

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE

Riferimenti:

Omissis

contro

Omissis

Procedura esecutiva n° 89/2016

A. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata, nella procedura esecutiva n° 89/2016, dall'Ill.mo G. E. Dott.Auletta, esperto stimatore per il ricorso in epigrafe, affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento in riferimento *all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*.

B. Fatto

Dalla lettura degli atti depositati si rileva quanto segue.

Il sig. omissis è munito di n.9 pagherò cambiali emessi tutti in data 07/11/2011 ed aventi per legge efficacia di titolo esecutivo.

In forza di detti titoli l'esecutata sig.ra *omissis* è debitrice della somma complessiva di € 9.560,00.

Tuttavia, la debitrice non ha rispettato le scadenze di predetti titoli rendendosi totalmente inadempienti al pagamento delle stesse cambiali.

Pertanto l'istante, in virtù di titolo esecutivo derivante dalla stessa efficacia dei titoli cambiali, fece intimazione e precetto a *omissis* per il pagamento della somma complessiva di € 10.228,20 oltre interessi fino al soddisfo.

L'atto di precetto, notificato il 09/01/2015, rimase però privo di effetti e così l'istante chiese che venisse eseguito pignoramento immobiliare una prima volta con atto di pignoramento trascritto in data 08/04/2015 ai nn. 12117/9733.

Tuttavia tale pignoramento fu dichiarato inefficace dal G.E. dott.ssa Lojodice e pertanto venne di conseguenza estinto il processo esecutivo recante R.G. 159/2015.

E così *omissis* fece nuovo pignoramento immobiliare contro *omissis*, notificato in data 04/01/2016 e trascritto il 24/02/2016 ai nn. 7570/5884, pignorando, a mezzo Ufficiale Giudiziario, la piena proprietà dell'immobile sito in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e del quale lo stesso istante fornisce descrizione:

*1) **Unità immobiliare** sita in località Marano di Napoli, alla Via Domenico Di Somma 44, distribuita tra i piani terra, primo e secondo, della consistenza catastale di vani 9; confinante con cortile comune, con vico cieco e con proprietà [REDACTED], salvo se altri e migliori confini, riportato al Catasto del Comune di Marano di Napoli al **foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682), Via Domenico Di Somma 26 (ora Via Domenico Di Somma, n.44), piano I-2-T, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. 650,74.*

Detto pignoramento, si intende praticato oltre che sulla piena proprietà del bene principale, anche sugli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, i frutti ed i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Risposta ai quesiti

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***

oppure

*2) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.***

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno*

*del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

La documentazione relativa all'immobile pignorato, sulla base di quanto riportato dall'art. 567, 2° comma, risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti depositata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva** per Notaio Pietro Di Nocera attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate, sull'immobile oggetto di pignoramento, a partire dal 07.01.1981 (data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento) a tutto il 24.02.2016 (data di trascrizione del pignoramento). (v. all. n. 1)

La relazione è completa in tutte le sue parti, riportando la storia ipotecaria ultraventennale del cespite escusso, con **elenco esaustivo delle iscrizioni e**

delle trascrizioni a favore e contro, riportante tutte le formalità pregiudizievoli, oltre quelle per cui si interviene, e della **continuità degli atti traslativi** aventi ad oggetto il bene staggito, comprendente ampiamente il ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Inoltre, nella stessa relazione il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali dati catastali.

I dati catastali indicati nei documenti ipotecari, così come quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, e quelli rinvenuti nella relazione notarile ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, risultano essere conformi con quelli riportati attualmente in catasto a meno del numero civico.

Infatti, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione l'immobile escusso viene ubicato alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26), mentre nella relazione notarile e nella visura catastale è riportato il vecchio indirizzo non ancora aggiornato alla variazione toponomastica che ha convertito il civico 26 in civico 44.

Tuttavia, tale difformità non impedisce di garantire l'univoca individuazione del bene pignorato i cui **dati identificativi catastali** riportati in tutti i documenti sopra elencati sono conformi tra di loro.

Ovvero, trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli come segue:

fg 15, p.lla 682, sub 6, ctg A/2, cl 5, cons. vani 9, R.C. € 650,74, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1-2-T, in ditta a *omissis* (proprietà per 1000/1000). (v. all. n. 2)

Tuttavia, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale.

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Pietro Di Nocera nella relazione notarile e confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente (ispezioni ipotecarie sul soggetto e sull'immobile, quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti di provenienza, ispezione catastale terreni e fabbricati con reperimento delle visure storiche, delle visure attuali e della planimetria corrispettiva ad ogni bene) si rinviene congruità e completezza dei dati riportati nella relazione notarile relativamente alle ispezioni ipocatastali con quelli rinvenuti dalla scrivente fino all'attualità sia in riferimento al soggetto che in riferimento all'immobile.

