

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale – Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. [REDACTED]

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 203/2017

Creditore precedente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]
[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto designato ex art. 568 c.p.c:

[REDACTED]
nomina 01.06.2020 - giuramento 16.06.2020

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I - XXV

ALLEGATI pagg. 1- 260

Consulente Tecnico di Ufficio

[REDACTED]

Napoli, 5 febbraio 2023

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 01.06.2020, l'Ill.mo G.E. dott. [REDACTED] designava la sottoscritta [REDACTED], con studio in Napoli alla [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli [REDACTED], esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione pendente presso la Quinta Sezione del **Tribunale di Napoli N.R.G.E. 203/2017**, promosso da [REDACTED] **contro** [REDACTED], stabilendo la data del 12.01.2021 per la determinazione delle modalità di vendita e disponendo che la bozza della relazione venisse comunicata alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c. e che contestualmente venisse depositata telematicamente.

La scrivente, dopo aver provveduto all'accettazione dell'incarico il 16.06.2020, concordava con il custode giudiziario Notaio [REDACTED] la data del 18.09.2020 per l'accesso al compendio pignorato.

In data 03.12.2021 il Giudice [REDACTED] veniva sostituito dalla S.V. Ill.ma che stabiliva nuova data per l'udienza, più volte rinviata, al 10.10.2022.

La sottoscritta in data 08.10.2022 richiedeva proroga, che le veniva concessa, provvedendo al deposito telematico del proprio elaborato ed alla trasmissione dello stesso alle parti ed al custode solo in data 05.02.2023, per alcuni ritardi da parte degli uffici competenti nel rilascio delle documentazioni richieste e per l'accadimento di un grave lutto familiare.

La sottoscritta dichiara inoltre di avere ricevuto in data 25.10.2022 l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad € 500,00 a mezzo bonifico bancario, posto provvisoriamente a carico del creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa in data 18.09.2020.

In detta occasione, presso l'immobile pignorato in Pianura alla Strada Vicinale Grottole, si verbalizzava e si dava atto della presenza del sig. [REDACTED], nato a Napoli 06.07.1964, dei figli [REDACTED]

[REDACTED], tutti ivi residenti alla [REDACTED]; erano altresì presenti gli avvocati [REDACTED] [REDACTED] per il creditore precedente, nonché l'avvocato [REDACTED] per il debitore.

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1), durante il quale il sig. [REDACTED] dichiarava che "l'intero compendio immobiliare non necessita di urgenti lavori di manutenzione; che l'intero compendio è occupato da lui e dalla sua famiglia come abitazione principale, in quanto non ha altre abitazioni; che non risulta costituito il condominio".

La scrivente provvedeva ad effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico, evidenziando che il piano superiore dell'immobile fosse privo di porte interne e manchevole di rifiniture; si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti presso:

- Urbanistica del Comune di Napoli, 05.09 e 06.09.2022
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, 08.09.2020, 09.03.2021
- Condono del Comune di Napoli, 30.12.2020, 13.01.2021, 22.09.2022
- Catasto, 08.09.2020, 30.12.2020, 05.01.2021, 04.10.2022
- Agenzia delle Entrate, 31.08.2022
- Anagrafe del Comune di Napoli, 18.12.2020
- Archivio storico notarile di Napoli, 02.09.2022, 14.09.2022

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto notificato in data 12.12.2016 il sig. [REDACTED] intimava ai sigg. [REDACTED] ed [REDACTED] il pagamento del complessivo importo di € 87.944,13 in virtù di sentenza del Tribunale di Napoli n. 11764/2016 del 05.12.2016.

A seguito del mancato pagamento il creditore notificava al sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] atto di pignoramento in data 28 febbraio 2017, richiedendo l'espropriazione dei seguenti beni:

- 1) - abitazione di tipo civile sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole n.10, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 2, piano T, cat A/2, vani 5,5;
- 2) - tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 3, piano T, cat C/7, mq 18;
- 3) - tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 4, piano T, cat C/7, mq 15;
- 4) - magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 5, piano T, cat C/2, mq 22;
- 5) - magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 6, piano T, cat. C/2, mq 20;
- 6) - terreno sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, foglio 44, p.lla 873, di are 15 e centiare 27.

Il pignoramento veniva trascritto in data 09.03.2017 ai nn. 6349/4570 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

- Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 9 marzo 2017 (nn. 6349/4750) come da atto di donazione - permuta- compravendita per notaio [REDACTED] (allegato 3.2), da certificato notarile

presente in atti per notaio [REDACTED] (allegato 2) nonché da visura catastale per soggetto (allegato 5.1), il codice fiscale del [REDACTED] viene indicato in c.f. [REDACTED], diversamente da quanto risulta nell'atto di precetto c.f. [REDACTED] e da quanto indicato nelle visure ipotecarie c.f. [REDACTED], mentre nell'accettazione di tacita eredità trascritta il 9 maggio 2018 ai nn. 9932/12933 risulta c.f. [REDACTED]

Alla luce delle incongruenze rilevate, si farà riferimento al c.f. [REDACTED] assunto nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente, assunto anche catastalmente a seguito di rettifica di c.f. registrata in data 01.2012 (allegati 5).

- La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva (il suolo oggetto di acquisto sul quale sono stati edificati i beni pignorati) è pervenuta al debitore per 1/5 della piena comproprietà a seguito della successione al padre [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 agosto 2001, e in forza della donazione da parte della madre [REDACTED]. I restanti 4/5 sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di permuta, in seno allo stesso atto di donazione-permuta-compravendita.

