

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale – Torre A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Salvatore DI LONARDO

Tipo procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: **N.R.G.E. 17/2016 (e procedimento stralciato N.R.G.E 1048/2016)**

N.R.G.E. 17/2016

Creditore procedente:

Procuratore costituito:

Via Epomeo, n. 151 –

Debitore esecutato:

Creditori intervenuti:

Creditori iscritti non intervenuti:

N.R.G.E.1048/2016 (procedimento stralciato)

Creditore procedente:

Debitori esecutati:

|

|

Custode del compendio immobiliare pignorato: avv.to Federico VALENTINI

Via Andrea D'Isernia, n.45 - 80122 Napoli; federicovalentini@avvocatinapoli.legalmail.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c: arch. Carolina CIGALA,

Nomina 02.02.2018 - Giuramento del 07.02.2018

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA

pagg. I-XLVI

Napoli, 26 settembre 2018

ALLEGATI

pagg. 1- 271

PARTE I

pagg. 1 - 198

PARTE II

pagg. 199 - 271


Consulente Tecnico di Ufficio
arch. Carolina CIGALA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Lonardo
Tribunale di Napoli Sezione Quinta Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 02.02.2018 la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Generale Orsini n.42, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione promosso da MINOPOLI s.r.l contro IACONO Ambrogio N.R.G.E. 17/2016.

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 07.02.2018.

La S.V. stabiliva la data dell'11.09.2018 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode almeno 60 giorni e con invio di eventuali osservazioni di queste ultime almeno 45 giorni prima della detta udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La scrivente si recava personalmente a relazionare al G.E. circa le numerose difformità riscontrate, che avevano richiesto ulteriori verifiche presso gli uffici tecnici i quali, sino al mese di agosto, non avevano inoltrato le informazioni richieste, rendendosi pertanto necessaria una proroga dei termini stabiliti per il deposito della perizia. Il G.E. pertanto autorizzava il deposito sino all'udienza 11.09.2018. Tuttavia in tale data, a seguito di colloquio con il G.E. e con il custode, il primo autorizzava nuovamente il C.T.U. a effettuare il deposito nei giorni immediatamente successivi al fine di poter apportare alcune modifiche apparse necessarie a seguito del detto confronto.

La scrivente pertanto provvedeva a depositare ed a inviare il proprio elaborato alle parti ed al custode giudiziario, in data 26.09.2018, avendo ricevuto documentazioni integrative in data 18.09.2018, che hanno determinato modifiche nella identificazione di uno dei beni pignorati. Nello specifico come meglio si dirà, in riferimento al bene al sub 11, che solo a seguito dei materiali estratti dall'archivio del catasto, è stato possibile identificare correttamente.

Si dichiara di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad € 500,00 posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data del 02.05.2018 ed effettuava i sopralluoghi alla presenza del custode avv. Federico Valentini e del debitore sig.

Il verbale, allegato in uno alla presente relazione della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti presso:

- Ufficio del Catasto di Napoli, 09.04, 01.05, 02.08.18, 18.09.2018
- Ufficio Edilizia Privata Comune di Forio, 28.05, 23.07, 02.07.2018, 24.07.2018
- Ufficio Anagrafe Comune di Forio, 17.07, 18.07.2018
- Ufficio Servizio Demografico Comune di Ischia, 23.07.2018
- Ufficio Servizio Demografico Comune di Casamicciola Terme, 24.07.2018

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto, _____, intimava al sig.

_____, il
pagamento della somma di _____ oltre interessi maturandi e spese successive, in virtù di
_____, notificata ai debitori
in forma esecutiva il 14 e 18.03.2013, in uno al detto atto di precetto.

A seguito del mancato pagamento delle somme intimate, la società creditrice procedeva al pignoramento immobiliare per la quota di 500/1000 nei confronti del sig. _____,
con atto notificato in data 21.12.2015 sui seguenti beni:

- a) appartamento sito in Forio alla via Zappino n.4**, piano I riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** (ex sub 4) - cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita € 669,33;
- b) locale sito in Forio alla via Zappino n.4**, piano T riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 11** (ex sub 6 -7, ex sub 2) - cat. C/2 classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77.

Il pignoramento veniva trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 2, in data 19.01.2016 ai nn. 2083 Reg. Gen. e 1699 Reg. Part. in data 09.07.2015 ai nn. 15823/12354 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla SV. il 14.01.2016.

Il creditore procedente depositava titolo esecutivo, precetto ed istanza di vendita dei beni pignorati, nonché documentazione ipocatastale.

Con provvedimento del Presidente Coordinatore dell'Area esecuzione, veniva inviato alla S.V. il procedimento al n. 1048/2016 RG Esec., incardinato dalla s.p.a., già assegnato al G. E. dott. Roberto Peluso, ai fini di valutare una riunione delle procedure.

La S.V., avendo considerato che la corrispondenza dei beni pignorati sussisteva limitatamente al solo bene identificato C.F. Comune di Forio foglio 18 p.lla 176 sub 8 per la quota di proprietà pari a 500/1000 di _____ e 500/1000 di _____, pronunciava in data 28.03.2017 ordinanza di riunione parziale, relativamente all'immobile su indicato, con conseguente inserimento del fascicolo stralciato al n. 1048/2016 Rg Esec. in quello iscritto al presente procedimento.

Alle date del 02.02 e 07.02.2018 la S.V. nominava custode dei beni l'avv. Federico Valentini e CTU la sottoscritta.

Successivamente intervenivano in qualità di creditori nel giudizio la _____ e la _____, mentre partecipavano la _____ ed il _____ in qualità di creditori iscritti non intervenuti.

A seguito di quanto sinora esposto, la scrivente procede quindi a redigere consulenza tecnica di ufficio sul compendio immobiliare costituito da:

a) appartamento sub 8, per le quote di 500/1000 in capo a _____ e di 500/1000 in capo a _____ ;

b) locale sub 11, per la quota di 500/1000 in capo a _____ .

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 di 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 certificato redatto dal notaio Concetta Valentino in data

21.06.2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sui beni pignorati in relazione al periodo 08.12.1990/19.01.2016 (allegato 2.1).

Tale certificato attesta la titolarità dei diritti pignorati in capo agli esecutati
e in forza di atto di donazione della nuda proprietà dei beni
esecutati da , per notaio in
data 01.12.1997, trascritto il 29.12.1997 ai nn. 39618/30415 e successivo decesso degli
usufruttuari e

Con precedente atto per notaio ,
, gli immobili vennero costituiti in fondo patrimoniale a favore di
e ,
la quale acconsentiva alla donazione.

Al donante gli immobili erano pervenuti con atto per
, ebbero a donare la
nuda proprietà.

Per lo stralcio della procedura riunita R.G.E. 1048/2016 è presente il certificato per notaio
Enrico Siracusano (allegato 2.2) attestante la titolarità dei diritti pignorati in capo agli esecutati

Si precisa che l'unità al sub 8 deriva da part. 176 sub 4, giusta variazione del 07.10.2008
prot. n. NA0820899 in atti dal 07.10.2008 – ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni
(n. 58375.1/1991) - e che l'unità al sub 11 deriva da part. 176 sub 6-7 ex sub 2, giusta variazione
del 17.05.2012 prot. n. NA0289450 in atti dal 17.05.2018 – frazionamento, fusione e cambio de
destinazione (n. 58375.1/1991) ex sub 2.

Il pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n.17/2016 notificato in data
21.12.2015, per la quota pari a 500/1000 in proprietà dell'appartamento
al sub 8 piano primo e del locale terraneo al sub 11, è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale
di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 2, in data 19.01.2016 ai
nn. 2083 Reg. Gen. e 1699 Reg. Part. a favore di

La data della trascrizione del pignoramento è il 19.01.2016 e la certificazione notarile per notaio
Concetta Valentini risale al 08.12.1990.

Il pignoramento relativo allo stralcio della procedura esecutiva R.G.E. n.1048/2016 (riunito
alla R.G.E. n. 17/2016) del 13.06.2016 dell'intera proprietà, per la quota pari a 500/1000 a

e per la restante quota pari a 500/1000 a dell'appartamento al sub 8 piano primo, è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 2, in data 29.07.2016 ai nn. 33940 Reg. Gen. e 26147 Reg. Part. a favore di .

La data della trascrizione del pignoramento è il 29.07.2016 e la certificazione notarile per notaio Enrico Siracusano risale al 08.12.1990.

Tali certificazioni documentano le indagini effettuate presso i registri del catasto ed immobiliari, con riguardo a tutti i soggetti interessati (e quindi anche ad eventuali comproprietari dei beni pignorati e/o coniugi in regime di comunione legale degli apparenti intestatari di essi), estese al ventennio antecedente la data di trascrizione dei pignoramenti.

Si fa rilevare che come risulta dalla relazione 03.09.2018 depositata dal custode, esiste un ulteriore pignoramento del 21.12.2015, ad istanza di S.C.P.A., trascritto presso la Conservatoria dei R.R. II. di Napoli 2 in data 09.02.2016 ai nn. 5204/4049 in danno di , ciascuno per la quota di comproprietà di $\frac{1}{2}$ sull'appartamento al piano terra, consistenza n.6 vani identificato al Catasto al foglio 18 part. 176 sub 2 cat. A/4, sito in Forio alla Via Zappino n.4.

Il bene sembrerebbe coincidere con quello relativo alla procedura esecutiva n. R.G.E. 17/16 del 21.12.15, trascritta il 19.01.16 per la sola quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in danno di , e identificato al Catasto al foglio 18 part. 176 sub 11 (ex sub. 6-7 ex sub 2).

Tuttavia essendo il sub 11 e non il sub 2 identificativo del cespite alla data del pignoramento, si rimette alla S.V. ogni valutazione in merito al detto pignoramento.

Il sub 2 ha identificato il bene solo dal 24.01.1991 al 07.10.2008.

In relazione a quanto descritto nelle certificazioni notarili in atti (allegato 2), a seguito delle verifiche espletate e delle documentazioni acquisite, si riassume che in epoca successiva al pignoramento:

- in base alle visure catastali estratte e presa visione dei luoghi, il locale terraneo pignorato al sub 11 è stato interessato da interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione in epoca successiva al pignoramento (trascrizione del 19.01.16 ai nn. 2083/1699 Conservatoria RR II Napoli 2), operate in assenza di atto autorizzativo e denunciate presso il catasto;
- dalle visure catastali estratte (allegati 5.5-5.8), si evince che i sub 10 in cat A/3, sub 11 in cat C/2, e sub 12 in cat A/3, soppressi in data 02.08.2017, hanno originato gli attuali - sub 13 in cat A/3, il sub 14 in cat C/3, il sub 15 in cat A/3. Andando a ritroso, i sub 10, 11, 12 erano stati originati il 07.05.2008 dai sub 6 e 7 in cat A/4 per soppressione dell'originario sub 2 in cat A/4;
- dalle visure catastali si evince quindi che anche il pignorato sub 11 in cat C/2 deriva da trasformazioni che hanno comportato interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione a partire dall'originario sub 2 in cat A/4;

-- in base alla recente acquisizione della planimetria (allegato 5.6.4), si è potuto verificare che il sub 11 pignorato ricadrebbe in parte della superficie che allo stato attuale è riferita al sub 14 in cat C/2 e in parte della superficie riferita al sub 13 in cat A/3;

- i beni ai sub 8, 14 e 15 risultano nella piena proprietà del solo _____ in virtù di atto per notaio _____ rac.1029, 03.08.2017, che viene stipulato in epoca successiva al pignoramento (allegati 3.2, 3.3);

- il bene al sub 13 è stato alienato con atto per _____ del 03.08.2017 REP. 1339 a _____, registrato a Napoli 1 il 11.08.2017 n. 16994 serie IT, trascritto a Napoli 2 il 14.08.2017 reg. gen. 38107, reg. part. 29767, in epoca successiva al pignoramento (allegati 3.4, 3.5).