Concludendo, si riporta di seguito la storia ventennale dell'immobile oggetto di stima:

■ la piena proprietà per la quota pari ad 1/1 appartiene alla signora [REDACTED]

■ TITOLI DI PROVENIENZA

- atto di compravendita (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558), trascr. presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314, con il quale *omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre *omissis* i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano *omissis* i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituito da 3 piani fuori terra (piano T, piano 1° e piano 2°) e servito da una scala esterna che collega il piano terra al

primo e da una scala interna che collega il primo ed il secondo piano con accesso da detta Via Domenico Di Somma mediante cortile comune.

In particolare la quota di comproprietà pari a 5/6, così come riportata nell'atto, riguarda precisamente:

1) **corpo di fabbrica** costituito da una cantinola al piano terra della consistenza catastale di mq. 21 e da un appartamento sviluppatosi su due livelli (1° piano e 2° piano) della consistenza catastale di 8,5 vani.

La cantinola confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà [REDACTED], salvo altri ed è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, Via Di Somma Domenico n. 26, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, R.C. 83,51.

L'appartamento confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà [REDACTED], salvo altri ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, Via Di Somma Domenico n. 26, piano 1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. 377,53.

La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli proporzionali sulle parti comuni del complesso di cui quanto venduto è porzione.

L'acquirente *omissis*, già comproprietaria in ragione di 1/6 dei beni in oggetto, con detto atto di compravendita, viene immesse nel PIENO ED ESCLUSIVO POSSESSO.

La scrivente CTU precisa, e a seguire ne relazionerà dettagliatamente il tutto, che **la cantinola oggetto di detto atto di compravendita distinta dal sub 3 NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.**

Inoltre, **l'appartamento** nell'atto di compravendita non è individuato da alcun

sub in quanto **i dati identificativi catastali completi di sub sono stati inseriti agli atti del Catasto** solo dal 25.02.2010, ovvero **in data successiva alla stipula del contratto.**

Tuttavia, però, i dati riportati nell'atto di compravendita, pur mancando dell'identificativo catastale del sub, individuano in maniera univoca il bene staggito in considerazione del fatto che essi risultano far parte della storia catastale dello stesso bene. (v. all. n. 2)

- **successione legittima** (v. all. n.7) di *omissis* deceduto in data XXXXXXXXXX

lasciando quali eredi il coniuge *omissis* ed i figli *omissis* e *omissis*.

Detta Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Ufficio dei RR.II. di Napoli in data 29.03.2000, registrata al n. 2262 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 20.04.2001 ai nn14796/11068.

In detta successione sono stati dichiarati, fra gli altri immobili, i diritti pari ad un mezzo (essendo il de cuius coniugato in regime di comunione dei beni) pari quindi ai 3/6 della piena proprietà dell'appartamento sito in Marano di Napoli alla Via D. Di Somma n. 26, piano 1 – 2, e censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, vani 8,5.

In riferimento a detta Successione i beni, tra cui quello sopra riportato, sono devoluti in virtù di legge nel modo seguente:

- 1/6 al coniuge *omissis* (che lo accresce al suo personale diritto pari a 3/6
- 1/6 al figlio *omissis*
- 1/6 alla figlia *omissis*

Risulta così successivamente trascritta, ai sensi dell'art. 2648 c.c., presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313, l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del de cuius in forza del contratto di compravendita a rogito del Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del

16.12.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314.

- **successione legittima** (v. all. n. 8) di *omissis* deceduto il [REDACTED] lasciando quali eredi il coniuge *omissis* ed i figli *omissis* e *omissis*.

La dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.11.2005, registrata al n. 3621 del vol. 4613/5 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783.

- **atto di compravendita** (v. all. n. 9) per Notaio Giancarlo Laurini del 07.01.1981 (rep. n. 24068, racc. n. 3712), trascr. presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 24.01.1981 ai nn. 1724/1464, con il quale i coniugi *omissis* e *omissis* acquistano da *omissis* la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26, ubicato al piano terra e primo piano, di vani 8 e con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione.

Il tutto confinate con cortile condominiale, proprietà *omissis* e proprietà *omissis* salvo altri e riportato al N.C.E.U. di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2 – sub 4, cat. A/5 e sub 5, cat. A/4

- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER IMMOBILE** (v. all. n. 10)

(periodo ispezionato dal 01.01.1920 al 16.03.2021)

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento.

L'elenco sintetico ha riportato le formalità pregiudizievoli come di seguito elencate nel dettaglio:

1) – *iscrizione di ipoteca volontaria* in data 12.04.2000 ai nn. 12346/2366 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 8/12), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12), derivante da *concessione a garanzia di mutuo* ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, senza sub, vani 8,5
Successivamente venne *iscritta domanda di annotazione – cancellazione totale* in data 06.10.2006 ai nn. 72895/9058 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis, omissis e omissis*, in virtù di *scrittura privata con sottoscrizione autenticata*.