In merito alla mancata costituzione della coniuge [REDACTED] al fine di rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 ultimo comma, a seguito delle note pervenute dal custode giudiziario e dalle parti, secondo le quali la consistenza immobiliare staggita avrebbe potuto intendersi di proprietà di entrambi i coniugi per le quote sopra specificate, la S.V. con provvedimento del 11.04.2022, sulla base della certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, escludeva i beni dalla comunione legale e pertanto, l'eventuale estensione del pignoramento anche alla coniuge dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto pertanto all'evasione dell'incarico in relazione ai beni pignorati per il diritto dell'intera proprietà in capo al solo [REDACTED] debitore esecutato.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

RISPOSTA QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificazione a firma del notaio [REDACTED] di Napoli, che attesta la

titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato sig. ██████████

██████████ al quale i beni pignorati pervennero in piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- con atto del **30.09.1982** per notaio ██████████ di Napoli trascritto il 29.10.1982 ai nn.18974/14316, la sig.ra ██████████ nata a Napoli il 01.06.1907, vendette alla sig.ra ██████████, nata a Napoli il 16.06.1932, (presumibilmente all'epoca in comunione legale dei beni con il coniuge ██████████, nato a Napoli il 09.03.1929) la porzione di un fondo in Napoli della estensione di are 29,20 indicata nel tipo di frazionamento al fol.3, p.lla 532/c di are 22,00 – p.lla 539/f di are 2,20 – p.lla 536/c di are 5,00, nonché la porzione di fabbricato esistente sul fondo composta di tre stanze al piano terra con annesso forno, di una stanza al primo piano con gabinetto e di un locale già adibito a fienile, denunciato per l'accatastamento nel NCEU con scheda n. 5065 del 13.07.1982;

- in data **21.08.2001** morì ab intestato il sig. ██████████ che era nato a Napoli il 09.03.1929, la cui denuncia di successione n. 689 volume 4381 del 31.01.2002 veniva trascritta il 23.10.2007 ai nn.41768/19987, (poi modificata con denuncia al n. 3439 volume 92 del 24.02.2008, trascritta il 27.02.2009 ai nn.1303/9627 - poi ulteriormente modificata con denuncia l n. 251 volume 106, del 21.01.2009 trascritta il 03.03.2009 ai nn.12782/10043) lasciando a se superstiti la coniuge ██████████ nata a Napoli 16.06.1932, ed i figli ██████████ nato a Napoli il 16.11.1955 ██████████ nata a Napoli il 01.01.1957, Salvatore Esposito, nato a Napoli il 19.11.1958, ██████████ nato a Napoli il 06.07.1964 e ██████████, nato a Napoli il 04.02.1966. Tra i beni caduti in successione sono riportate, per la metà, le seguenti unità immobiliari identificate nel **catasto fabbricati** del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 536, subalterni 2,3,4,5 e 6 ed il terreno identificato nel **catasto terreni** del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 873;

- con atto del **16.02.2009** per notaio ██████████ di Napoli rep.66607, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12958/10080, la sig.ra ██████████ donava – tra l'altro – la comproprietà per due terzi degli immobili in oggetto ai figli ██████████

- con stesso atto del **16.02.2009** per notaio ██████████ di Napoli rep.66607, conseguente e formalmente successivo al primo trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12959/10081, i signori ██████████ trasferirono a titolo di permuta al loro fratello ██████████ nato a Napoli il 06.07.1964 la comproprietà degli immobili innanzi descritti.

La certificazione notarile, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 09.03.2017 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

Provenienza

La titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato sig. ██████████ nato a Napoli il 06.07.1964 ██████████ al quale i beni pignorati pervennero, in piena proprietà in virtù dei seguenti titoli ed atti :

- con atto del **30.09.1982** per notaio [REDACTED] di Napoli (trascritto il 29.10.1982 ai nn.18974/14316, la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il 01.06.1907, vendette alla sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 16.06.1932, (presumibilmente all'epoca in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] che era nato a Napoli il 09.03.1929) la porzione di un fondo in Napoli della estensione di are 29,20 indicata nel tipo di frazionamento al fol.3, p.lla 532/c di are 22,00 – p.lla 539/f di are 2,20 – p.lla 536/c di are 5,00, nonché la porzione di fabbricato esistente sul fondo composta di tre stanze al piano terra con annesso forno, di una stanza al primo piano con gabinetto e di un locale già adibito a fienile, denunciato per l'accatastamento nel N.C.E.U. con scheda n.5065 del 13.07.1982;

- in data 21.08.2001 morì ab intestato il sig. [REDACTED] che era nato a Napoli il 09.03.1929, la cui denuncia di successione n.689 volume 4381 del 31.01.2002 veniva trascritta il 23.10.2007 ai nn.41768/19987, (poi modificata con denuncia al n.3439 volume 92 del 24.02.2008, trascritta il 27.02.2009 ai nn.1303/9627 - poi ulteriormente modificata con denuncia l n. 251 volume 106, del 21.01.2009 trascritta il 03.03.2009 ai nn.12782/10043) lasciando a se superstiti la coniuge [REDACTED], nata a Napoli 16.06.1932, ed i figli [REDACTED], nato a Napoli il 16.11.1955, [REDACTED], nata a Napoli il 01.01.1957, [REDACTED], nato a Napoli il 19.11.1958, [REDACTED] nato a Napoli il 06.07.1964 e [REDACTED], nato a Napoli il 04.02.1966. Tra i beni caduti in successione sono riportate, per la metà, le seguenti unità immobiliari identificate nel **catasto fabbricati** del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 536, subalterni 2,3,4,5 e 6 ed il terreno identificato nel catasto terreni del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 873;

- con atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12958/10080, la sig.ra [REDACTED] ha donato – tra l'altro – la comproprietà per due terzi degli immobili in oggetto ai figli [REDACTED], [REDACTED]

- con stesso atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, conseguente e formalmente successivo al primo trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12959/10081, i Signori [REDACTED] trasferirono a titolo di permuta al loro fratello **Luigi ESPOSITO**, nato a Napoli il 06.07.1964 la comproprietà degli immobili innanzi descritti.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato

1) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 20.02.2017 ai nn.4387/3262**, pignoramento che originò la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 151/2017, G.E. dr. [REDACTED], estinta con provvedimento in data 22.06.2017 ex art.497 c.p.c. per inefficacia del pignoramento;

2) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09.3.2017 ai nn.6349/4750**, nascente dal verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 28.02.2017, a favore di [REDACTED], nato a Napoli l'8.07.1947 ([REDACTED]).