In atto di pignoramento i beni risultano ubicati al civ. n.4 della via Zappino, come da atto di donazione (allegato 3.1); da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Forio dal 16.07.2016 il civico indicato è il n. 8 (allegato 4.3); in atti per notaio _____ (allegati 3.2 - 3.4), il civico relativo al compendio è il n.10/12.

Si riferisce inoltre che alla data dell'accesso del 02.05.2018

- l'appartamento al sub 8 risultava abitato dal debitore _____ e dal suo nucleo familiare;
- l'appartamento al sub 13, alienato, ancora non abitato, risultava collegato al sub 14 mediante un varco, in imminente chiusura;
- il locale al sub 14 era adibito a deposito di oggetti di proprietà del debitore _____;
- l'appartamento al sub 15 risultava locato con contratto del 28.02.18 stipulato tra _____, che si dichiara proprietario dell'intera unità locata, e _____, locatari, per la durata di anni 4 dall'01.03.2018 al 28.02.2022 ad un canone annuo di €. 2.400,00. Il contratto risulta registrato in data 06.03.18 al n.240 serie 3T e quindi stipulato in epoca successiva al pignoramento, e non risulta pertanto opponibile al procedimento (allegato 4.4).

Il creditore non ha depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed

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 provveduto ad acquisire i seguenti atti attestanti la proprietà dei beni (allegato 3):

- Nota di trascrizione
01.12.1997 (allegato 3.1);
- Atto di permuta per notaio (allegato 3.2);
- Nota di trascrizione atto di permuta per reg. part.
29767, 14.08.2017 (allegato 3.3);
- Atto di compravendita per notaio
- Nota di trascrizione atto di compravendita, per
part. 29769, 14.08.2017 (allegato 3.4).

Si segnalano alcune modifiche intervenute nella descrizione catastale dei beni.

Nell'atto per (allegato 3.1), 01.12.1997, i beni pignorati che dona in quote uguali ai figli , indicati al C.F. Comune di Forio, foglio 18 p.lla 176 sub 2 cat A/4 e sub 4 cat A/3, sono così descritti:

"Nuda proprietà della porzione di fabbricato alla via Zappino n.4 composta da:

- appartamento al piano terra (sub 2 cat A/4) di una camera, cucina, bagno, tre ripostigli e due cellai nel cortile; confinante con via Zappino, porzione del terreno appresso indicato, terrapieno e beni di proprietà lacono Carmela, salvo altri;
- appartamento al piano primo (sub 4 cat A/3) di sei camere, veranda o terrazzo ed accessori, con accesso da scala esclusiva che si diparte dal cortile; confinante con via Zappino, porzione di terreno appresso indicato e beni di proprietà lacono Carmela [...]"

L'appartamento è indicato al sub 4, costituito in atti il 24.01.1995 in cat. A/3 da cui, a partire proprio dal 07.10.2008, si è originato il sub 8 oggetto di pignoramento, mentre il locale al piano terraneo è indicato al sub 2 in cat. A/4, soppresso anch'esso il 07.10.2008 per originare i sub 6 e il sub 7 in cat. A/4, a loro volta soppressi il 17.05.2012 per originare il sub 10 in cat. A/3, il sub 11 in cat. C/2, il sub 12 in cat. A/3.

Dall'atto di permuta per , che viene stipulato in epoca successiva al pignoramento e in riferimento ai beni eseguiti, , con l'accettazione espressa della moglie , cede a , che già deteneva la restante quota di 500/1000, i diritti di piena proprietà pari ad ½ di:

- appartamento al piano terra con corte antistante di complessivi vani catastali 4,5, censito nel C.F. del Comune di Forio al foglio 18 p.lla 176 sub 15, via Zappino s.n.c.PT z.c. 2, cat. A/3 cl.2, sup. cat. totale mq 84, rendita € 502,00, confinante con la via Zappino e con le particelle 88,180,176 sub 13 e 176 sub 14 del foglio 18, salvo altri;
- locale al piano terra di mq 48 catastali adibito a deposito, censito nel C.F. del Comune di Forio al foglio 18 p.lla 176 sub 14, via Zappino s.n.c. PT z.c. 2, cat. C/23 cl.2, consistenza mq 48,

sup. cat. totale mq 61, r.c. € 193,36, confinante con le particelle 176 sub 13, 176 sub 15 e 180 del foglio 18, salvo altri;

- appartamento al primo piano di complessivi vani catastali 6, censito nel C.F. del Comune di Forio al foglio 18 p.IIIa 176 sub 8, via Zappino s.n.c.P1 z.c. 2, cat. A/3 cl.2, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq 179, rendita € 669,33, confinante con la via pubblica su cui prospetta e da cui si accede e con le particelle 180, 176 sub 9 del foglio 18, salvo altri".

Con successivo

03.08.2017 il bene al sub 15 viene venduto a _____ dalla parte venditrice costituita da _____.

A partire quindi dal 03.08.2017, in riferimento ai sub 8, 14 e 15, l'intera proprietà degli immobili al _____ è riferita al solo _____.

I dati catastali, in base alle visure estratte, documentano le varie modifiche effettuate sui beni in epoca successiva al pignoramento.

Si rimette alla S.V. la valutazione circa la validità degli atti dispositivi e modificativi compiuti sui beni oggetto di esecuzione, successivamente alle date di notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento.

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.*

La sottoscritta ha acquisito

- estratto per riassunto, dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Ischia in data 23.07.2018, dal quale risulta che _____ 6, ha contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni con _____ (allegato 4.1);

- estratto per riassunto, dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Casamicciola Terme in data 24.07.2018, dal quale risulta che _____, ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con _____ 5 (allegato 4.2).

I beni sono pervenuti a _____ a seguito di atto di donazione, disciplinato dall'art. 179 lett. b) c.c.

4) Agli atti sono presenti i certificati notarili redatti dal _____ in data _____ per la presente procedura R.G.E. 17/2016 e dal notaio _____ per lo stralcio della procedura riunita R.G.E. 1048/2016, attestanti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati di cui il seguente elenco (allegati 2.1 e 2.2):

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - nel ventennio 31.12.1990/19.01.2016

Titoli traslativi

- Trascrizione del 29.12.1997 n.ri 39618/30415 , in virtù di atto di donazione del 01.12.1997 per
con il quale ebbe a
donare

, in quote uguali ciascuno per $\frac{1}{2}$, la nuda proprietà degli immobili su descritti;

- Trascrizione del 31.12.1990 n.ri 42177/32028 in virtù di atto di donazione dell'08.12.1990 per
, n ,
, ebbero a donare a la nuda proprietà dei beni
immobili su descritti.

L'usufrutto apparteneva a

, entrambi deceduti.

e l risulta deceduto i .

Formalità pregiudizievoli

- Iscrizione del 03.05.2007 nn. 32626/10966 di ipoteca volontaria per € 1.300.000,00 contro i
debitori (nonché) a favore della
) - creditore procedente della procedura RGE
1048/2016 - accesa a garanzia di un mutuo fondiario/ipotecario di € , da restituire in
anni 15, concesso alla nonché ai su indicati debitori fideiussori e terzi datori di
ipoteca, in virtù di atto per .

L'iscrizione ipotecaria colpisce il bene in comproprietà di

sito in Forio alla Via Zappino al primo piano e riportato in catasto al foglio 18 p.IIa 176 sub 4 (ora
sub 8) cat. A/3;

- Iscrizione del 24.03.2009 n.ri 15282/3633 di ipoteca volontaria per € 585.120,00 contro i debitori
(terzi datori di ipoteca) ed a favore di
S.p.A. (non avvisato ex art. 498 c.p.c.), accesa a garanzia di un mutuo di € 292.560,00
da restituire in anni 30 concesso a , moglie di , in virtù di atto
del per .

L'iscrizione ipotecaria colpisce il bene in comproprietà di

sito in Forio alla Via Zappino al piano terra e riportato in catasto al foglio 18 p.IIa 176 sub 11 (ex
sub 6 – 7 ex sub 2) cat. C/2;

- Iscrizione del 03.10.2014 n.ri 44866/3712 di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 per €
contro a favore di (non avvisato ex art. 498
c.p.c.) in virtù di ruolo (art. 77 del DPR n.602/1973)
dell'01.10.14 – ipoteca legale accesa a garanzia del pagamento di € , oltre accessori
e spese.

L'iscrizione ipotecaria colpisce la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di dei seguenti beni
immobili siti in Forio alla Zappino:

- appartamento primo piano riportato in catasto al foglio 18 p.lla 176 sub 8 (ex sub 4) cat. A/3;
- locale al piano terra mq 75 riportato in catasto al foglio 18 part. 176 sub 11 (ex sub 6-7, ex sub 2) cat. C/2.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 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 alleggi 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 le 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 dei beni

- 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 a)

1) Tipologia del bene: abitazione ubicata al primo ed ultimo piano di una palazzina con quattro unità immobiliari, avente affaccio su quattro lati, composta da soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, tre bagni, disimpegno, due ripostigli, oltre terrazzo, avente altezza interna compresa tra ca. m 3,45/m 3,25;

Dati attuali: Comune di Forio (Na), via Zappino 8, piano I scala unica;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 172,95, superficie commerciale vendibile ca. mq 152,65;

Dati catastali: **appartamento** sito in Forio alla via Zappino s.n.c, piano primo scala unica, riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** (ex sub 4) - **cat. A/3**, classe 2, vani 6, rendita € 669,33;

Confini: via Zappino, terreno di proprietà _____, beni in proprietà _____ o suoi aventi causa.

Descrizione attuale del bene: il bene occupa l'intera superficie, al primo piano, di una palazzina di due piani fuori terra, alla via Zappino n.8 (ex n.4), con complessive quattro unità immobiliari (allegato 8). Alla sinistra dell'atrio comune è posta una scala esterna, ad uso

esclusivo dell'appartamento, che conduce al primo piano ed al lastrico condominiale.

Il fabbricato, con nucleo originario in muratura portante di tufo ed ampliamenti in cemento armato, è in discrete condizioni di manutenzione e in sede di accesso erano in corso lavori di sistemazione della corte antistante.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco (allegato 7.4); le parti comuni curate, non è presente amministrazione condominiale.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote delle quote e delle superfici (allegato 8.1).

Nel titolo attestante la proprietà (allegato 3.1), il bene è indicato al sub 4, che ha originato il sub 8 (indicato in atto pignoramento) in data 07.10.2008. L'immobile è classificato come abitazione di tipo economico in cat. A/3, ma si ritiene, ai fini della stima, che le caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rilevate siano da riferire ad abitazione di tipo civile in cat. A/2.