Veniva quindi annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA del 12.04.2000 n. 2366

2) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* in data 20.04.2001 ai nn. 14796/11068 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/1000) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro del 29.03.2000 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

3) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – accettazione tacita eredità* in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313 in favore di *omissis* (per il diritto di

proprietà pari alla quota di 1/6), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

4) – *trascrizione a favore atto tra vivi – compravendita* in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 5/6), e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 4/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari a 5/6 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

5) – *iscrizione contro ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario* in data 23.12.2005 ai nn. 73363/25382 in favore della Banca Intesa spa e contro *omissis* in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco con cui venivano concessi in garanzia del presente mutuo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

e di cui *omissis*, coniugata in separazione dei beni, ne risulta unica e piena proprietaria.

6) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata*

successione in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di Napoli del 22.11.2005 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21.

7) – *iscrizione di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali* in data 11.11.2011 ai nn. 45868/7052 in favore di *omissis* e contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di cambiali, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07.11.2011 per Notaio Palermiti Concetta ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9 il cui identificativo dell'immobile nella formalità precedente risultava fg. 15, p.lla 686 senza indicazione di sub;

8) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 21.03.2015 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, per tale procedura, recante R.G. 159/2015, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, **venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.**

Resta che non si è ancora provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento.

9) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 24.02.2016 ai nn. 7570/5884 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.01.2016 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER SOGGETTO (v. all. n. 11)
(periodo ispezionato dal 01.01.1939 al 09.03.2021)

In seguito ad ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente anche sul soggetto esecutato si sono rinvenute le stesse formalità pregiudizievoli riscontrate nell'elenco delle formalità relative al bene immobile escusso.

In particolare, anche per detta ispezione, si riporta di seguito l'elenco completo:

1) – *iscrizione di ipoteca volontaria* in data 12.04.2000 ai nn. 12346/2366 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 8/12), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12), derivante da *concessione a garanzia di mutuo* ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, senza sub, vani 8,5

Successivamente venne *iscritta domanda di annotazione – cancellazione totale* in data 06.10.2006 ai nn. 72895/9058 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis*, *omissis* e *omissis*, in virtù di *scrittura privata con sottoscrizione*

autenticata.

Veniva quindi annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA del 12.04.2000 n. 2366

2) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* in data 20.04.2001 ai nn. 14796/11068 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/1000) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro del 29.03.2000 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

3) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – accettazione tacita eredità* in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

4) – *trascrizione a favore atto tra vivi – compravendita* in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 5/6), e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 4/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) in virtù di atto notarile

pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari a 5/6 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

5) – *iscrizione contro ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario* in data 23.12.2005 ai nn. 73363/25382 in favore della Banca Intesa spa e contro *omissis* in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco con cui venivano concessi in garanzia del presente mutuo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

e di cui *omissis*, coniugata in separazione dei beni, ne risulta unica e piena proprietaria.

6) – *iscrizione di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali* in data 11.11.2011 ai nn. 45868/7052 in favore di *omissis* e contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di cambiali, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07.11.2011 per Notaio Palermiti Concetta ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9 il cui identificativo dell'immobile nella formalità precedente risultava fg. 15, p.lla 686 senza indicazione di sub;

7) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 21.03.2015 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-

2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, per tale procedura, recante R.G. 159/2015, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, **venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.**

Resta che non si è ancora provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento.

8) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 24.02.2016 ai nn. 7570/5884 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.01.2016 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

- **STATO CIVILE DELL'ESECUTATA** (v. all. n. 18)

La scrivente CTU ha acquisito presso l'Ufficio competente dell'Anagrafe del Comune di Marano di Napoli il Certificato dello Stato Civile riportante le relative annotazioni.

Dallo stesso si rinviene che l'esecutata *omissis* ha contratto matrimonio con *omissis* in data [REDACTED] ed i coniugi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** a norma dell'art. 162, comma 2, del codice civile.

<u>STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</u>

Come già detto e come riportato nel rispettivo atto, **oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in località Marano di Napoli, alla Via Domenico Di Somma 44** (già 26), distribuita tra i piani terra, primo e secondo e della consistenza catastale di vani 9.

Essa confina con cortile comune p.lla 686, con Vico Cieco di Via Speranza e con proprietà *omissis*, salvo altri e migliori confini, ed è riportata al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682), Via Domenico Di Somma 26 (ora Via Domenico Di Somma, n.44), piano 1-2-T, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. € 650,74.

Detto pignoramento, si intende praticato oltre che sulla piena proprietà del bene principale, anche sugli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, i frutti ed i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il bene escusso, come si evince dalla planimetria catastale, inserita agli atti dell'Ufficio Catasto in data 25.02.2010, in seguito ad aggiornamento dovuto a VARIAZIONE PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, è articolato su due piani fuori terra (piano primo e piano secondo) ed ha come pertinenza una cantinola ubicata al piano terra e confinante con proprietà *omissis* (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza e con sub 2.

Al fine di procedere alla CORRETTA ED UNIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO la scrivente ritiene necessario fare per esso una ricostruzione catastale storica.