La data della trascrizione del pignoramento è il 09.03.2017 e la certificazione notarile risale fino al primo atto di acquisto effettuato dalla madre dell'odierno esecutato sig.ra Luisa Stefanelli con atto per notaio [REDACTED] di Napoli del 30.09.1982.

Descrizione catastale

1. **Appartamento** sviluppatosi su piano terra e primo, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Strada Vicinale Grottole n. 10 piano T-1 Sez. PIA Foglio 3 p.lla 536 **sub 2** z.c. 5 cat. A/2 classe 7, **vani 5,5**, sup.cat. mq 113, r.c. € 951,57; in atti dal 06.09.2000, contestuale variazione classe da 1 a 7, nel 09.11.2015 inserimento dati di superficie.
2. **Tettoia** edificata su area a confine con il fabbricato innanzi descritto, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Strada Vicinale Grottole snc piano T, Sez. PIA Foglio 3 p.lla 536 **sub 3** z.c. 5 cat. C/7 classe U cons. **mq 18**, sup.cat. mq 18, r.c. € 35,33; in atti dal 13.12.2007 come unità afferenti edificate su aree di corte ; nel 23.09.2008 variazione del classamento, nel 09.11.2015 inserimento dati di superficie.
3. **Tettoia** edificata su area a confine con il fabbricato innanzi descritto, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Strada Vicinale Grottole snc piano T, Sez. PIA Foglio 3 p.lla 536 **sub 4** z.c. 5 cat. C/7 classe U cons. **mq 15**, sup.cat. mq 16, r.c. € 29,44; in atti dal 13.12.2007 come unità afferenti edificate su aree di corte ; nel 23.09.2008 variazione del classamento, nel 09.11.2015 inserimento dati di superficie.
4. **Locale deposito** posto al piano terra del sopra indicato fabbricato, con annessa area pertinenziale, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli , Strada Vicinale Grottole snc piano T, Sez. PIA Foglio 3 p.lla 536 **sub 5** z.c. 5 cat. C/2 classe 5 cons. **mq 29**, sup.cat. mq 32, r.c. € 145,28; in atti dal 13.12.2007 come unità afferenti edificate su aree di corte; nel 23.09.2008 variazione del classamento, nel 09.11.2015 inserimento dati di superficie.
5. **Locale deposito** posto al piano terra di detto fabbricato, con annessa area pertinenziale, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli , Strada Vicinale Grottole snc piano T, Sez. PIA Foglio 3 p.lla 536 **sub 6** z.c. 5 cat. C/2 classe 5 cons. **mq 51**, sup.cat. mq 60, r.c. € 255,49; in atti dal 13.12.2007 come unità afferenti edificate su aree di corte; nel 23.09.2008 variazione del classamento, nel 09.11.2015 inserimento dati di superficie.
6. **Appezamento di terreno** riportato in Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 44, particella 873, reddito dominicale € 16,56, reddito agrario € 12,22, qualità frutteto di classe 3, superficie **mq 1527**; in data 06.12.2006 p.lla generata da frazionamento.

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

La scrivente ha acquisito l'atto di donazione, permuta, compravendita per notaio [REDACTED] del 16.02.2009 rep. 66607 racc. 4722 trascritto a Napoli il 03.03.2009 ai nn.12958/10080e 12959/10081 (allegato 3.2) e ha acquisito l'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 30.09.1982 trascritto il 29.10.1982 ai nn.18974/14316 (allegato 3.1),

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.

Dall'esame della certificazione anagrafica disponibile (allegato 4.1), il sig. [REDACTED] risulta essere coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dal 21.06.1990 ma che i beni oggetto del pignoramento, sulla base di quanto già descritto nelle osservazioni preliminari, sono da ritenersi personali essendogli pervenuti pro quota dalla successione paterna e per altra quota dalla donazione materna e quindi permuta di diritti con i fratelli, così come confermato dal titolo di proprietà alla pagina 7 dell'atto per notaio [REDACTED], nell'ultima parte della premessa (allegato 3.2).

4) In atti è presente la certificazione ex Lege 302/98 (allegato 2) a firma del notaio [REDACTED] di Napoli che attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato sig. [REDACTED], nato a Napoli il 06.07.1964 (c.f. [REDACTED]), al quale il bene pignorato pervenne in piena proprietà in virtù dei seguenti atti :

- in data 21.08.2001 morì ab intestato il sig. [REDACTED] che era nato a Napoli il 09.03.1929, la cui denuncia di successione n.689 volume 4381 del 31.01.2002 veniva trascritta il 23.10.2007 ai nn.41768/19987, (poi modificata con denuncia al n.3439 volume 92 del 24.02.2008, trascritta il 27.02.2009 ai nn.1303/9627 - poi ulteriormente modificata con denuncia l n. 251 volume 106, del 21.01.2009 trascritta il 03.03.2009 ai nn.12782/10043) lasciando a se superstiti la coniuge [REDACTED], nata a Napoli 16.06.1932, ed i figli [REDACTED], nato a Napoli il 16.11.1955, [REDACTED], nata a Napoli il 01.01.1957, [REDACTED], nato a Napoli il 19.11.1958 [REDACTED] nato a Napoli il 06.07.1964 e [REDACTED], nato a Napoli il 04.02.1966. Tra i beni caduti in successione sono riportate, per la metà, le seguenti unità immobiliari identificate nel **catasto fabbricati** del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 536, subalterni 2,3,4,5 e 6 ed il terreno identificato nel catasto terreni del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 873;

- con atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12958/10080, la sig.ra [REDACTED] ha donato - tra l'altro - la comproprietà per due terzi degli immobili in oggetto ai figli [REDACTED]

- con stesso atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, conseguente e formalmente successivo al primo trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12959/10081, i [REDACTED] trasferirono a titolo di permuta al loro fratello [REDACTED], nato a Napoli il 06.07.1964 la comproprietà degli immobili innanzi descritti.