Al primo piano, la scala esterna smonta su un terrazzo di ca. mq 17,00 (allegato 8.1.1 e 8.1.2 - foto 1) ove è posto l'ingresso principale, con porta blindata e rivestita in doghe di legno (foto 2), che immette direttamente nel soggiorno di ca. mq 39,50 (foto 3,4,5); attraverso ampie porte scorrevoli a tutta altezza (foto 4), si accede alla cucina abitabile di ca. mq 24,35 (foto 7-10), servita da ripostiglio/lavanderia di ca. mq 5,65 (foto 6), e al disimpegno di ca. mq 4,55 (foto 11,12) che distribuisce la zona notte, composta da tre camere e da tre bagni.

La prima camera da letto (letto 3) di ca. mq 10,15, (foto 13), ove è presente un secondo ingresso da una scala esterna di servizio, anticipa il primo bagno di ca. mq 4,20 (foto 14, 15); la seconda camera da letto (letto 2) di ca. mq (foto 16) è servita dal secondo bagno (foto 17,18), di ca. mq 4,10; la terza camera da letto, matrimoniale, di ca. mq 22,55 (foto 20-22), è servita dal terzo bagno di ca. mq 4,45 (foto 24) e da un locale guardaroba, di ca. mq 4,30 (foto 23), attrezzato con falegnameria in ciliegio su misura. Nell'ultima camera, sono presenti tracce di infiltrazioni in corrispondenza del raccordo tra la muratura esterna e il solaio di copertura.

Lo stato di manutenzione è ottimo, le finiture di qualità e gli impianti elettrico ed idrico di recente realizzazione, per quanto non siano state esibite certificazioni.

Sono presenti impianti di riscaldamento e condizionamento ad aria; la caldaia, posta nel ripostiglio adiacente la cucina, alimenta solo l'acqua calda. Gli infissi, in legno/alluminio con vetrocamera, a taglio termico, sono a doppia apertura (ribalta e vasistas), con zanzariere scorrevoli; quelli ad ampia specchiatura (cucina e soggiorno) presentano apertura basculante e tendine oscuranti in metallo tra i vetri.

Sono state rilevate, al piede degli squarci e in corrispondenza del telaio degli infissi, tracce di umidità ascendente e di condensa in vari ambienti della casa. I telai, nelle parti lignee, risultano ammalorati per la presenza di umidità e in alcuni serramenti la chiusura risulta

difficoltosa.

Le porte interne sono in alluminio e vetro, come gli armadi a muro; alcune scorrevoli.

Gli ambienti della casa sono pavimentati in gres porcellanato di colore beige, ad eccezione dei bagni ove sono presenti rivestimenti di vario colore e servizi igienici di buona qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di tonalità diverse, mentre il soffitto, rifinito con elementi in cartongesso, è di colore bianco.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono ampiamente soddisfatte; l'immobile è ubicato in posizione panoramica su più lati: a sud e ad ovest (cucina e soggiorno) verso il porto di Forio, a nord e ad est (zona notte), verso la corte antistante e la campagna coltivata.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si fa presente che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento (sub 8 e sub 11) è stato nel tempo frazionato. Nel titolo attestante la proprietà in capo ai debitori (allegato 3.1), risalente al 1997, le unità immobiliari presenti erano due, il sub 2, in cat. A/4 al piano terra, prospiciente una corte, di vani 6, sup. cat. di mq 100, cons. mq 75, da cui per una sola sua parte è derivato il sub 11 pignorato in cat. C/2 e il sub 4, in cat. A/3 al piano primo, che ha originato l'attuale sub 8, in cat. A/3 di vani 6, sup. cat. mq 179.

A seguito del frazionamento delle due unità immobiliari originarie, è stato creato un atrio comune, che risulta rappresentato nella visura planimetrica del sub 15 (allegato 5.5.6), al fine di consentire l'accesso alle quattro unità create, tre al piano terreno ed una al piano primo mediante una scala esterna ad uso esclusivo.

Il primo atto che fa riferimento a eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, riferibile allo stato rilevato in sede di accesso, è quello per n. rac.1029, 03.08.2017 (allegato 3.2), successivo alla trascrizione del presente pignoramento; all'art. 2 si evince che *"la permuta comprende tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, se esistenti, e con i proporzionali diritti di comproprietà, secondo quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti cod. civ., sulle parti comuni dell'edificio nonché come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza"*.

Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (cfr. allegato 8.1).

3) La scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che il Comune non è stato mai fornito di Piano Regolatore Generale e risulta pertanto vigente la normativa dettata dalle leggi nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio, approvato con delibera di G.M. n.41 del 12.08.1926 e successive modifiche e integrazioni.

I beni riportati in mappa al foglio 18 p.lla n.176 sono esterni al perimetro abitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S D.L.vo n. 285 del 30.4.92.

Identificazione progressa del bene a)

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione nonché delle pertinenze, il bene oggetto di pignoramento è identificato come abitazione di tipo economico sita nel Comune di Forio, via Zappino n. 8, piano I scala unica riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** - **cat. A/3**, classe 2, vani 6, rendita € 669,33, ex sub 4 cat A/3 dal 24.01.1991 al 07.10.2008.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà.

Passaggi di proprietà

03.08.2017 – atto per trascritto presso la Conservatoria
dei RR. II. di Napoli 2 di contratto di permuta intervenuto
tra _____, con il quale _____, con l'accettazione
espressa della moglie _____, cede a _____, i diritti, tra gli altri, di piena
proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'appartamento sito in Forio alla Via Zappino s.n.c. al primo piano foglio
18 particella 176 sub 8 cat A/3 (N.B. Tale atto viene stipulato sul bene già pignorato, per la
quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in danno di _____);

01.12.1997 – il bene pervenne agli esecutati per atto del
_____ con il quale _____, ebbe a
donare a _____,
_____ in quote uguali ciascuno per $\frac{1}{2}$, la nuda proprietà di:
- appartamento sito al primo piano di sei camere, veranda, terrazzo ed accessori con accesso
da scala esclusiva che diparte dal cortile. Confinante con detta via; con proprietà
_____ ; con terreno adiacente. Identificato al catasto al foglio 18 particella 176 sub 4 (sub 8
dal 07.10.2008).

L'usufrutto apparteneva a _____, _____, deceduto in data _____ 001 e
_____, deceduta _____.

A seguito del decesso degli usufruttuari, _____ acquisiscono piena
proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

08.12.1990 – la nuda proprietà del bene pervenne a _____
_____ per donazione con atto per _____.

*

-I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 17/2016 e nella relativa nota di
trascrizione identificano come oggetto del pignoramento l'appartamento sito nel Comune di

Forio alla via Zappino, piano primo, confinante via Zappino, terreno e beni in proprietà
, riportato in catasto fabbricati del detto comune al foglio 18 p. lla
176 sub 8, piano I, cat A/3, cl.2, vani catastali 6, R.C. € 669,33 per la quota di proprietà pari a
500/1000 in capo a . Per lo stralcio della procedura riunita R.G.E. 1048/2016, il
bene viene pignorato per l'intero diritto di proprietà, per la quota di 500/1000 in capo a
ciascuno degli esecutati .

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), elaborato planimetrico
(allegato 5.2), visura storica per immobile (allegato 5.3.1), visura planimetrica sub 8 del
07.10.2008 (allegato 5.3.2) e visura planimetrica sub 4 del 16.04.1986 (allegato 5.4.1).

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forio
(allegato 7) e dalle indagini effettuate, risulta che:

- nella planimetria risalente al 1969 (allegato 7.5), il fabbricato ricade in località Monterone,
area esterna al centro storico, per la quale ante 1967 non risultava necessario edificare con
licenza edilizia;

- in atti per), si fa riferimento a licenza edilizia
rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;

- in data 31 dicembre 1986 prot. n. 20060 fu presentata al Comune di Forio domanda di
sanatoria a nome di e tale istanza allo stato risulta
incompleta (certificazione Comune di Forio, allegato 7.2); delle documentazioni richieste, sono
state rilasciate solo le schede, che non risultano accompagnate da grafici, foto, relazione
tecnica.

Nelle domanda si richiede sanatoria per opere ultimate nel 1963 e abitate sin dal 01.10.1983, in
difformità della licenza rilasciata il 16.12.1960, per mq 58,00 interni come ampliamento di una
consistenza legittima in fabbricato di n. 2 piani composto da n.2 abitazioni in cat. A/2 (cat.
differente da quelle indicate nel titolo di proprietà), e per le quali risultano pagati oneri per £
140.000 con bollettino n. 920 l'Ufficio Postale di Forio (allegato 7.3).

La domanda di sanatoria riguarda dunque un ampliamento di mq 58 per superficie
interna, di n. 2 appartamenti. All'epoca del condono erano presenti due unità, una per piano,
identificate al sub 2 in cat. A/4 al piano terreno e al sub 4 in cat A/3 al piano primo. Dalle
documentazioni acquisite, con particolare riferimento alle visure planimetriche e alle visure
storiche per immobile (allegato 5), si è potuto accertare che sono state effettuate opere che
hanno variato lo stato riferibile alla domanda del 1986.

Per l'immobile pignorato al primo piano (sub 8 ex sub 4), assumendo la planimetria del 1986
come stato originario di riferimento (allegato 5.4.1), si è potuto accertare che sono state
compiute modifiche sui prospetti nonché un aumento della volumetria, trasformando

l'originario porticato presente sul lato sud, avente superficie pari c.a. a mq 23,20, in spazio chiuso.

Nei grafici opportunamente redatti (allegati 8.1.1, 9.1 e 9.2), sono state rappresentate le difformità tra lo stato attuale, catastalmente identificato al sub 8 pignorato, e quello assunto come riferibile alla domanda di sanatoria del 1986, nonché quelle tra il compendio pignorato e lo stato riferibile alla domanda di sanatoria, presentata al Comune di Forio il 25.02.2005 per opere di manutenzione ordinaria a farsi nell'appartamento.

Il bene risulta identificato al sub 4 da cui viene originato il sub 8 in data 07.10.2008.

Dai grafici allegati (planimetria stato di fatto e di progetto), dalla documentazione fotografica e dalla relazione a firma di tecnico abilitato, si rileva che alla data della D.I.A. era ancora presente il porticato della superficie di ca. mq 23,20, trasformato in volume, destinato in parte a cucina e soggiorno dell'attuale abitazione (allegato 7.6).

Si deduce pertanto che tale aumento di volume, assieme ad alcune difformità rilevate sui prospetti ed indicate nelle tavole di confronto tra i grafici della D.I.A., lo stato attuale e la visura planimetrica del 1986 (allegato 8,1.1. e 8.1.2), siano state compiute in epoca successiva al 2005.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, tali modifiche sono intervenute senza titolo autorizzativo e in assenza di ulteriori istanze di sanatoria (ultimo condono del 2003), e costituiscono pertanto abusi non sanabili di cui risulta doveroso segnalare la possibilità di demolizione.

Per il ripristino dello stato risalente alla pratica di condono del 1986, la scrivente si limita a quantificare gli interventi volti alla demolizione degli abusi riscontrati e ritenuti non sanabili, sulla base delle considerazioni sinora svolte.

- L'esito della istanza è di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo sovraordinati.