Partendo dall'atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo Laurini (v. all. n. 9) si rinviene che i coniugi *omissis* e *omissis* acquistano da *omissis* la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sita in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26.

Detto bene si sviluppa su 2 piani (piano terra e primo piano) ed è riportato al

N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 3, sub 4 e sub 5.

Per poter, quindi, procedere alla ricostruzione catastale del bene escusso, la scrivente ha dovuto acquisire le “BUSTE” Catastali dalle quali ha rinvenuto le **VARIAZIONI PER FUSIONE ED ACCORPAMENTO** dei sub oggetto del suddetto atto di compravendita e che hanno dato origine all’immobile escusso.

Da detta indagine si è acquisito quanto segue.

Il bene pignorato, attuale SUB 6, deriva dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5, con conseguenziale loro soppressione, e dall’accorpamento di essi con il secondo piano edificato successivamente.

Infatti, con **“Denuncia di Variazione” n. B379/1985**, in cui veniva chiesto di apportare nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni per “fusione e sopraelevazione” delle unità distinte con p.lla 682, sub 4 e sub 5 del fg. 15 e dalla sopraelevazione del secondo piano, è derivata l’unità distinta al fg. 15, p.lla 682 (v. all. n. 3) che, come si vedrà a seguire dalla sua storia catastale, corrisponde al bene pignorato sub 6.

Dalla “BUSTA” dell’originario sub 3 di maggiore consistenza si è evinto che il **SUB 4** deriva dal frazionamento dell’originario sub 3 che ha generato il suddetto sub 4, composto da un solo vano ed ubicato al primo piano con accesso dalla prima porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato e giunge al pianerottolo di smonto (ballatoio), ed il **SUB 3** (di minor consistenza rispetto all’originario sub 3) anch’esso oggetto del suddetto atto di compravendita del 1981, ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza, proprietà *omissis* (salvo altri) e cortile comune. (v. all. n. 3)

Ed ancora dalla “BUSTA” dell’originario sub 2 di maggior consistenza si è evinto che il SUB 5 deriva dal frazionamento dell’originario sub 2, da cui sono nati il suddetto sub 5 ed all’attuale SUB 2 di minor consistenza. (v. all. n. 3)

Il SUB 5 è composto da tre vani ubicati al primo piano e da un vano ubicato al piano terra (individuato nella planimetria catastale dell’epoca come “*stalluccia*”).

Ai vani che occupano il primo piano si accede o dalla seconda porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato e che smonta su un ballatoio o dalla porta ubicata fronte il ballatoio di smonto.

Il vano al piano terra, invece, oggi adibito a deposito, è rappresentato graficamente nell’attuale planimetria catastale del bene escusso sub 6.

Detta cantinola non è collegata direttamente agli altri vani costituenti il sub oggetto di pignoramento ed ha un accesso fronte strada esclusivamente da Vico Cieco di Via Speranza.

Pertanto, alla luce di quanto rinvenuto, detta cantinola è una pertinenza del sub 6 pignorato.

Il SUB 2 (di minor consistenza rispetto all’originario sub 2) è invece composto da un unico vano ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), proprietà *omissis* (salvo altri), cortile comune ed il vano al piano terra del sub 5.

Si precisa che il frazionamento degli originari sub 2 e sub 3 di maggiore consistenza è avvenuto prima dell’inserimento dei derivati sub (sub 3, sub 4 e sub 5) nell’impianto meccanografico.

Così, messa in luce la nascita del SUB 3, del SUB 4 e del SUB 5, oggetto

dell'atto di compravendita del 07.01.1981, si è proceduto ad estrarre visura storica del SUB 6 ed a recuperare la sua "BUSTA" catastale per definire la nascita dell'attuale **SUB 6 oggetto di pignoramento.**

In particolare, si è evinto che **la sua attuale consistenza,** così come rappresentata nella planimetria catastale e descritta nell'atto di provenienza del 16.12.2005 (atto con cui l'esecutata diviene piena ed esclusiva proprietaria del bene escusso) **nasce dalla fusione del sub 4 con il sub 5 e dal successivo ampliamento dell'immobile in seguito all'edificazione del secondo piano.**

Detta opera di sopraelevazione è avvenuta certamente dopo l'atto di compravendita del 1981 e per la stessa, come di seguito si parlerà più dettagliatamente, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

<u>INDIVIDUAZIONE UNIVOCA DEL BENE PIGNORATO</u>

Come già riportato, **oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in località Marano di Napoli, alla Via Domenico Di Somma 44,** distribuita tra i piani terra, primo e secondo, della consistenza catastale di vani 9; confinante con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis*, salvo altri e migliori confini, e riportato al Catasto del Comune di Marano di Napoli al **foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682), Via Domenico Di Somma 26 (ora Via Domenico Di Somma, n.44), piano 1-2-T, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. 650,74.