La certificazione notarile, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 09.03.2017 (allegato 2), attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle formalità, di cui il seguente elenco.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - nel ventennio antecedente il pignoramento del 09.03.2017

1) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 20.02.2017 ai nn.4387/3262**, pignoramento che originò la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 151/2017, G.E. dr. Peluso, estinta con provvedimento in data 22.06.2017 ex art.497 c.p.c. per inefficacia del pignoramento;

2) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09.3.2017 ai nn.6349/4750**, nascente dal verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 28.02.2017, a favore di ██████████, nato a Napoli l'8.07.1947 ██████████

La data della trascrizione del pignoramento è il 09.03.2017 e la certificazione notarile risale fino al primo atto di acquisto effettuato dalla madre dell'odierno esecutato sig.ra ██████████ con atto per notaio ██████████ di Napoli del 30.09.1982.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa del bene

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Tipologia dei beni

Il compendio pignorato è composto da un appezzamento di terreno identificato nel Catasto fabbricati come frutteto e da un'abitazione articolata su due livelli oltre 4 unità, due tettoie e un locale deposito con area annessa di pertinenza, con autonomi subalterni nel Catasto fabbricati, pervenuti al debitore con atto di donazione-permuta-compravendita del 2009 (allegato 3.2) successivo all'atto di compravendita del 1982.

Per quanto riguarda i fabbricati, essi sono stati costruiti senza titolo autorizzativo e nel tempo sono stati oggetto di modifiche che rendono lo stato attuale difforme dalle visure catastali estratte e dalle istanze di condono presentate. Fatta eccezione per il frutteto, di poco distante, le unità ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6 sono state trasformate, collegate le une alle altre, rendendo pertanto la descrizione dello stato attuale non effettuabile per ogni singola unità. Si procederà pertanto a descrivere l'insieme, tentando di richiamare, ove possibile, gli originari subalterni e facendo riferimento ai grafici opportunamente redatti (8.1, 8.5) e alla documentazione fotografica (allegato 8.6, 8.7).

Dalla Via Vicinale Grottole, al civ. n 10, attraversando una prima area comune (foto 1) si giunge ad un secondo spazio cortilizio, delimitato da un cancello (foto 2), sul quale sono disposti a sinistra l'appartamento (sub 2), a due piani e con doppio affaccio, di ca. mq 120,90 (foto 3), che ha accesso da un terrazzino (sub 3) posto a circa m 1,50 dalla quota strada, di ca. mq 16,55, collegato da una scala in muratura (foto 4), alla cui destra è presente una piccola area ineditata di ca. mq 12,30 (sub 4) (foto 4) e un locale al piano terra di forma rettangolare che insiste su un'area recintata di forma pressoché triangolare (sub 5), il tutto pari a ca. mq 20,88 e parzialmente coperto da tettoia (foto 7,8,9).

L'appartamento al sub 2 è dunque funzionalmente connesso al sub 3, avendo l'ingresso sul terrazzino, realizzato su parte di esso, che immette in un ampio locale adibito a soggiorno/cucina (foto 12,13) con piccolo servizio (foto 14) realizzato su parte dell'area lastricata retrostante e contigua al vialetto (probabile servitù di passaggio) che conduce all'area a verde (sub 6), destinata a pascolo per animali domestici, nella quale è presente un locale deposito di ca. mq 14,60, misure assunte da grafico catastale, destinato a stalla (foto 26, 29, 30).

Dal soggiorno (foto 11, 12) in cui è attrezzato anche l'angolo cottura (foto 13) attraverso una ripida scala (foto 15,16), si raggiunge il livello superiore dell'abitazione, che risulta ancora incompleto nelle finiture, nel quale sono disposte tre camere da letto (foto 20-24) servite da un bagno con doccia (foto 17,18), oltre due balconi (foto 3,25). Lo stato dell'abitazione appare in buone condizioni, le finiture di tipo ordinario, gli infissi in alluminio a taglio termico con zanzariere, cancelli esterni in ferro, pavimenti in gres, pareti tinteggiate con pittura lavabile. Non è presente impianto di riscaldamento, la fornitura del gas avviene mediante bombola, è presente una stufa a legna nel soggiorno. Nelle pareti esterne e sul tetto è stato realizzato un cappotto termico ai fini di favorire l'efficienza energetica e il comfort abitativo.

Per quanto riguarda il terreno (sub 7), classificato a frutteto, non è stato effettuato il rilievo metrico in quanto, essendo scosceso e piantumato (foto 28), occorrerebbero specifiche attrezzature per il rilevamento e pertanto, ai fini della stima, si farà riferimento alla superficie catastale salvo diverse disposizioni del G.E. al quale si richiederà per il prosieguo l'affiancamento di un ausiliario.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio [REDACTED] (allegato 3.2) all'art. 2 si evince che gli immobili sono trasferiti con "i relativi accessori, accessioni, pertinenze, servitù ed oneri reali attivi e passivi, azioni, ragioni, diritti, comproprietà condominiali". Nel precedente atto per [REDACTED] del 1982 (allegato 3.1), sono descritte "una stradetta interpoderale larga m 3 e alcuni viottoli interpoderali larghi circa m 1,10 tracciati sul fondo oggetto di compravendita per consentire l'accesso alle varie zonette acquistate dai signori Luongo nonché dalla signora [REDACTED]; sulla stradetta interpoderale larga m 3 si stabilisce servitù di passaggio a piedi o con mezzi a favore di costoro, mentre sui viottoli interpoderali si stabilisce sempre a favore di costoro servitù di passaggio a piedi". Dalla planimetria allegata all'atto non si è riusciti ad individuare con certezza i percorsi descritti.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una esaustiva identificazione dei beni (allegato 8), fatta eccezione per l'appezzamento di terreno per il quale ci si è

limitati a prendere visione, richiedendo per le operazioni di rilievo specifiche attrezzature nonché la collaborazione di un eventuale ausiliario e per il quale non sono state accertate eventuali possibili sedimi di servitù connesse alle reti idrauliche o di altro tipo.