Sulla base della documentazione esaminata e dei rilievi effettuati, e con riferimento alla su indicata domanda di sanatoria edilizia, si può ragionevolmente presumere che l'ottenimento di un parere favorevole sarebbe possibile soltanto dopo l'integrazione della documentazione mancante e degli eventuali pagamenti residui, ma in ogni caso previa demolizione delle ulteriori opere compiute sui beni tra la presentazione della detta domanda e l'attualità, ed evidentemente non rappresentati nella documentazione tecnica allegata alla stessa. Per quanto sinora descritto si ritiene che ai fini della conformità urbanistica, si possa procedere alla sanabilità del bene pignorato al sub 8.

I costi relativi alle opere di demolizione, trasporti a rifiuto e ripristino dello stato dei luoghi, in base allo stato risalente al 1986, sono stimati in ca. € 25.000,00. Per la redazione della pratica S.C.I.A., a cura di tecnico abilitato, comprensiva di direzione e coordinamento sicurezza in fase

di esecuzione, sono da prevedere € 2.500, oltre € 1.000,00 per diritti di segretaria e oneri amministrativi.

La planimetria catastale, presentata in data 07.10.2008, è conforme allo stato rilevato e pertanto risulterà necessario regolarizzare catastalmente l'immobile sulla base delle demolizioni da effettuarsi, a mezzo di procedura DO.C.FA; il costo previsto risulta pari ad € 400,00 oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad € 50,00.

*

Andrebbe pertanto verificata, alla luce di quanto sinora descritto, la seguente dichiarazione della parte cessionaria/venditrice riportata all'art.7 in atti (allegati 3.2-3.3.5) che *"gli immobili sono stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;*

- successivamente in data 31 dicembre 1986 prot. n. 70060 (in precedenza indicata al n. 20060), progr. n. 0756494006, è stata presentata al Comune di Forio domanda di sanatoria con pagamento dell'intera oblazione autoliquidata in data 31 dicembre 1986 con bollettino n. 920 di £ 140.000 presso l'Ufficio Postale di Forio;

- che la suddetta domanda di condono non è dolosamente infedele;

- che a tutt'oggi l'immobile oggetto del presente atto non è stato oggetto di varianti tali da richiedere il rilascio di ulteriori licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti e che per essi non è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui agli artt.41 e 43 della suddetta legge n. 47/85".

In ordine a tali abusi la parte venditrice assicura e garantisce che sono stati eseguiti i giusti calcoli in relazione all'epoca, entità e tipologia degli abusi medesimi e che la pratica non ha ancora avuto definizione neppure in via presunta e/o per silenzio, e che comunque non è intervenuto alcun provvedimento espresso di diniego della istanza stessa né sono state emesse, notificate e/o trascritte ordinanze di demolizione od altre sanzioni amministrative preclusive del perfezionamento della sanatoria in oggetto [...].

Inoltre la parte cessionaria/venditrice dichiara di aver fatto verificare la situazione urbanistica degli immobili in oggetto da un tecnico di propria fiducia, esonerando il notaio da ogni responsabilità a riguardo. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 58 legge 23/12/1996 n. 662, ed attesta che è stato richiesto il relativo parere al Sindaco di Forio, quale autorità subdelegata, preposta alla tutela del vincolo paesaggistico, in data 28/07/2017 prot. n. 21683 "

Identificazione e descrizione del bene b) - sub 11

Con atto di pignoramento immobiliare, relativo alla presente procedura R.G.E. n. 17/2016, trascritto in data 19.01.2016 ai nn. 2083 Reg. Gen. e 1699 Reg. Part. in data 09.07.2015 ai nn. 15823/12354, pignorava in danno di la quota di 500/1000

del bene a) in precedenza descritto e la quota di 500/1000 in danno del seguente bene b), di seguito descritto:

b) locale sito in Forio alla via Zappino n.4, piano T riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 11** (ex sub 6 -7, ex sub 2) - **cat. C/2** classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77, confinante con via Zappino, terrapieno, beni di proprietà o suoi aventi causa.

In epoca successiva al pignoramento tale bene è stato oggetto di interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione, operati in assenza di atto autorizzativo; una delle unità nate dal frazionamento è stata alienata.

I dati catastali, in base alle visure estratte, documentano le varie modifiche effettuate sul bene ed i relativi passaggi di proprietà.

Dalle visure catastali estratte (allegati 5.3-5.6), si evince che il sub 11 è stato soppresso in data 02.08.2017, originando e/o variando, assieme al sub 10 e sub 12 (soppressi), il sub 13 in cat A/3, alienato, il sub 14 in cat C/3 e il sub 15 in cat A/3 nella piena proprietà del debitore (all'epoca del pignoramento la quota in capo al debitore era pari a 500/1000).

Il bene al sub 13 è stato venduto con atto di compravendita per

(allegati 3.4 e 3.5) registrato a Napoli 1 il 11.08.2017 n. 16994 serie IT, trascritto a Napoli 2 il 14.08.2017 reg. gen. 38107, reg. part. 29767, da _____ e _____, e alla data dell'accesso risultava non abitato e ancora comunicante con il contiguo sub 14.

In tale atto è riportato che *"la parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di _____ . Le parti convengono che in caso di vendita dell'unità in oggetto entro un anno da oggi è attribuito a*

_____ , diritto di prelazione per l'acquisto a parità di condizioni, dopo un anno da oggi avrà diritto di prelazione nell'acquisto _____ sopra generalizzato, così come avrà diritto di prelazione successivo anche in caso di acquisto da parte di _____ entro un anno".

Il sub 14, adibito a deposito di oggetti e il bene al sub 15, adibito ad abitazione, risultano nella piena proprietà del solo _____ a seguito di atto per

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 14.08.2017 ai nn. 38107/29767 di contratto di permuta intervenuto tra _____ , con il quale _____ , con l'accettazione espressa della moglie _____ , cede a _____ , tra gli altri, i diritti di piena proprietà pari ad ½ dell'appartamento al piano terra con corte antistante di complessivi vani 4,5, sito in Forio alla Via Zappino s.n.c, censito al

foglio 18 particella 176 sub 15 cat A/3 e del locale al piano terra di mq 48 adibito a deposito, sito in Forio alla Via Zappino snc, censito al foglio 18 particella 176 sub 14 cat C/2.

(N.B. Tale atto viene stipulato su beni che risultano pignorati).

Il sub 15 locato con contratto del 28.02.18 stipulato tra _____, che si dichiara proprietario dell'intera unità locata, e _____, locatari, per la durata di anni 4 dall'01.03.2018 al 28.02.2022, canone annuo di € 2.400,00. Il contratto è stato registrato in data 06.03.18 al n.240 serie 3T e quindi stipulato in epoca successiva al pignoramento, e non risulta pertanto opponibile al procedimento (allegato 4.4).

In atto di pignoramento i beni risultano ubicati al civ. n.4 della via Zappino, come da atto di donazione (allegato 3.1); da certificato di residenza per _____ rilasciato dal Comune di Forio dal 16.07.2016 il civico indicato è il n.8 (allegato 4.3).

In atti per _____ (allegato 3.4, 3.5), il civ. del sub 13 è indicato è il n.12; gli altri sub risultano indicati al compendio al civ. n. 10-12.

Si rimette alla S.V. la valutazione circa la validità degli atti dispositivi e modificativi compiuti sul bene oggetto di esecuzione, successivamente alle date di notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tuttavia si fa presente che il sub 11 in cat C/2 pignorato ha avuto origine dalle precedenti unità al sub 6 e al sub 7 in cat A/4, originatesi a loro volta da radicali modifiche, per fusioni, frazionamenti e variazioni di destinazioni, della originaria unità, catastalmente identificata al sub 2 in cat. A/4, per la quale fu presentata istanza di sanatoria tuttora non definita.

- La scrivente C.T.U. procede alla descrizione dello stato rilevato al piano terreno, costituito da tre unità immobiliari - sub 13 (bene b1), sub 14 (bene b2) e sub 15 (bene b3) originatesi dal cespite pignorato sub11 in cat C/2 (bene b) e dalle altre due unità, sub 10 e sub 12, non pignorate. A seguito delle documentazioni acquisita, si è verificato che il sub 11 risulterebbe ricadere nell'intera unità identificata al sub 14 in cat C/2 e in parte della unità identificata al sub 13 in cat A/3, che hanno avuto origine il 01.08.2018, quindi in epoca successiva al pignoramento e su immobile in pendenza di sanatoria.

Identificazione progressa del bene b) sub 11

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, il bene oggetto di pignoramento è identificato come **locale** sito in Forio alla via Zappino n.4, piano T riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 11** (dal 17.05.2012 al 01.08.2017) **cat. C/2** classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77, ex sub 6 -7 cat. A74 dal 07.10.2008 al 17.05.2012; ex sub 2 cat. A/4 dal 24.01.1991 al 07.10.2008.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza ricostruisce come segue la cronologia dei passaggi di proprietà.

Passaggi di proprietà

01.12.1997 – il bene pervenne agli esecutati per (allegato 3.1),
con il quale

, ebbe a donare a ,

, in quote uguali ciascuno per $\frac{1}{2}$, la nuda proprietà di:

- *“piccolo appartamento al piano terra, di una camera, cucina, bagno, tre ripostigli e due cellai nel cortile, confinante con la via Zappino, porzione di terreno e beni di proprietà , salvo altri.”*

In tale atto di donazione, il bene che viene donato è identificato al foglio 18 p.IIa 176 sub 2 in cat. A/4, via Zappino n.4.

L'usufrutto apparteneva a , deceduto in data e
, deceduta .

A seguito del decesso degli usufruttuari sono diventati proprietari dei beni su indicati, ciascuno rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$.

08.12.1990 – la nuda proprietà dei bene pervenne a ,
per donazione con atto per
, trascritto il 31.12.1990 ai nn. .

- I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 17/2016 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento il locale sito nel Comune di Forio alla via Zappino n.4, piano terra, confinante via Zappino, terrapieno, beni in proprietà o suoi aventi causa, riportato in catasto fabbricati del detto comune alla partita 2568 foglio 18 p. IIa 176 sub 11, piano T, cat C/2, cl.6, cons. mq 75, R.C. € 6557,77 per la quota di proprietà pari a 500/1000 in capo a .

*

- I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 17/2016 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento l'appartamento sito nel Comune di Forio alla via Zappino, piano terra, confinante via Zappino, terrapieno, beni in proprietà o suoi aventi causa, riportato in catasto fabbricati del detto comune al foglio 18 p. IIa 176 sub 11, piano T cat C/2, cl.6, consistenza mq 75 6, R.C. € 557,77 per la quota di proprietà pari a 500/1000 in capo a .

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), elaborato planimetrico (allegato 5.2), visura storica per immobile (allegato 5.6.3), visura planimetrica sub 11 del 17.05.2012 (allegato 5.6.4). Sono state inoltre acquisite le visure dei sub 6 e sub 7 (ex sub 2) , pregressi (allegato 5.7), e le visure dei sub 13,14, 15 che si sono originati successivamente (allegato 5.5).

*

Andrebbe pertanto verificata, alla luce di quanto sinora descritto, la seguente dichiarazione della parte cessionaria/venditrice riportata all'art.7 in atti per (allegati 3.2-3.3.5) che "gli immobili sono stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;

- successivamente in data 31 dicembre 1986 prot. n. 70060 (in precedenza indicata al n. 20060), progr. n. 0756494006, è stata presentata al Comune di Forio domanda di sanatoria con pagamento dell'intera oblazione autoliquidata in data 31 dicembre 1986 con bollettino n. 920 di £ 140.000 presso l'Ufficio Postale di Forio;

- che la suddetta domanda di condono non è dolosamente infedele;

- che a tutt'oggi l'immobile oggetto del presente atto non è stato oggetto di varianti tali da richiedere il rilascio di ulteriori licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti e che per essi non è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui agli artt.41 e 43 della suddetta legge n. 47/85".