Detto pignoramento, si intende praticato oltre che sulla piena proprietà del bene principale, anche sugli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e

passive, i frutti ed i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il bene escusso è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558), trascr. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314, con il quale *omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre *omissis* i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano *omissis* i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituita da 3 piani fuori terra (piano 1°, piano 2° e cantinola al piano terra).

L'unità immobiliare staggiata, con accesso da detta Via Domenico di Somma mediante cortile comune, è servita da una scala esterna che collega il piano terra al primo e da una scala interna che collega il primo ed il secondo piano.

In particolare la quota di comproprietà pari a 5/6 oggetto di compravendita riguarda precisamente:

1) **corpo di fabbrica** costituito da una cantinola al piano terra della consistenza catastale di mq. 21 e da un appartamento sviluppatosi su due livelli (1° piano e 2° piano) della consistenza catastale di 8,5 vani.

La cantinola confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis* (salvo altri) ed è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, Via Di Somma Domenico n. 26, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, R.C. 83,51.

L'appartamento confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis* (salvo altri) ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, Via Di Somma Domenico n. 26, piano 1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. 377,53.

La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli

proporzionali sulle parti comuni del complesso di cui quanto venduto è porzione.

L'acquirente *omissis*, già comproprietaria in ragione di 1/6 dei beni in oggetto in virtù di atto di successione legittima del padre *omissis*, con detto atto di compravendita, acquistando dalla madre e dal fratello i diritti di proprietà pari a 5/6, viene immesse nel PIENO ED ESCLUSIVO POSSESSO DEL BENE.

Nell'atto di compravendita del 16.12.2005 l'appartamento staggito viene riportato solo con i dati catastali identificativi del foglio e della particella, mentre manca l'identificativo del sub.

Infatti, all'epoca della stipula del contratto notarile al bene non era ancora stato assegnato il sub.

A seguire, con VARIAZIONE PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA del 25.02.2010 (prot. n. NA0169553 ed in atti dalla stessa data) venne non solo inserita al N.C.E.U. del Comune di Marano la planimetria rappresentante l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile all'epoca, ma venne anche assegnato all'immobile stesso l'identificativo catastale del sub.

Da tale data l'appartamento acquistato dall'esecutata veniva riportato al N.C.E.U. come segue:

fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. € 377,53 –

Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T

Successivamente, in data 03.09.2010, vi fu ulteriore VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO CLASSAMENTO e l'immobile subì ulteriore aggiornamento dei dati catastali che corrispondono ai dati che si rinvengono nella visura catastale attuale e precisamente:

fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. € 650,74 –

Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T –

in ditta a *omissis* (propr. 1000/1000)

Analizzando la planimetria catastale inserita agli atti dell'Ufficio Catasto si evince che l'immobile così identificato dal SUB 6, ed oggetto di pignoramento, si articola su 2 piani (piano primo e piano secondo) ed ha come pertinenza una cantinola ubicata al piano terra, che, come tale (pertinenza), è inserita nell'elaborato grafico dell'unità abitativa e pertanto non ha un suo sub identificativo.

Di conseguenza, facendo un confronto, e costatandone una piena corrispondenza, tra i dati identificativi catastali del bene pignorato riportati nello stesso atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione (**foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682)), i dati identificativi riportati nell'atto di provenienza del 16.12.2005 relativi all'appartamento che l'esecutata acquista (**foglio 15, particella 682**) e i dati identificativi catastali attuali dello stesso immobile, che in seguito ad un susseguirsi di "variazioni" sono stati individuati nella loro completezza di foglio, particella e sub (**foglio 15, particella 682, sub 6**), la scrivente CTU può affermare con assoluta certezza quanto segue.

Nonostante l'esecutata *omissis*, in virtù del suddetto atto di compravendita, è piena proprietaria del bene cantinola individuato al fg. 15, p.lla 682, sub 3 e dell'appartamento individuato al fg. 15, p.lla 682, sub 6 avente come pertinenza altra cantinola al piano terra dello stabile cui appartiene, si attesta che **la cantinola distinta dal sub 3** (pur essendo di proprietà dell'esecutata) **NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.**

E', invece, **OGGETTO DI PIGNORAMENTO UNICAMENTE L'APPARTAMENTO SUB 6 CON LA SUA CANTINOLA DI PERTINENZA** (costituiva dal vano a piano terra dell'ex sub 5) e che è riportata nell'attuale planimetria catastale rappresentativa il bene escusso.

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla **FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI** per la vendita si evidenzia quanto segue.

Ad oggi il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto del presente pignoramento si sviluppa su 4 piani fuori terra (piano T, 1° piano, 2° piano e 3° piano) che sono stati edificati distintamente nel corso degli anni.

Il piano terra ed il 1° piano sono stati realizzati sicuramente ante dicembre 1939, come è possibile evincere non solo dalla data di presentazione delle originarie planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio competente, ma come attestato dallo stesso Comune di Marano (v. all. n. 17) la sua epoca di costruzione risulta addirittura essere ante 1920, così come si evince dalla tavola n.7 ("Epoca di costruzione degli Edifici) del vigente P.R.G..