La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che i beni ricadenti nelle particelle 536-873 al N.C.T. foglio 44, sono sottoposte alle seguenti prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti:

Le particelle 536-873 del foglio 44:

- in base alla tavola della zonizzazione, rientrano nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriali; la particella 873 (maggiore estensione) in sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole; le particelle 536-873 (piccola parte) in sottozona Fb - abitati nel parco**, disciplinate dagli artt. 45,46,47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientrano nell'ambito "**32 - Camaldoli**" disciplinato dall'art. 162

Le particella 873 (maggiore estensione) del foglio 44:

- rientra come risulta dalla tavola 14 nel perimetro delle **aree di interesse archeologico;**

Tutte le particelle:

- sono classificate come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici: **le particelle 536 (parte) - 873 in area a media - alta instabilità; la particella 536 (maggiore estensione) in area a bassa instabilità;**
- risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm **22 giugno 1967**, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- ricadono nel perimetro **Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995): la particella 873 (maggiore estensione) in zona PI - protezione integrale; le particelle 536-873 (piccola parte) in zona RUA - recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale;**
- ricadono nell'area del **Parco Metropolitano delle colline di Napoli: la particella 873 (maggiore estensione) in zona B - riserva generale; le particelle 536-873 (piccola parte) in zona C - riserva controllata;**

Le particelle 536 (parte) - 873 del foglio 44:

- rientrano nel **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche - classe Bassa;**

La particella 873 (maggiore estensione) del foglio 44:

- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico nella **carta del rischio da frana, in parte in R4 rischio molto elevato, per la maggiore parte in R3 rischio elevato;**

Le particelle 536 (parte) - 873 (maggiore estensione) del foglio 44:

-ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico nella **carta del rischio idraulico in R4** rischio molto elevato;

Tutte la particelle:

-rientrano nel perimetro del **centro edificato**.

Identificazione pregressa del bene

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione si precisa che dal titolo di proprietà per notaio [REDACTED] del 16.02.2009 (allegato 3.2) i beni oggetto di pignoramento sono così identificati:

1) – abitazione di tipo civile sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole n.10, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 2, piano T, cat A/2, vani 5,5; confinante con locale sub 3, beni proprietà [REDACTED] e locale sub 6;

2) – tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 3, piano T, cat C/7, mq 18; confinante con proprietà [REDACTED], immobile innanzi descritto sub 2 e tettoia sub 4;

3) – tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 4, piano T, cat C/7, mq 15; confinante con tettoia sub 3, proprietà [REDACTED] e locale sub 5;

4) – magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 5, piano T, cat C/2, mq 22; confinante con p.lla 688, p.lla 156 e tettoia sub 4;

5) – magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 6, piano T, cat C/2, mq 20; confinante con immobili sub 2, p.lla 151 e p.lla 687;

6) – terreno sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, foglio 44, p.lla 873, di are 15 e centiare 27; confinante con particella 874, proprietà [REDACTED] e particella 857;

Al fine di rendere più agevole il quadro della **provenienza**, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile, analiticamente riportate con le precedenti identificazioni catastali.

Passaggi di proprietà:

La titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] al quale i beni pignorati sono pervenuti, in piena proprietà in virtù dei seguenti titoli ed atti :

- in data 21.08.2001 morì ab intestato il sig. [REDACTED] [REDACTED], la cui **denuncia di successione** n.689 volume 4381 del **31.01.2002** veniva trascritta il 23.10.2007 ai nn.41768/19987, (poi modificata con denuncia al n.3439 volume 92 del 24.02.2008,

trascritta il 27.02.2009 ai nn.1303/9627 - poi ulteriormente modificata con denuncia l n. 251 volume 106, del 21.01.2009 trascritta il 03.03.2009 ai nn.12782/10043) lasciando a se superstiti la coniuge [REDACTED], nata a Napoli 16.06.1932, ed i figli [REDACTED], nato a Napoli il 16.11.1955, [REDACTED], nata a Napoli il 01.01.1957, [REDACTED], nato a Napoli il 19.11.1958, [REDACTED], nato a Napoli il 06.07.1964 e [REDACTED], nato a Napoli il 04.02.1966. Tra i beni caduti in successione sono riportate, per la metà, le seguenti unità immobiliari identificate nel **catasto fabbricati** del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 536, subalterni 2,3,4,5 e 6 ed il terreno identificato nel catasto terreni del Comune di Napoli al fol.3, p.lla 873;

- con atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12958/10080, la sig.ra [REDACTED] ha donato - tra l'altro - la comproprietà per due terzi degli immobili in oggetto ai figli [REDACTED]

- con stesso atto del **16.02.2009** per notaio [REDACTED] di Napoli rep.66607, conseguente e formalmente successivo al primo trascritto c/o la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 in data 03.03.2009 ai nn.12959/10081, i Signori [REDACTED] trasferirono a titolo di permuta al loro fratello [REDACTED] nato a Napoli il 06.07.1964 la comproprietà degli immobili innanzi descritti.

I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura N.R.G.E. 203/2017 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento le seguenti unità immobiliari:

1) - abitazione di tipo civile sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole n.10, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 2, piano T, cat A/2, vani 5,5;

2) - tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 3, piano T, cat C/7, mq 18;

3) - tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 4, piano T, cat C/7, mq 15;

4) - magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 5, piano T, cat C/2, mq 22;

5) - magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 6, piano T, cat C/2, mq 20;

6) - terreno sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, foglio 44, p.lla 873, di are 15 e centiare 27.