In ordine a tali abusi la parte venditrice assicura e garantisce che sono stati eseguiti i giusti calcoli in relazione all'epoca, entità e tipologia degli abusi medesimi e che la pratica non ha ancora avuto definizione neppure in via presunta e/o per silenzio, e che comunque non è intervenuto alcun provvedimento espresso di diniego della istanza stessa né sono state emesse, notificate e/o trascritte ordinanze di demolizione od altre sanzioni amministrative preclusive del perfezionamento della sanatoria in oggetto [...].

Inoltre la parte cessionaria/venditrice dichiara di aver fatto verificare la situazione urbanistica degli immobili in oggetto da un tecnico di propria fiducia, esonerando il notaio da ogni responsabilità a riguardo. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 58 legge 23/12/1996 n. 662, ed attesta che è stato richiesto il relativo parere al Sindaco di Forio, quale autorità subdelegata, preposta alla tutela del vincolo paesaggistico, in data 28/07/2017 prot. n. 21683 "

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forio (allegato 7) risulta che:

- nella planimetria risalente al 1969 (allegato 7.5), il fabbricato ricade in località Monterone, area esterna al centro storico, per la quale ante 1967 non risultava necessario edificare con licenza edilizia; in atti per notaio Mattera del 2017 (allegati 3.2-3.3.5), si fa riferimento a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;

- in data 31 dicembre 1986 prot. n. 20060 fu presentata al Comune di Forio domanda di sanatoria a nome di _____ e tale istanza allo stato risulta incompleta (certificazione Comune di Forio, allegato 7.2); sulla base della documentazione esaminata e dei rilievi effettuati, si ritiene che sia possibile ottenere la sanatoria richiesta nel 1986, previo rilascio del parere favorevole degli organi competenti, integrando la

documentazione mancante e gli eventuali pagamenti residui e demolizione degli abusi riscontrati ad oggi e non rappresentati nella documentazione tecnica allegata alla domanda.

- nelle schede allegate, si richiede sanatoria per opere ultimate in periodo precedente al 01.09.1967 e abitate sin dal 01.10.1983, in difformità della licenza rilasciata il 16.12.1960, per mq 58,00 interni alle abitazioni, n. 2 piani fabbricato per n.2 abitazioni in cat. A/2 (cat. differente da quelle indicate nel titolo di proprietà); risulta bollettino di pagamento n. 920 di £ 140.000 presso l'Ufficio Postale di Forio (allegato 7.3).

Dagli atti per (allegati 3.2 e 3.3)- art.7 è riportato inoltre (allegato 3 che):

- gli immobili oggetto del presente atto sono stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;

- successivamente in data 31 dicembre 1986 prot. n. 70060 (in precedenza indicata al n. 20060), progr. n. 0756494006, è stata presentata al Comune di Forio domanda di sanatoria con pagamento dell'intera oblazione autoliquidata in data 31 dicembre 1986 con bollettino n. 920 di £ 140.000 presso l'Ufficio Postale di Forio;

- che la suddetta domanda di condono non è dolosamente infedele;

- che a tutt'oggi l'immobile oggetto del presente atto non è stato oggetto di varianti tali da richiedere il rilascio di ulteriori licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti e che per essi non è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui agli artt.41 e 43 della suddetta legge n. 47/85".

In ordine a tali abusi la parte venditrice assicura e garantisce che sono stati eseguiti i giusti calcoli in relazione all'epoca, entità e tipologia degli abusi medesimi e che la pratica non ha ancora avuto definizione neppure in via presunta e/o per silenzio, e che comunque non è intervenuto alcun provvedimento espresso di diniego della istanza stessa né sono state emesse, notificate e/o trascritte ordinanze di demolizione od altre sanzioni amministrative preclusive del perfezionamento della sanatoria in oggetto [...]."

La parte cessionaria/venditrice dichiara di aver fatto verificare la situazione urbanistica degli immobili in oggetto da un tecnico di propria fiducia, esonerando il notaio da ogni responsabilità a riguardo. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 58 legge 23/12/1996 n. 662, ed attesta che è stato richiesto il relativo parere al Sindaco di Forio, quale autorità subdelegata, preposta alla tutela del vincolo paesaggistico, in data 28/07/2017 prot. n. 21683.

*

- Dalle visure catastali estratte (allegati 5.5,5.8), si evince che il sub 11 è stato originato il 17.05.2012, assieme ai sub 10 cat. A/3 e sub 12 cat. A/3, per frazionamento, fusione e cambio di destinazione dai sub 6 e 7 in cat. A/3, a loro volta originati il 07.10.2012 dal sub 2 in cat. A/4, e soppresso in data 01.08.2017.

Il sub 11 in cat. C/2 è stato a sua volta soppresso il 01.08.2018 assieme ai sub 10 e sub 12, originando e/o variando il sub 13 in cat A/3, alienato, il sub 14 in cat C/3 e il sub 15 in cat A/3 che costituiscono, allo stato attuale le 3 unità immobiliari, al piano terreno.

Si procede alla descrizione dei sub 13, 14, 15 attualmente presenti al piano terra sui luoghi dell'originaria unità al sub 2, da cui per variazioni si è costituita l'unità pignorata al sub 11.

Si ribadisce che riferendo la visura planimetrica del sub 11 allo stato attuale, il bene risulterebbe ricadere parzialmente nel sub 13 e interamente nel sub 14.

Identificazione e descrizione attuale del sub 13

1) Tipologia del bene: appartamento ubicato al piano terreno composto da quattro locali, avente altezza interna compresa tra ca. m 3,60/m 3,75 e m 2,45;

Dati attuali: Comune di Forio (Na), via Zappino n.12, piano T;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 62,15; superficie utile ca. mq 50,25,

Dati catastali: **abitazione** sita in Forio alla via Zappino s.n.c., piano terreno, riportata nel N.C.E.U. al Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 13 - cat. A/3**, classe 2, vani 3,5, sup. cat. tot. mq 66, rendita € 390,44;

Confini: p.lle 176 sub 15, 176 sub 14 del foglio 18, salvo altri.

Descrizione attuale del bene: il bene occupa una parte del piano terraneo di una palazzina di due piani, in cui sono presenti complessivamente quattro unità immobiliari, alle quali si accede da un atrio comune (allegato 8).

Percorrendo l'atrio, dopo la scala esterna che conduce ai piani superiori, si trova il primo ingresso dell'abitazione, con una porta in legno, che immette in un ambiente (locale 3) di ca. mq 10,90 (allegati 8.2.2 e 8.2.3 -foto 10); il secondo ingresso, con un portoncino blindato, è posto direttamente sulla corte antistante (foto 5,11), in proprietà del sub 15, ed introduce nel primo e più ampio ambiente (locale 1 - foto 6,7), destinato a soggiorno/cucina di ca. mq 18,25, dal quale hanno accesso il bagno di ca. mq 7,60 (locale 4 - foto 8,9) ed il secondo ambiente (locale 2 - - foto 1 - 4) di ca. mq 13,50, nel quale sono presenti il varco di collegamento con il locale deposito al sub 14, in fase di chiusura (foto 5) e il primo ingresso sull'atrio comune.

L'immobile allo stato non è abitato e sono in fase di completamento i lavori di ristrutturazione.

Le finiture appaiono ordinarie e gli impianti elettrico ed idrico, essendo di recente realizzazione, sembrerebbero a norma.

Gli infissi sono in p.v.c. con vetrocamera, a taglio termico, in simil legno.

Le porte interne non sono state ancora montate, così come gli igienici e gli arredi della cucina.

La pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono mediamente soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al piano terreno.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si fa presente che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento (sub 8 e sub 11) è stato nel tempo frazionato. Dal sub 11 sono stati generati gli attuali sub 13, in cat. A/3 sup. cat. mq 66, cons. 3,5 vani; il sub 15 in cat. A/3 sup. cat. mq 84, cons. 4,5 vani, con corte non direttamente collegata, il sub 14 in cat. C/2 sup. cat. mq 61, cons. mq 48.

Al fine di consentire l'accesso alle singole unità, è stato creato un atrio comune, che risulta rappresentato nella visura planimetrica del sub 15 (allegato 5.5.6), e sul quale è posto uno degli ingressi dell'abitazione.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (cfr. allegato 8.2).

Identificazione pregressa del sub 13

1) Il bene è identificato come abitazione di tipo economico sita nel Comune di Forio, via Zappino n.12, piano T nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita al foglio 18, p.lla 176 **sub 13 cat. A/3**, classe 2, vani 3,5, rendita € 390,44, da variazioni ex sub 10 cat. A/3, sub 11 cat. C/2, sub 12 cat. A/3 dal 17.05.2012 al 01.08.2017.

- Il bene al sub 13 è stato alienato con _____ del _____

in epoca successiva al pignoramento, registrato a Napoli 1 il 11.08.2017 n. 16994 serie IT, trascritto a Napoli 2 il 14.08.2017 reg. gen. 38107, reg. part. 29767, con cui vendono a _____

"appartamento al piano terra di complessivi 3,5 vani facente parte del compendio immobiliare alla via Zappino n.12, confinante con le particelle 176 sub 15, 176 sub 14 del foglio 18 salvo altri (allegato 3.3)."

In tale atto di compravendita, è riportato che *"la parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di _____ . Le parti convengono che in caso di vendita dell'unità in oggetto entro un anno da oggi è attribuito a _____*

, diritto di prelazione per l'acquisto a parità di condizioni, dopo un anno da oggi avrà diritto di prelazione nell'acquisto _____ sopra generalizzato, così come avrà diritto di prelazione successivo anche in caso di acquisto da parte di _____ entro un anno".

Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), per immobile (allegato 5.5.1), e visura planimetrica (allegato 5.5.2), presentata presso il catasto alla data del 02.08.2017.

Identificazione e descrizione attuale del sub 14

1) Tipologia del bene: locale adibito a deposito, ubicato al piano terreno avente altezza interna pari a ca. m 3,75;

Dati attuali: Comune di Forio (Na), via Zappino n. 10/12, piano; piano T;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 55.10; superficie utile ca. mq 47,25,

Dati catastali: **locale** sito in Forio alla via Zappino s.n.c., piano terreno, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 14 - cat.C/2**, classe 2, cons. mq 48, sup. cat. tot. mq 61, rendita € 193.36;

Confini: p.lle 176 sub 13, 176 sub 15 del foglio 18, salvo altri.

Descrizione attuale del bene: il bene occupa una parte del piano terraneo di una palazzina di due piani, in cui sono presenti complessivamente quattro unità immobiliari, alle quali si accede da un atrio comune (allegato 8).

Percorrendo l'atrio, dopo la scala esterna e superando gli ingressi delle ulteriori due unità presenti al piano terreno, si trova l'ingresso, con una porta in legno a doppio battente (allegati 8.3.1 e 8.3.2), che immette in un ambiente unico coperto da volta a botte (foto 1-4) di ca. mq 47,25, pavimentato con piastrelle di gres di formato quadrato e di colore beige. Le pareti, non intonacate, presentano muratura di tufo a vista.