Il 2° piano del fabbricato, invece, è stato edificato successivamente all'atto di compravendita del 07.01.1981 in favore di *omissis e omissis*.

Infatti, con detto atto gli stessi divengono proprietari, tra l'altro, della ex p.lla 4 e della ex p.lla 5, che componevano l'attuale intero 1° piano, oltre che di una cantinola di pertinenza dell'ex sub 5, ubicata al piano terra.

Successivamente, come precedentemente descritto più dettagliatamente, dette originarie particelle sono state accorpate ed hanno dato origine a parte della p.lla 6 escussa.

Infatti, l'attuale p.lla 6 pignorata, come descritto chiaramente nell'atto di compravendita del 16.12.2005, in virtù del quale *omissis* ne diviene piena proprietaria (v. all. n. 6), nasce non solo dalla fusione dell'ex p.lla 4 con l'ex p.lla 5, costituenti il 1° piano, ma anche dalla fusione di esse con l'intero 2° piano, realizzato in sopraelevazione all'originario corpo di fabbrica, e accorpato al primo piano tramite una scala interna.

Detta opera di sopraelevazione è stata realizzata in assenza di licenza e/o concessione edilizia ed a seguito del suo completamento è stata presentata al Sindaco del Comune di Marano di Napoli Domanda di Concessione in Sanatoria in data 13.09.1986 in riferimento alla L. 47/85 (prot. 15422, pratica U.T.C. n. 2145). (v. all. n. 16).

Ed ancora, allo stato attuale la scrivente, in seguito agli accessi effettuati presso i luoghi di causa, ha rinvenuto un ulteriore piano (**3° piano**), edificato sicuramente dopo la data della stipula del contratto del 16.12.2005 con il quale *omissis* diviene piena ed esclusiva proprietaria del bene escusso, dal momento che in esso atto non se ne fa menzione.

Detto piano, realizzato sul lastrico di copertura del fabbricato e collegato all'unità immobiliare escussa tramite una scala interna, è stato anch'esso realizzato senza alcuna richiesta di titolo abilitativo (Licenza e/o Concessione Edilizia) e per lo stesso non è stata presentata alcuna Domanda di Condono come riportato nella relazione del Comune di Marano rilasciata alla scrivente ("*...a nome dei signori omissis e omissis non risultano richiesti o rilasciati titoli autorizzativi o condono edilizio*" – v. all. n. 17) né la sua rappresentazione grafica è riportata nella Planimetria Catastale attuale presente agli atti dell'Ufficio Catasto.

Riassumendo, **allo stato attuale l'unità abitativa p.lla 6 oggetto di pignoramento si sviluppa su 3 piani (piano 1°, piano 2° e piano 3°) e comprende anche una cantinola di pertinenza ubicata al piano terra.**

In seguito agli accessi la scrivente CTU ha rinvenuto che l'intera p.lla 6, così come appena descritta nella sua reale consistenza, risulta frazionata verticalmente in due distinte unità abitative.

Anche detta opera di frazionamento è stata eseguita senza alcuna autorizzazione urbanistica.

Per semplificare, le due unità verranno di seguito indicate come UNITA' 1 ed

UNITA' 2 . (v. all. n. 12)

UNITA' 1

A detta unità si accede dalla prima porta ubicata a sinistra di chi sale le scale esterne che dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento) conducono al ballatoio del 1° piano.

Superata la porta d'accesso si entra in un vano ingresso a forma di "L".

Da detta zona ingresso parte una scala interna che conduce al secondo piano e smonta in un corridoio/disimpegno.

Da qui si accede alla camera da letto matrimoniale, ad un bagno con vasca ed ad una camera da letto singola.

Una seconda scala interna, che parte dalla fine del corridoio/disimpegno, conduce al terzo piano.

Questo piano, che è costituito da una mansarda con tetto spiovente in legno, è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo ed agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata non risultano presentate Domande di Condonò, come attestato dallo stesso Ufficio competente (v. all. n. 17)

La mansarda è composta da un grande vano centrale articolato in una zona soggiorno ed in una zona cucina con zona pranzo.

Di lato alla zona cottura vi è invece l'accesso ad un ampio bagno con vasca ad angolo.

Sul lato a sud della mansarda vi è invece una camera, che al momento dell'accesso non era adibita ad un uso specifico.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza esposta sul fronte est.

Detta unità abitativa, al momento degli avvenuti accessi, risultava occupata, senza alcun titolo (contratto di locazione e/o altro), dal sig. *omissis*, fratello dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

UNITA' 2

A detta unità si accede da una porta ubicata fronte il ballatoio del primo piano del fabbricato, al quale si accede tramite una scala esterna che parte dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento).

Entrati nell'appartamento ci si trova direttamente in un grande ambiente soggiorno con camino.