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), visura storica per immobili (allegato 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8), visura per immobile (allegato 5.9), visure planimetriche (allegati 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15), estratto di mappa (allegato 5.16), ispezioni ipotecarie per immobile (allegato 5.17), per soggetto (allegato 5.18), successione [REDACTED] allegato 5.19), successione [REDACTED] (allegato 5.20).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che i beni sono stati edificati senza titolo autorizzativo e sono in pendenza di condono. Lo stato rilevato il 18.09.2020 non è conforme alle planimetrie catastali e le difformità sono state

evidenziate nei grafici di confronto opportunamente redatti (allegati 8.3)

Le difformità rilevate si identificano in aumenti di superficie, di volume, accorpamenti la cui descrizione può essere compresa consultando i grafici redatti e la documentazione fotografica.

QUESITO C

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso beni

1) Gli immobili pignorati appartengono in piena proprietà al sig. ██████████ nato a Napoli il 06.07.1964 (██████████), ivi residente alla ██████████, ██████████ dal 18.05.1999 (allegato 4.2).

2) In base a quanto riportato dalle quotazioni O.M.I., semestre 2 anno 2021, Zona E28, Suburbana/Pianura periferia, Comune di Napoli, il valore locativo per abitazioni di tipo civile risulta compreso tra pari ad € 3,3/mq e €4,9/mq . Per l'avvenuto accorpamento funzionale tra il sub 2 e il sub 3, si procede ad indicare un canone di occupazione per l'appartamento nella conformazione rilevata, la cui superficie utile risulta pari a ca. mq 97,40.

Per i restanti subalterni prospicienti la corte, trattandosi di volumi allo stato grezzo, semiaperti, alla stregua di modesti capanni, su aree discontinue scoperte, si ritiene opportuno intenderli come pertinenze dell'abitazione, e di incrementare il valore locativo medio di una percentuale che si stima pari al 10%.

In considerazione delle discrete condizioni di manutenzione dell'appartamento, della superficie utile rilevata, della possibilità di godimento degli spazi esterni e dell'utilizzo dei capanni, si ritiene congruo indicare un canone di occupazione pari ad € 450/mese.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le soprintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalle visure ipotecarie estratte (allegato 5.17, 5.18, 5.19) e dagli atti esaminati (allegato 2), la sottoscritta ha accertato che sui beni eseguiti non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi.

Dal titolo di provenienza per notaio █████ del 1982 (allegato 3.1), si evince la presenza di "una stradetta interpodereale larga m 3 e alcuni viottoli interpoderali larghi circa m 1,10 tracciati sul fondo oggetto di compravendita per consentire l'accesso alle varie zonette acquistate dai signori Luongo nonché dalla signora █████; sulla stradetta interpodereale larga m 3 si stabilisce servitù di passaggio a piedi o con mezzi a favore di costoro, mentre sui viottoli interpoderali si

stabilisce sempre a favore di costoro servitù di passaggio a piedi". Dalla planimetria allegata all'atto, non si è riusciti ad individuare con certezza i percorsi descritti.

Non sono stati effettuati accertamenti sufficienti sulla presenza di servitù attive e passive, anche in relazione alla possibile presenza, nell'appezzamento di terreno, di tubazioni acquedottistiche interrato, che potrebbero essere ignote persino al debitore.

2) Gli immobili pignorati non ricadono in alcun condominio.

3) Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza il 09.03.2021 (allegato 7.4) per il D.lvo 42/2004 parte Seconda - Beni Culturali, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) della Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004. Per il D.lvo 42/2004 parte Terza - Beni Paesaggistici, **l'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.**

L'appezzamento di terreno pignorato, C.T. foglio 44 p.lla 873 (maggiore estensione), rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico Tav. 14 - foglio 3, come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 6).

4) Non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili né risultano diritti demaniali o usi civici.

QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Gli immobili oggetto del procedimento N.R.G.E. n. 203/2017 Strada Vicinale Grottole n.10 Napoli sono censiti al N.C.T. alla **Sez. PIA Foglio: 3 Particella: 536**

- Ricade nella zona Fb – Abitati nel parco, Tav. 6 foglio 5;
- Ricade nella zonizzazione del territorio in prospettiva sismica ed è classificata in zona 1E, Tav. 11 foglio 5;
- Ricade nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area a instabilità bassa, Tav. 12 foglio 2;
- Ricade nella tavola vincoli paesaggistici e ricade in area assoggettata ai vincoli ex L. 1497/1939 e 431/1895, Tav. 13_ foglio 2;

- Ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica (Zona II) - L.447/95, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 21 Dicembre 2001.

Dagli atti rilasciati dall'Ufficio Condono (allegato 7.2), risulta una **Pratica Condono 1996/4186 bc 229429** nella quale la sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 13.06.1932 ed ivi residente alla [REDACTED] rende noto che nell'anno 1966 ebbe a eseguire i lavori appresso descritti:

“CONSISTENZA :Trattasi di vani al piano terra allo stato rustico, in parte adibiti a locali di sgombero ed in parte ad uso agricolo per una superficie complessiva di mq 152,64 ed una cubatura di mc 445.

UBICAZIONE: I vani in oggetto sono ubicati l'uno di seguito all'altro ad eccezione di due casotti isolati, posti poco distante. Per chi si immette nell'appezzamento di terreno dalla stradina di accesso, può notare alla sua destra il primo vano di mq 20,88 - m(4,80x4,35), avente pareti in muratura e solaio con travi di ferro a doppio “T” tavelloni e cemento; al centro altro vano di mq 34,34 - m(6,80x5,05) con strutture costituite da pilastri e capriate in ferro e coperture in lamiera ondulate in eternit; attiguo sul lato sinistro esiste altro vano di mq 44,69 - m(8,20x5,45), con piccolo vano a guisa di appendice di mq 6,84 - m(2,85x2,40) con strutture miste ferro e legno, con copertura costituita da lamiera ondulate in eternit; ivi, poco distante, un casotto in muratura con copertura in tavelloni, cemento e travi di ferro a doppio “T”; ed infine a pochi metri da questo ultimo un porcile di mq 25,76 - m(5,60x4,60), con strutture identiche al casotto, con piccolo suppenno in primo piano coperto con lamiera ondulate in eternit”.