All'epoca dell'accesso il locale era ancora comunicante con il contiguo sub 13 attraverso un varco, la cui chiusura era in fase di realizzazione.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si fa presente che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento (sub 8 e sub 11) è stato nel tempo frazionato. Dal sub 11 sono stati generati gli attuali sub 13, in cat. A/3 sup. cat. mq 66, cons. 3,5 vani; il sub 15 in cat. A/3 sup. cat. mq 84, cons. 4,5 vani, con corte non direttamente collegata, il sub 14 in cat. C/2 sup. cat. mq 61, cons. mq 48.

Al fine di consentire l'accesso alle singole unità, è stato creato un atrio comune, che risulta rappresentato nella visura planimetrica del sub 15 (allegato 5.5.6), e sul quale è posto uno degli ingressi dell'abitazione.

Nell'atto di compravendita per notaio _____ (allegati 3.4 e 3.5) r _____, trascritto a Napoli 2 il 14.08.2017 reg. gen. 38107, reg. part. 29767, è riportato che *"la parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di _____ . Le parti convengono che in caso di vendita dell'unità in oggetto entro un anno da oggi è attribuito a _____, diritto di prelazione per l'acquisto a parità di condizioni, dopo un anno da oggi avrà diritto di prelazione nell'acquisto _____ sopra generalizzato, così come avrà diritto di prelazione successivo anche in caso di acquisto da parte di _____ entro un anno"*.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (cfr. allegato 8.3).

Identificazione pregressa del sub 14

1) Il bene è identificato come abitazione locale sito nel Comune di Forio, via Zappino s.n.c. piano T nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita al foglio 18, p.lla 176 **sub 14 cat. C/2**, classe 2, cons. mq 48, sup.cat. mq 61, r.c. € 193,36, da variazioni ex sub 10 cat. A/3, sub 11 cat. C/2, sub 12 cat. A/3 dal 17.05.2012 al 01.08.2017.

- Dall'atto di permuta per _____, che viene stipulato in epoca successiva al pignoramento, _____, con l'accettazione espressa della moglie _____, che già deteneva la restante quota di 500/1000, i diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del locale al piano terra di mq 48 catastali adibito a deposito, censito nel C.F. del Comune di Forio al foglio 18 p.lla 176 sub 14, via Zappino s.n.c. PT z.c. 2, cat. C/23 cl.2, consistenza mq 48, sup. cat. totale mq 61, r.c. € 193,36, confinante con le particelle 176 sub 13, 176 sub 15 e 180 del foglio 18, salvo altri.

Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), per immobile (allegato 5.5.3), e visura planimetrica (allegato 5.5.4), presentata presso il catasto alla data del 02.08.2017.

Identificazione e descrizione attuale del sub 15

1) Tipologia del bene: appartamento ubicato al piano terreno, composto da tre vani, oltre disimpegno, ripostiglio e bagno, con corte antistante, avente altezza interna compresa tra ca. m 3,75 e m 2,70;

Dati attuali: Comune di Forio (Na), via Zappino n. 10/12, piano T;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 67,65; superficie utile ca. mq 51,90;

Dati catastali: **locale** sito in Forio alla via Zappino s.n.c., piano terreno, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 15 - cat.A/3**, classe 2, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. mq 84, rendita € 1502,00;

Confini: via Zappino, p.lle 88, 180, 176 sub 13, 176 sub 14 del foglio 18, salvo altri.

Descrizione attuale del bene: il bene occupa una parte del piano terraneo di una palazzina di due piani, in cui sono presenti complessivamente quattro unità immobiliari, alle quali si accede da un atrio comune (allegato 8).

Percorrendo l'atrio, dopo la scala esterna, sulla destra rispetto al civico, si trova l'ingresso, con una porta in legno (allegati 8.4.2 e 8.4.3 – foto1), che immette nella cucina/soggiorno di ca. mq 13,90 (foto 2-4), direttamente comunicante con un piccolo ambiente di ca. mq 5,60 (foto 5-7) dove è presente una scala in metallo (foto 8,9), che conduce ad soppalco utilizzato come ripostiglio di ca. mq 6,90 (foto 10); procedendo è presente uno spazio di ca. mq 2,10 che disimpegna il bagno, con doccia, di ca. mq 3,05 (foto 9,11) e la camera da letto di ca. mq 10,55 (foto 12,13). E' presente inoltre un piccolo locale di ca. mq 9,80 (foto 15,17), con bagno (foto 16), utilizzato come studio al quale si accede dall'atrio comune e come la corte

antistante di ca. mq 74,10 (foto 18,19,20), non direttamente collegati alla abitazione.

Le finiture appaiono ordinarie e gli impianti elettrico ed idrico di recente realizzazione. Gli infissi sono in p.v.c. con vetrocamera, a taglio termico, in simil legno. Il pavimento è in gres porcellanato di colore beige ed il bagno è rivestito per l'intera altezza con piastrelle di formato rettangolare nei colori del bianco e dell'azzurro

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono mediamente soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al piano terreno.

- L'appartamento al sub 15 risulta locato con contratto del 28.02.18 stipulato tra _____, che si dichiara proprietario dell'intera unità locata, e _____, locatari, per la durata di anni 4 dall'01.03.2018 al 28.02.2022 ad un canone annuo di €. 2.400,00. Il contratto risulta registrato in data 06.03.18 al n.240 serie 3T e quindi stipulato in epoca successiva al pignoramento, e non risulta pertanto opponibile al procedimento (allegato 4.4).

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si fa presente che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento (sub 8 e sub 11) è stato nel tempo frazionato. Dal sub 11 sono stati generati gli attuali sub 13, in cat. A/3 sup. cat. mq 66, cons. 3,5 vani; il sub 15 in cat. A/3 sup. cat. mq 84, cons. 4,5 vani, con corte non direttamente collegata, il sub 14 in cat. C/2 sup. cat. mq 61, cons. mq 48.

Al fine di consentire l'accesso alle singole unità, è stato creato un atrio comune, che risulta rappresentato nella visura planimetrica del sub 15 (allegato 5.5.6), e sul quale è posto uno degli ingressi dell'abitazione.

Nell'atto di compravendita per _____ 9 (allegati 3.4 e 3.5) r

38107, reg. part. 29767, è riportato che *"la parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare (sub 13) avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di _____".*

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (cfr. allegato 8.4).

Identificazione pregressa del sub 15

1) Il bene è identificato come abitazione locale sito nel Comune di Forio, via Zappino s.n.c. piano T nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita al foglio 18, p.lla 176 **sub 15 cat. A/3** classe 2, cons. 4,5 vani, sup. cat. totale mq 84 r.c. € 502,00, da variazioni ex sub 10 cat. A/3, sub 11 cat. C/2, sub 12 cat. A/3 dal 17.05.2012 al 01.08.2017.

- Dall'atto di permuta per _____ che viene stipulato in epoca successiva al pignoramento, _____, con l'accettazione espressa della moglie _____, cede tra gli altri a _____, che già deteneva la

restante quota di 500/1000, i diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$, di appartamento al piano terra con corte antistante di complessivi vani catastali 4,5, censito nel C.F. del Comune di Forio al foglio 18 p.lla 176 sub 15, via Zappino s.n.c. PT z.c. 2, cat. A/3 cl. 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale mq 84 r.c. € 502,00, confinante con la via Zappino e con le particelle 88,180, 176 sub 13 176 sub 24 del foglio 18, salvo altri", confinante con le particelle 176 sub 13, 176 sub 15 e 180 del foglio 18, salvo altri.

Si allegano visure catastali storiche per soggetto (allegato 5.1), per immobile (allegato 5.5.5), e visura planimetrica (allegato 5.5.6), presentata presso il catasto alla data del 02.08.2017.

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 QUESTITO C

Stato di possesso beni

Bene pignorato a) sub 8

Al piano primo, l'appartamento sub 8 risulta attualmente abitato da _____ e dal proprio nucleo familiare.

Bene pignorato b) sub 11

Al piano terreno, il sub 11 pignorato, soppresso catastalmente il 01.08.2017, ricadrebbe riferendolo allo stato attuale, nel sub 14, adibito a deposito di oggetti di _____, e in parte del sub 13, adibito ad abitazione, ove sono in fase di completamento lavori di ristrutturazione, di _____.

Si ribadisce che a seguito di atto di permuta e successivo atto di compravendita

- successivi al pignoramento - (allegati 3.2 -3.5), il sub 14 risulterebbe nella piena proprietà di _____ e il sub 13 alienato a _____.

- Dal certificato di residenza storica, rilasciato dal Comune di Forio in data 19.07.2018 (allegato 4.3), risulta che il debitore _____ abita alla via Zappino n. 8 int. 1 (sub 8) dal 19.07.2018 (allegato 4.2).

2) I beni pignorati (sub 8 e sub 11) non risultano oggetti di contratti di locazione.

- Si precisa infatti che, solo in base alla recente acquisizione della planimetria del sub 11 (allegato 5.6.4), si è potuto verificare che il bene pignorato, riferito all'attualità, non risulterebbe ricadere nel sub15, che risulta locato. Il contratto del 28.02.18, stipulato tra _____ e _____, per la durata di anni 4 dall'01.03.2018 al 28.02.2022 ad un canone annuo di €. 2.400,00, è stato registrato in data 06.03.18 al n.240 serie 3T, in epoca successiva al pignoramento(allegato 4.4).

3) In base a quanto riportato dalle quotazioni OMI, ultimo semestre pubblicato 2° semestre 2017, Forio zona D3

- per il sub 8, classificato in cat. A/3, presentando caratteristiche qualitative di categoria superiore, si ritiene di assumere il valore locativo medio indicato per abitazioni civili in stato conservativo normale, che risulta pari a circa € 5,65/mq;

- per il sub 11 in cat. C/2, alla luce di quanto descritto, il valore medio per deposito/magazzino in stato conservativo normale, che risulterebbe pari ad € 2,1/mq non troverebbe applicazione, di fatto non esistendo il bene come descritto in pignoramento.

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 sovrintendenze 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 beni a) e b)

1) 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 ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per le procedure espropriative oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.17/2016, in data 19.01.2016 a favore di _____ e la R.G.E. n.1048/2016 (riunito alla R.G.E. n. 17/2016) trascritta in data 29.07.2016

Si fa rilevare che, come risulta dalla relazione 03.09.2018 depositata dal custode avv. Federico Valentini, risulta un ulteriore pignoramento del 21.12.2015, ad istanza di _____

_____, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. II. di Napoli 2 in data 09.02.2016 ai nn. 5204/4049 in danno di _____, ciascuno per la quota di comproprietà di ½ sull'appartamento al piano terra, identificato al Catasto al foglio 18 part. 176 sub 2 cat. A/4, sito in Forio alla Via Zappino n.4., che sembrerebbe coincidere con quello relativo alla procedura esecutiva n. R.G.E. 17/16 del 21.12.15.

Tuttavia essendo il sub 11 e non il sub 2 identificativo del cespite alla data del pignoramento, si rimette alla S.V. ogni valutazione in merito al detto pignoramento. Il sub 2 ha identificato il bene solo dal 24.01.1991 al 07.10.2008.

2) Il fabbricato in cui ricadono i beni pignorati non è dotato di amministrazione condominiale. Le spese inerenti alla pulizia ed illuminazione degli spazi comuni sono bonariamente distribuite tra i residenti.