In detto ambiente, sulla destra di chi entra vi è una scala in ferro a doppio rampante che conduce al secondo piano, mentre sulla sinistra di chi entra vi è un corridoio.

Dal corridoio si accede sulla destra ad una prima camera sgombero ad uso lavanderia ed a seguire ad un piccolo bagno.

Sulla sinistra del corridoio, invece, si accede ad un grande ambiente destinato a cucina abitabile.

Da questo ambiente si passa alla camera da letto matrimoniale con all'interno un vano guardaroba ricavato nel sottoscala della scala della" unità 1".

Attraverso la scala in ferro del soggiorno si accede poi al secondo piano.

Questo, al momento dell'accesso, risultava in fase di ristrutturazione e mancava di tutte le finiture interne (infissi interni, intonaci, pavimenti, pitturazioni, impianto elettrico....) mentre risultavano posati in opera solo gli infissi esterni.

La scala di collegamento tra i due piani smonta al secondo piano in un primo disimpegno.

Da qui si accede attraverso un varco interno, ubicato fronte le scale, ad una prima camera, mentre a sinistra di chi sale c'è l'accesso ad una seconda camera.

Da entrambe le due camere si accede poi ad un secondo disimpegno, che attraverso un varco ad arco conduce ad un terzo disimpegno.

Su quest'ultimo affacciano un ampio bagno con vasca ed a seguire una terza camera.

Alla luce dello stato dei luoghi rinvenuto in corso di accessi e considerando lo stato di legittimità urbanistica del bene escusso, dovendo esaminare la possibilità di vendere il bene oggetto di pignoramento dividendolo in più lotti, si precisa quanto segue.

La struttura portante del fabbricato, cui appartiene il bene escusso, è realizzata in muratura continua perimetrale in tufo con setti murari trasversali anch'essi in tufo.

Considerato che la planimetria catastale dell'immobile, alla data di presentazione del 25.02.2010 presso gli Uffici del Catasto, raffigura il bene stesso come un unico appartamento; considerato inoltre che per tale frazionamento non vi sono state presentate domande di autorizzazione; considerato inoltre che per la costruzione del 2° piano è stata presentata Domanda di Condono ma che la stessa è ancora in corso di definizione e che quindi l'opera di frazionamento eseguita senza alcun titolo risulta essere un abuso sull'abuso; considerato inoltre che dividere un'unità abitativa in due distinte unità comporta un aggravio sul carico urbanistico; considerato infine che il 3° piano (mansarda) al quale si accede internamente dall'attuale UNITA' 1 è totalmente abusivo e non può essere oggetto di alcuna domanda di condono, per i motivi che in seguito si illustreranno in maniera dettagliata, e pertanto dovrà essere demolito, per questi motivi si attesta che:

**L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO VA VENDUTO
COME UNICO LOTTO IN CONFORMITA' CON QUANTO
RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA CATASTALE E CON
QUANTO AUTORIZZATO CON TITOLO ABILITATIVO.**

LOTTO UNICO

**1) APPARTAMENTO IN MARANO DI NAPOLI ALLA VIA
DOMENICO DI SOMMA N. 44 (già n. 26)**

N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6- piena proprietà

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

*L'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:*

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima per la determinazione sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (identificazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; identificazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al catasto fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla, del C.F. o del C.T. già soppressa o sostituita da altra p.lla; indicazioni di sub del C.F. già

soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per la determinazione del prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**, ad esempio: fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi- in UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla e sub) od altri elementi certi (ad esempio: via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In riferimento all'individuazione dei **beni oggetto di pignoramento** si attesta che essi sono costituiti **UNICAMENTE DALL'APPARTAMENTO SUB 6 CON CANTINOLA DI PERTINENZA** che è rappresentata graficamente nell'attuale planimetria catastale rappresentativa il bene escusso.

In ordine, invece, ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che si tratta della **PIENA PROPRIETA'** e che vi é la piena correlazione e corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Infatti, l'atto di pignoramento, in forza di n. 9 titoli cambiari aventi per legge titolo esecutivo, **grava sulla quota pari ad 1/1 della piena proprietà** dell'unità immobiliare in Marano di Napoli alla Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) ed in particolare:

1) appartamento riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Marano di Napoli - Catasto Fabbricati al:

fg. 15, p.lla 682, sub 6, Via Domenico Di Somma n.26 (ora n. 44) – piano T,

1° e 2° - cat. A/2 – cl. 5 – vani 9 – R.C. € 650,74, in ditta a [REDACTED] [REDACTED]
(proprietà per 1000/1000).

Si precisa nuovamente che a suddetto appartamento è annessa **una cantinola avente carattere pertinenziale** ed ubicata al piano terra del fabbricato cui appartiene il bene escusso.

Così come, il diritto di titolarità (v. all. n. 6) in favore dell'esecutata deriva dall' atto di compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. 32756, racc. 5558, trascr. il 23.12.2005 ai nn. 73362/40314) con il quale l'esecutata *omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre *omissis* i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano *omissis* i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituito da 3 piani fuori terra (piano T, piano 1° e piano 2°) e servito da una scala esterna che collega il piano terra al primo e da una scala interna che collega il primo ed il secondo piano con accesso da detta Via Domenico di Somma mediante cortile comune.