La stessa signora [REDACTED] dichiara “che le opere di cui al condono sono state ultimate entro il 01.10.83”, pertanto in vigenza della legge 765/1967.

Agli atti risulta altresì una **Pratica di Concessione edilizia in sanatoria** con data 20 gennaio 2021, relativa al sub 2, nella quale veniva richiesta la sanatoria dell'ampliamento del piano terra, la realizzazione di un piano superiore con relativa scala di collegamento e il cambio di destinazione ad uso residenziale.

Alla pratica veniva annesso relativo certificato di idoneità statica.

Le suddette pratiche risultano SOSPESE, pertanto NON ASSENTITE.

In assenza di documentazioni precedenti si assumono tali dichiarazioni come stato rispetto al quale operare il confronto tra i grafici delle pratiche di condono e concessione edilizia, le planimetrie catastali, attuali e storiche, e lo stato rilevato in data 18.09.2020, rappresentato assieme al conteggio delle superfici (allegato 8.2). Tale confronto è illustrato nelle tavole opportunamente redatte dalla scrivente (allegato 8.3).

SUB 2 – appartamento (allegato 8.2, 8.3 sub 2)

Dal rilievo effettuato in data 18.09.2020 risultano le seguenti difformità:

✓ rispetto alle Pratiche Condono n. 1996/4/86 e n. 20563/95, rispetto altresì alla pianta catastale del 06.09.2000, il piano terra risulta interamente chiuso e si rileva la presenza di due ampliamenti di mq 2,39 - m(1,45x1,65) su un lato e di mq 2,92 - m(0,80x3,65) sul lato opposto. Inoltre è presente un piano superiore della dimensione di mq 57,05 - m(7,00 x 8,15). Il volume complessivo del manufatto è pari a mc 445,31. La destinazione d'uso attuale è di tipo residenziale.

SUB 3 e SUB 4 – tettoie (allegato 8.2, 8.3 sub 3 e sub 4)

Dal rilievo effettuato in data 18.09.2020 risultano le seguenti difformità:

✓ rispetto alla Pratiche Condoni n. 1996/4/86, rispetto altresì alla pianta catastale del 13.12.2007 il sub 3 e sub 4 risultano accatastati a seguito di frazionamento privo di titolo urbanistico. Inoltre il sub 3 consiste in un terrazzo su sovrastante volume tecnico per un'altezza di m 1,20 circa e volume pari a mc 17,35.

SUB 5 – deposito con annessa area pertinenziale (allegato 8.2, 8.3 sub 5)

Dal rilievo effettuato in data 18.09.2020 non risultano ulteriori difformità rispetto alla Pratica di Condoni n. 1996/4/86, per un totale di mc 78,00.

SUB 6 – deposito con annessa area pertinenziale (allegato 8.2, 8.3 sub 6)

Dal rilievo effettuato in data 18.09.2020 non risultano ulteriori difformità rispetto alla Pratica di Condoni n. 1996/4/86. Pertanto il volume complessivo è pari a mc 105,00.

- **Il totale generale dei volumi presenti sul lotto in questione è pari a mc 645,66.**

CONSIDERAZIONI

L'Art. 47 (Sottozona Fb - Abitati nel parco) delle NTA del PRG vigente nel comune di Napoli recita:

1. La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.
2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo.
4. Nella sottozona Fb il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata di cui al comma 11 dell'articolo 46, finalizzati alle trasformazioni di cui al precedente comma 3. Detti strumenti sono estesi a un territorio che include parti organiche ricadenti in sottozona Fa e abitati classificati come sottozona Fg a tali parti contigue e ad esse morfologicamente connesse. Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19.
5. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
6. Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b) sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.

La zona in questione non è inserita in aree soggette a piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata di cui al comma 11 dell'articolo 46, né esiste agli atti una pianificazione esecutiva della zona stessa;

nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi **sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; il cambio delle destinazioni d'uso attuali non è compatibile con il punto 6 del suddetto art. 47.**

Tutto ciò premesso e considerato che gli esiti delle pratiche sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti, a parere della scrivente, **gli immobili in questione privi di titolo abilitativo NON SONO SANABILI in quanto non esiste conformità con gli strumenti urbanistici esistenti. Pertanto i manufatti esistenti vanno demoliti.**

Per procedere alle demolizioni , occorrerà presentare idonea pratica edilizia consistente in SCIA, previo frazionamento delle opere da abbattere, il cui costo è inserito nel successivo quadro economico.

STIMA RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Poiché i manufatti in questione risultano abusivi e NON SANABILI si determina di seguito il costo delle demolizioni:

R.02.020.005.b CAM

Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.

Prezzo al mc **€ 17,41** incidenza mano d'opera **35%** incidenza sicurezza **0.7%**

Volume mc. 645,66 x € 17.41	€ 11.240,94
<u>Oneri discarica</u>	€ 5.000,00
SOMMANO I LAVORI	€ 16.240,94
<u>Oneri sicurezza 20%</u>	€ 3.248,19
SOMMANO	€ 19.489,13
Spese tecniche relative alla pratica edilizia SCIA, frazionamento, direzione lavori e CSE	€ 4.500,00
IVA sui lavori 10%	€ 1.948,91
<u>IVA spese tecniche 22%</u>	€ 990,00
SOMMANO	€ 26.928,04

che arrotondato per eccesso è pari ad € 27.000, 00 (euro ventisettemila)

VALORE DEL SUOLO SENZA INGOMBRI EDILIZI sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6

Il suolo ripulito dagli ingombri edilizi ricadente in Zona Fb misura mq 500, come desunto da:

- ✓ atto notarile del 30 settembre 1982 n° rep. 115921 redatto dal notaio Gino Luigi Giusti
- ✓ visura storica per immobile Foglio 44 part.536 Area di enti urbani promiscui

Dalla suddetta visura storica per immobile della particella 536 al foglio 44 del C.T., nella quale ricadono tutti gli immobili in questione, si evince che la precedente classificazione del suolo è AGRUMETO, classe 02. Allo stato attuale il fondo risulta generalmente incolto con la presenza di radi alberi. Tuttavia nella

presente valutazione si tiene conto della vocazione dello stesso e della suddetta classificazione catastale. Pertanto facendo riferimento agli "Indice valori agricoli medi Campania" del 2019 per la provincia di Napoli il valore dell'Agrumeto è pari a €/ha 90.950 che rapportato ai mq risulta pari a € 9,095. Di conseguenza la stima del suolo risulta pari a mq 500,00 x € 9,095 = € 4.547,5, approssimando per eccesso è pari a ca. € 5.000,00.