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si fa presente che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del pignoramento (sub 8 e sub11), è stato nel tempo frazionato. In epoca successiva al pignoramento, sono state create al piano terreno tre unità immobiliari (sub 13, 14, 15) che hanno accesso da un atrio comune, che risulta rappresentato nella visura planimetrica del sub 15 (allegato 5.5.6), e dal quale diparte anche la scala esterna ad uso esclusivo dell'appartamento al primo piano (sub 8).

I grafici redatti rappresentano le sagome delle unità presenti nel fabbricato, dal 2017 all'attualità (allegato 8.1), e in epoca pregressa, dal 2012 al 2017, da riferire al pignoramento (allegato 9.1).

Il primo atto che fa riferimento a eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, riferibile allo stato rilevato in sede di accesso, è quello per

(allegato 3.2), successivo alla trascrizione del presente pignoramento; all'art. 2 si evince che *"la permuta comprende tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, se esistenti, e con i proporzionali diritti di comproprietà, secondo quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti cod. civ., sulle parti comuni dell'edificio nonché come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza"*.

Nel successivo atto di compravendita per notaio
(allegati 3.4 e 3.5) r

9

, il bene al sub 13 viene alienato ed è riportato che *"la parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto (sub 13) avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di*

. Le parti convengono che in caso di vendita dell'unità in oggetto entro un anno da oggi è attribuito a , nata a Forio (NA) il 23 gennaio 1967, diritto di prelazione per l'acquisto a parità di condizioni, dopo un anno da oggi avrà diritto di prelazione nell'acquisto sopra generalizzato, così come avrà diritto di prelazione successivo anche in caso di acquisto da parte di entro un anno".

- Per quanto riguarda invece il sub15 , si riferisce che l'appartamento risulta locato con contratto del 28.02.18 stipulato tra , che si dichiara proprietario dell'intera unità locata, e I , locatari, per la durata di anni 4 dall'01.03.2018 al 28.02.2022 ad un canone annuo di €. 2.400,00. Il contratto risulta registrato in data 06.03.18 al n.240 serie 3T e quindi stipulato in epoca successiva al pignoramento, e non risulta pertanto opponibile al procedimento (allegato 4.4).

Si rimette alla S.V. la valutazione circa la validità degli atti dispositivi e modificativi compiuti sui beni oggetto di esecuzione, successivamente alle date di notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

1) Nella planimetria risalente al 1969 (allegato 7.5), il fabbricato in cui ricadono i beni è ubicato in località Monterone, area esterna al centro storico, per la quale ante 1967 non risultava necessario edificare con licenza edilizia;

- in atti per notaio (allegati 3.2-3.3.5), si fa riferimento a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forio in data 16 dicembre 1960;

- in data 31 dicembre 1986 prot. n. 20060 fu presentata al Comune di Forio domanda di sanatoria a nome di _____ e tale istanza allo stato risulta incompleta (certificazione Comune di Forio, allegato 7.2);

-nella domanda si richiede sanatoria per opere ultimate nel 1963 e abitate sin dal 01.10.1983, in difformità della licenza rilasciata il 16.12.1960, per mq 58,00 interni come ampliamento di una consistenza legittima in fabbricato di n. 2 piani composto da n.2 abitazioni in cat. A/2 (cat. differente da quelle indicate nel titolo di proprietà), e per le quali risultano pagati oneri per £ 140.000 con bollettino n. 920 l'Ufficio Postale di Forio (allegato 7.3);

-all'epoca del condono, per quanto descritto anche nel titolo di proprietà, erano presenti due unità, una per piano, identificate al sub 2 in cat. A/4 al piano terreno e al sub 4 in cat A/3 al piano primo. Dalle documentazioni acquisite, con particolare riferimento alle visure planimetriche e alle visure storiche per immobile (allegato 5), si è potuto accertare che sono state effettuate opere che hanno variato lo stato riferibile alla domanda del 1986.

- i beni eseguiti hanno destinazione residenziale e locale deposito, compatibile con quella prevista dagli strumenti urbanistici (allegato 6).

Premesso che:

- l'esito della istanza è di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo sovraordinati;
- in base ai materiali e alle documentazioni acquisite, si è ritenuto che la visura planimetrica presentata in data 16.04.1986 per il sub 4 (attuale sub 8) (allegato 5.4.1) e in data 27.10.2005 per il sub 2 (da cui sub 6 e 7, da cui sub 11) (allegato 5.8.2) possano rappresentare lo stato di fatto all'epoca della domanda di sanatoria;

Per l'immobile pignorato al primo piano **sub 8** (ex sub 4)

si è potuto accertare che sono state compiute modifiche sui prospetti nonché un aumento della volumetria, trasformando l'originario porticato presente sul lato sud, avente superficie pari c.a. a mq 23,20, in spazio chiuso.

Dai grafici, dalla documentazione fotografica e dalla relazione a firma di tecnico abilitato redatti per la D.I.A. del 25.02.2005, si è verificato che tali abusi sono stati effettuati in epoca successiva al 2005 e che tali abusi sono stati effettuati su beni in pendenza di condono.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, tali modifiche sono intervenute senza titolo autorizzativo e in assenza di ulteriori istanze di sanatoria (ultimo condono del 2003) e costituiscono pertanto abusi non sanabili ai sensi delle NTA del Piano Paesaggistico, di cui risulta necessario ipotizzarne la possibilità di demolizione.

I costi relativi alle opere di demolizione, trasporti a rifiuto e ripristino dello stato dei luoghi, in base allo stato risalente al 1986, sono stimati in ca. € 25.000,00. Per la redazione della pratica S.C.I.A., a cura di tecnico abilitato, comprensiva di direzione e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, sono da prevedere € 2.500, oltre € 1.000,00 per diritti di segreteria e oneri amministrativi. La planimetria catastale, presentata in data 07.10.2008, è conforme allo stato rilevato e pertanto risulterà necessario regolarizzare catastalmente l'immobile sulla base delle demolizioni da effettuarsi, a mezzo di procedura DO.C.FA; il costo previsto risulta pari ad € 400,00 oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad € 50,00.

Per l'immobile pignorato al piano terreno **sub 11** (ex sub 6,7, ex sub 2)

si è potuto accertare che il bene pignorato(sub11) ricadrebbe in parte dell'unità originaria (sub 2), in pendenza di condono, che con interventi di frazionamenti, fusioni, e cambio di destinazione, operate senza titolo autorizzativo, è stata profondamente modificata rispetto allo stato per cui fu presentata istanza di sanatoria e variata sino al 01.08.2017, quindi in epoca successiva al pignoramento.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, lo stato all'attualità, operato senza titolo autorizzativo, in totale difformità dell'istanza di sanatoria del 1986, in assenza di ulteriori istanze di sanatoria (ultimo condono del 2003), perpetuata anche in epoca successiva al

pignoramento, a parere della scrivente costituisce un abuso non sanabile.

Facendo riferimento nello specifico sub 11, oggetto del pignoramento al piano terreno, la planimetria catastale, presentata in data 07.12.2012, non descrive lo stato rilevato, né uno stato di cui si possa prevedere il ripristino attraverso sanatoria (a mezzo di accertamento di conformità, art. 36 del D.P.r. 280), in quanto rappresenta una unità immobiliare, soppressa il 01.08.2017, difforme da quella da cui si è originata, anche per destinazione.

Il sub 11 pignorato di fatto non risulta rinvenibile neanche nella attuale conformazione e destinazione delle unità oggi presenti al piano terreno, frutto di interventi effettuati su beni pignorati e derivato da bene in pendenza di sanatoria, che verrebbe rigettata ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L 47/85 senza il ripristino dello stato per il quale fu presentata.

2) Gli immobili sono censite presso il N.C.E.U.

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

Per quanto sinora esposto, la scrivente ritiene di dover effettuare la stima completa del solo bene di cui al punto a), mentre per il bene indicato al punto b) si procede all'indicazione di un valore di mercato con riferimento sia alla cat. catastale risultante all'atto del pignoramento, che a quella originaria dalla quale il bene è stato originato.

Si procede pertanto alla individuazione dei lotti ed alla loro stima ai fini della vendita, come pignorati per l'intero, non risultando gli stessi divisibili in natura e rimettendo in ogni caso alla S.V. ogni decisione in merito.

LOTTO 1

bene a) appartamento sub 8, per le quote di 500/1000 in capo a _____ e di 500/1000 in capo a _____, piano I riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio via Zappino alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** (ex sub 4) - cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita € 669,33, confinante con via Zappino, terreno di proprietà _____, beni in proprietà o suoi aventi causa.

prezzo base **prezzo base € 465.000,00** (euro quattrocentosessantacinquemila/00)
valore pro-quota di 500/1000 **€ 232.500,00** (euro duecentotrentaduemilacinquecento/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.

Il LOTTO 1 è rappresentato nella planimetria opportunamente redatta sullo stato rilevato (allegato 9.3)

LOTTO 2

bene b) locale sub 11 in cat. C/2 per la quota di 500/1000 in capo a _____ sito in Forio alla via Zappino s.n.c., piano T riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio via Zappino alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 11** (ex sub 6 -7, ex sub 2) - classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77, confinante con via Zappino, terrapieno, beni di proprietà _____ o suoi aventi causa.

prezzo base € 64.800,00 (Euro sessantaquattromilaottocento/00)
valore della quota pignorata di 500/1000 € 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/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.

- Il valore del sub 11 in cat. A/4, riferito al sub 2 dal quale si è originato, stimato in buone condizioni, approssimando per difetto risulterebbe pari ad € 127.300,00 (euro centoventisettemilatrecento/00),
(€ 1.4000/mq x mq 90,95) = € 127.330,00
Il valore della quota pignorata di 500/1000 risulterebbe, approssimando per difetto, pari ad € 63.600,00 (euro sessantatremilaseicento/00).

Il LOTTO 2 è rappresentato nella planimetria opportunamente redatta sullo stato rilevato (allegato 9.4)

QUESITO G

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

RISPOSTA QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Indicazione del criterio di stima degli immobili

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

La selezione del criterio o dei criteri, costituisce pertanto una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima, che sono stati ricavati direttamente dal mercato in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene a)

Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2017 -2° semestre Comune Forio zona D3, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo pari ad € 3.300/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili. Per le caratteristiche rilevate si ritiene opportuno riferirsi al massimo valore delle abitazioni civili, maggiorato in considerazione dello stato e della panoramicità dell'immobile.

Destinazione: Abitazione

Prezzo medio-massimo: € 3.300,00

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: abitazione ubicata al primo ed ultimo piano di una palazzina con quattro unità immobiliari, avente affaccio su quattro lati, composta da soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, tre bagni, disimpegno, due ripostigli, oltre terrazzo, avente altezza interna compresa tra ca. m 3,45/m 3,25;

Dati attuali: Comune di Forio (Na), via Zappino 8, piano I scala unica;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 172,95, superficie commerciale vendibile ca. mq 152,65;

Dati catastali: **appartamento** sito in Forio alla via Zappino s.n.c, piano primo scala unica, riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** (ex sub 4) - **cat. A/3**, classe 2, vani 6, rendita € 669,33;

Confini: via Zappino, terreno di proprietà _____, beni in proprietà _____
o suoi aventi causa.