Il valore del suolo risulta pari ad € 5.000,00 pertanto inferiore ai costi di demolizione dei volumi edilizi relativi ai beni pignorati sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6.

VALORE D'USO FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO

Nel merito non è applicabile la fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 che esclude le opere totalmente sprovviste di titolo abilitativo restringendo il campo di applicazione alle opere realizzate in parziale difformità e laddove si dimostri l'impossibilità tecnica dell'abbattimento parziale.

Inoltre la fiscalizzazione non è mai applicabile alle opere realizzate in **zona sottoposta a vincolo paesaggistico**, come nel caso in esame, perché queste non possono essere mai essere ritenute in parziale difformità, **atteso che tutti gli interventi realizzati** al suo interno eseguiti in difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale e, quindi, **in difformità totale**.

STIMA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il bene pignorato di cui al **Foglio 44 part. 873** appare libero da costruzioni e presenta una estensione pari a mq 1.527.

Dalla visura storica per immobile della particella 536 al foglio 44 del C.T., il terreno è classificato come FRUTTETO di classe 3. Pertanto facendo riferimento agli "Indice valori agricoli medi Campania" del 2019 per la provincia di Napoli il valore del FRUTTETO è pari a €/ha 57.245, che rapportato ai mq risulta pari a € 5,7245. Di conseguenza la stima del suolo risulta pari a mq 1.527,00 x € 5,7245 = **€ 8.741,31 che arrotondato per eccesso è pari ad € 9.000,00.**

QUESITO F

Formazione dei lotti

1) 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 singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili 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, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722,

727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione dei lotti e indicazione valore di mercato

1) Sulla base delle considerazioni sinora esposte, si è ritenuto di procedere alla formazione di due lotti come di seguito descritti.

- **LOTTO 1 - SUOLO SENZA INGOMBRI EDILIZI (sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6)**
VALORE COMPLESSIVO DEL STIMATO € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Piena proprietà del suolo adibito a frutteto della dimensione di ca. mq 500 al N.C.T. foglio 44 p.la 536
al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità che sono stati stimati complessivamente in ca.
€ 27.000,00 (euro ventisette-mila/00)

prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00) nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- **LOTTO 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO**
VALORE COMPLESSIVO DEL STIMATO € 9.000,00 (euro novemila/00)

Piena proprietà del suolo adibito a frutteto della dimensione di ca. mq 1.527 al N.C.T. foglio 44 p.la 873
prezzo base - valore quota 1/1 pari ad € 9.000,00 (euro novemila/00) nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XXV e di ALLEGATI - pagg. 1-260;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI pagg. 1-260

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 18.09.2020
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio ██████████ ██████████ in Napoli, 10.05.2018
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio ██████████ rep. 115921 racc. 5692, 30.09.1982
 - 3.2. ATTO DI DONAZIONE per notaio ██████████ rep. 66607 racc. 24722, 16.02.2009
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di matrimonio, 18.12.2020
 - 4.2. Certificato di residenza storica, 18.12.2020
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
 - 5.1. Visura storica per soggetto, 08.09.2020
 - 5.2. Visura per soggetto, 18.09.2020
 - 5.3. Visura storica per immobile sub 2, 05.01.2021
 - 5.4. Visura storica per immobile sub 3, 05.01.2021

- 5.5. Visura storica per immobile sub 4, 05.01.2021
- 5.6. Visura storica per immobile sub 5, 05.01.2021
- 5.7. Visura storica per immobile sub 6, 05.01.2021
- 5.8. Visura storica per immobile p.lla 536, 04.10.2022
- 5.9. Visura per immobile p.lla 873, 13.09.2022
- 5.10. Elaborato planimetrico, 30.12.2020
- 5.11. Visura planimetrica sub 2 del 06.09.2000, 08.09.2020
- 5.12. Visura planimetrica sub 3 del 13.12.2007, 08.09.2020
- 5.13. Visura planimetrica sub 4 del 13.12.2007, 08.09.2020
- 5.14. Visura planimetrica sub 5 del 13.12.2007, 08.09.2020
- 5.15. Visura planimetrica sub 6 del 13.12.2007, 08.09.2020
- 5.16. Estratto di mappa, 30.12.2020
- 5.17. Ispezione ipotecaria per Immobile, 31.08.2022
- 5.18. Ispezione ipotecaria per Soggetto, 31.08.2022
- 5.19. Ispezione ipotecaria successione Stefanelli, 31.08.2022
- 5.20. Ispezione ipotecaria successione Esposito, 31.08.2022
- 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, 06.09.2022
- 7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI
- 7.1. Richiesta Ufficio Condono, 30.12.2020
- 7.2. Documentazioni Ufficio Condono pc 1996/4/86 e pc 20563/95
- 7.3. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 08.09.2020
- 7.4. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 2898-P, 09.03.2021
- 8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
- 8.2. Planimetrie di rilievo 18.09.2020 con indicazione delle quote e delle superfici
- 8.3. Confronto tra le planimetrie, di rilievo 18.09.2020, delle istanze di condono pc 1996/4/86 e pc 20563/95 e catastali
- 8.4. Planimetria con individuazione dei manufatti da demolire
- 8.5. Planimetria generale del compendio pignorato
- 8.6. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
- 8.7. Documentazione fotografica foto nn. 1-31
- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti i beni pignorati, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, dei verbali di accesso, contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione;

nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Napoli, 5 febbraio 2023

Arch 