La superficie commerciale vendibile pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 152,65.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari approssimando per eccesso a ca. € 504.000,00 (€ cinquecentoquattromila/00)

(€ 3.300/mq x mq 152,65 = € 503.745,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo;
- Caratteristiche posizionali intrinseche luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al primo piano, gode di ottime condizioni di esposizione, essendo dotato di quadruplo affaccio. Tutti i vani risultano dotati di finestra,
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono ottime. Sono state rilevate modeste tracce di umidità in alcuni punti del soffitto provenienti dal sovrastante lastrico;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che attualmente è abitato dal debitore esecutato.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,35
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,24
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,29
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09

K max = 100

K min =25

K%= 0,97

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K%=93, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale (€504.000,00 X 0,97) = € 488.632,00 che arrotondando per difetto è pari a € 489.000,00 (euro quattrocentoottantanovemila/00).

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto del fatto che il bene si trova in ottimo stato di conservazione, che su di esso non sono stati riscontrati abusi edilizi, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 5 % del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 5%:
 $V \text{ asta} = V - 5\% V = € 489.000,00 - € 24.450,00 = € 464.550,00$ che arrotondato per eccesso risulta pari ad € 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene risulta pari ad € 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00/00).

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO- -LOTTO 1

bene a) appartamento nelle rispettive quote di 500/1000 in capo a _____ e di 500/1000 in capo a _____, sito nel Comune di Forio, alla via Zappino s.n.c. piano I, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, tre bagni, disimpegno, due ripostigli, oltre terrazzo, avente altezza interna compresa tra ca. m 3,45/m 3,25, piano I riportato nel N.C.E.U Comune di Forio, alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 8** (ex sub 4) - cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita € 669,33, confinante con via Zappino, terreno di proprietà _____, beni in proprietà _____ o suoi aventi causa.

prezzo base € 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00)
valore delle quote pignorate di 500/1000 pari ad € 232.500,00 ciascuna (euro duecentotrentaduemilacinquecento/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.

Valore del bene b)

Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca

dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2017 -2° semestre Comune Forio zona D3, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo pari ad € 712,00/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili. Per le caratteristiche rilevate si ritiene opportuno riferirsi al valore medio per i magazzini, mentre in caso di stima in cat. A/4 si ritiene opportuno riferirsi al valore minimo da riferire in categoria economica.

Destinazione: Locale deposito/Magazzino
Prezzo medio-massimo: € 712,00 in cat C/2
Prezzo medio-massimo: € 1.400,00 in cat A/4

Per le considerazioni sinora esposte circa la identificazione del bene pignorato e la sua vendibilità, al solo fine di fornire una valutazione che possa essere indicativa di un ipotetico valore commerciale dello stesso, la scrivente CTU ha proceduto a redigere specifico elaborato grafico (allegato 9.4), sovrapponendo la visura planimetrica estratta per il sub 11 (allegato 5.6.3.) sullo stato attualmente rilevato.

Si è potuto così in tal modo effettuare un conteggio della superficie commerciale, al fine poi di assumerla come parametro per effettuare la stima del bene in cat. C/2 come da pignoramento.

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: locale deposito, sito nel Comune di Forio alla via Zappino s.n.c. piano T, composto da un ambiente a volta, con altezza interna compresa tra m 3.60/ 3,75 e due ambienti contigui aventi altezza pari a ca. 3,60;

Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Forio (Na), alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 sub 11 (ex sub 6 -7, ex sub 2) - cat. C/2 classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77;

Superfici: superficie commerciale (da planimetria catastale riferita allo stato) ca. mq 90,95;

Confini: via Zappino, terrapieno, beni di proprietà o suoi aventi causa.

La superficie commerciale vendibile pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulterebbe pari a ca. mq 90,95

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero in cat C/2, risulta pari approssimando per eccesso a ca. € 64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento/00)

(€ 712/mq x mq 90,95) = € 64.756,00)

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO – LOTTO 2

bene b) locale deposito, nella quota di 500/1000 in capo a _____, sito nel Comune di Forio alla via Zappino s.n.c. piano T, composto da un ambiente a volta e due locali contigui, avente altezza interna compresa tra m 3.60/ 3,75 riportato nel N.C.E.U. Comune di Forio alla partita 2568, foglio 18, p.lla 176 **sub 11** (ex sub 6 -7, ex sub 2) - **cat. C/2** classe 6, consistenza 75 mq, rendita € 557,77, confinante con via Zappino, terrapieno, beni di proprietà o suoi aventi causa.

prezzo base € 64.800,00 (Euro sessantaquattromilaottocento/00)

valore della quota pignorata di 500/1000 € 32.400,00 (euro trentaduemilaquattrocento/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.

- *Il valore del sub 11 in cat. A/4, riferito al sub 2 dal quale si è originato, stimato in buone condizioni, approssimando per difetto risulterebbe pari ad € 127.300,00 (euro centoventisettemilatrecento/00),*
(€ 1.4000/mq x mq 90,95) = € 127.330,00)
Il valore della quota pignorata di 500/1000 risulterebbe, approssimando per difetto, pari ad € 63.600,00 (euro sessantatremilaseicento/00).

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte ed -
- ha redatto la relazione articolandola secondo lo schema disposto dalla S.V Ill.ma;
- l'ELABORATO PERITALE risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XLVI e di ALLEGATI - pagg. 1-27, suddivisi in due parti (PARTE I pagg. 1 – 198 e PARTE II pagg. 199 – 271);
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 02.05.2018
2. CERTIFICATI NOTARILI
 - 2.1. Certificato per notaio in Napoli, 21.06.2016
 - 2.2. Certificato per notaio in Villafranca Tirrena (ME), 26.08.2016
3. ATTI
 - 3.1. Nota di trascrizione atto di donazione per notaio rep. 96556 racc. 5311, 01.12.1997
 - 3.2. Atto di permuta per notaio rep. 1338 rac.1029, 03.08.2017
 - 3.3. Nota di trascrizione atto di permuta per notaio A registro generale 38107 registro particolare 29767, 14.08.2017
 - 3.4. Atto di compravendita per notaio rep. 1339 rac.1030, 03.08.2017
 - 3.5. Nota di trascrizione atto di compravendita per notaio reg. gen. 38109 reg. part. 29769, 14.08.2017
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
 - 4.1. Certificato di matrimonio

- 4.2. Certificato di matrimonio
- 4.3. Certificati di residenza storica, 08.03.2018
- 4.4. Contratto di locazione sub 15, 06.03.2018
5. VISURE CATASTALI
 - 5.1. Visura storica per soggetto, 01.05.2018
 - 5.2. Elaborato planimetrico foglio 18 p.IIa 176, 02.08.2018
 - 5.3. Piano Primo sub 8 (07.10.2008 all'attualità)
 - 5.3.1. Visura storica per immobile sub 8, 09.04.2018
 - 5.3.2. Visura planimetrica sub 8 del 07.10.2008, 09.04.2018
 - 5.4. Piano Primo sub 4 (24.01.1991 - 07.10.2008)
 - 5.4.1. Visura planimetrica sub 4 del 16.04.1986, 18.09.2018
 - 5.5. Piano Terreno stato attuale sub 13, sub 14, sub 15 (02.08.2017 all'attualità)
 - 5.5.1. Visura storica per immobile sub 13, 01.05.2018
 - 5.5.2. Visura planimetrica sub 13 del 02.08.2017, 01.05.2018
 - 5.5.3. Visura storica per immobile sub 14, 01.05.2018
 - 5.5.4. Visura planimetrica sub 14 del 02.08.2017, 01.05.2018
 - 5.5.5. Visura storica per immobile sub 15, 01.05.2018
 - 5.5.6. Visura planimetrica sub 15 del 02.08.2017, 01.05.2018
 - 5.6. Piano terreno sub 10, sub 11, sub 12 (17.05.2012 – 02.08.2017)
 - 5.6.1. Visura storica per immobile sub 10, 18.09.2018
 - 5.6.2. Visura planimetrica sub 10 del 17.05.2012, 17.09.2018
 - 5.6.3. Visura storica per immobile sub 11, 09.04.2018
 - 5.6.4. Visura planimetrica sub 11 del 17.05.2012, 17.09.2018
 - 5.6.5. Visura storica per immobile sub 12, 18.09.2018
 - 5.6.6. Visura planimetrica sub 12 del 17.05.2012, 18.09.2018
 - 5.7. Piano terreno sub 6, sub 7 (07.10.2008 – 17.05.2012)
 - 5.7.1. Visura storica per immobile sub 6, 18.09.2018
 - 5.7.2. Visura storica per immobile sub 7, 18.09.2018
 - 5.8. Piano terreno sub 2 (24.01.1991 – 07.10.2008)
 - 5.8.1. Visura storica per immobile sub 2, 18.09.2018
 - 5.8.2. Visura planimetrica sub 2 del 27.10.2005, 18.09.2018
 - 5.8.3. Visura planimetrica sub 2 del 25.09.2008, 18.09.2018
6. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA, 02.07.2018
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI
 - 7.1. Verifica esistenza pratica di condono, 28.05.2018
 - 7.2. Certificato ufficio condono, 23.07.2018
 - 7.3. Documenti pratica di condono del 31.12.1986, 24.07.2018
 - 7.4. Inquadramento urbano dei beni
 - 7.5. Stralcio Cartografia di Forio (Zona Monterone) 1968
 - 7.6. D.I.A. Lavori di manutenzione straordinaria sub.4 (att. sub. 8) prot. n. 4970, 25.02.2005
8. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO RILEVATO
 - 8.0. Tavola riassuntiva delle unità immobiliari del fabbricato alla via Zappino
Piano Primo
sub 8_ appartamento (dal 07.10.2008 all'attualità)
 - 8.1. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 8
 - 8.1.1. Planimetria di confronto stato rilevato - D.I.A./ 25.02.2005
 - 8.1.2. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di rilievo sub 8

8.1.3. Documentazione fotografica, foto n. 1- 24

Piano Terra

sub 13 _ appartamento (dal 02.08.2017 all'attualità)

8.2. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 13

8.2.1. Planimetria con indicazione delle difformità stato rilevato – planimetria catastale

8.2.2. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di rilievo sub 13

8.2.3. Documentazione fotografica, foto n. 1- 11

sub 14 _ locale deposito (dal 02.08.2017 all'attualità)

8.3. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 14

8.3.1. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di rilievo sub 14

8.3.2. Documentazione fotografica, foto n. 1- 4

sub 15 _ appartamento (dal 02.08.2017 all'attualità)

8.4. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 15

8.4.1. Planimetria con indicazione delle difformità stato rilevato – planimetria catastale

8.4.2. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di rilievo sub 15

8.4.3. Documentazione fotografica, foto n. 1- 20

9. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

9.1. Identificazione delle unità immobiliari pignorate sullo stato attuale

9.2. Identificazione delle unità immobiliari pignorate sullo stato in pendenza di condono

9.3. LOTTO 1 Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 8

9.4. LOTTO 2 Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici sub 11

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina, con allegazione della scheda sintetica redatta secondo il modello in uso;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei compendi pignorati estraendo immagini di tutti gli ambienti, 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;
- è intervenuta alla prima udienza di comparizione delle parti e dichiara la propria disponibilità ad intervenire alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed 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 procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

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

Con osservanza

Arch. Carolina Cigala

Napoli, 26 settembre 2017