In particolare la quota di comproprietà pari a 5/6, così come riportata nell'atto, riguarda precisamente:

1) **corpo di fabbrica** costituito da una cantinola al piano terra della consistenza catastale di mq. 21 e da un appartamento sviluppatosi su due livelli (1° piano e 2° piano) della consistenza catastale di 8,5 vani.

La cantinola confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis*, salvo altri ed è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, Via Di Somma Domenico n. 26, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, R.C. 83,51.

L'appartamento confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà

omissis, salvo altri ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, Via Di Somma Domenico n. 26, piano 1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. 377,53.

La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli proporzionali sulle parti comuni del complesso di cui quanto venduto è porzione.

L'acquirente *omissis*, già comproprietaria in ragione di 1/6 dei beni in oggetto, con detto atto di compravendita, viene immesse nel PIENO ED ESCLUSIVO POSSESSO.

La scrivente CTU precisa nuovamente, come già ampiamente relazionato nella precedente "SEZIONE A" del mandato, che **l'appartamento oggetto della compravendita è individuato nello stesso atto senza sub, ma i suoi identificativi catastali corrispondono alla storia catastale del bene oggi identificato con il sub 6 oggetto di pignoramento.**

Ed ancora precisa che **la cantinola oggetto di detto atto di compravendita distinta dal sub 3 non e' oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.**

In ordine al **bene pignorato** la scrivente attesta che NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca

individuazione di esso.

Sono state invece RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" relativamente all'immobile ad uso abitazione e distinto al N.C.E.U. al **fg. 15, p.lla 682, sub 6.**

Infatti, in seguito agli accessi, la scrivente ha rinvenuto **uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato in planimetria catastale.** (v. all. n. 13)

Si tratta di **difformità sostanziali** che **hanno comportato:**

- 1) una variazione della consistenza planimetrica** del bene;
- 2) un frazionamento del bene escusso in due distinte unità abitative**
- 3) una diversa distribuzione interna degli ambienti**

In particolare:

1) variazione della consistenza planimetrica

Rispetto all'elaborato planimetrico catastale, la consistenza plano-volumetrica dell'immobile oggetto di pignoramento risulta notevolmente variata in seguito all'**edificazione ex novo di un ulteriore piano (piano 3°).**

Questo costituisce parte di uno degli appartamenti, in particolare della già descritta UNITA' 1, in cui è stato frazionato l'immobile pignorato sub 6.

Infatti, attraverso un sistema di scale interne detto piano è collegato al sottostante piano 2°, che a sua volta è collegato alla zona ingresso ubicata al piano 1° del fabbricato.

Nello specifico, il 3° piano è composta da un grande vano centrale, articolato in una zona soggiorno ed in una zona cottura con zona pranzo, da un ampio bagno con vasca e da un'ulteriore camera, per una superficie complessiva lorda (inclusi i muri perimetrali ed i tramezzi interni) pari a circa mq. 75,00.

La copertura di detto piano è realizzata con un tetto a falde avente l'altezza alla linea di gronda pari a circa ml. 2,80 e quella alla linea di colmo pari a circa ml. 3,50.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza esposta ad est.

Questa è ricavata dall'originario lastrico di copertura su cui non è stato edificato alcun corpo di fabbrica in sopraelevazione.

Alla luce di quanto rinvenuto si precisa che detta opera di SOPRELEVAZIONE è stata realizzata **senza alcun titolo autorizzativo** (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia,) e per la stessa, agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata, non risulta presentata alcuna Domanda di Condono Edilizio.

Trattandosi, quindi, di un'opera edilizia **ABUSIVA E NON SANABILE**, per garantire la legittimità urbanistica del bene sarà necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi con la demolizione dell'intero manufatto realizzato in sopraelevazione.

Pertanto, visto che per la legittimità urbanistica del bene è necessario l'abbattimento di detta opera, non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale di tale difformità.

2) frazionamento del bene escusso in due distinte unità abitative

La scrivente al momento degli accessi ha rinvenuto una situazione planimetrica difforme da quella riportata nella planimetria catastale del bene escusso.

In particolare, l'immobile sub 6 oggetto di pignoramento è stato **FRAZIONATO IN DUE DISTINTE UNITA'** ricavando, così, due appartamenti indipendenti tra di loro.

In particolare, di seguito, se ne riporta la loro descrizione.

UNITA' 1

Detta unità è ubicata al primo piano e si sviluppa su tre livelli (1° piano, 2°

piano e 3° piano).

Ad essa si accede dalla prima porta ubicata a sinistra di chi sale le scale esterne, che dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento) conducono al ballatoio del 1° piano.

Superata la porta d'accesso si entra in un vano ingresso a forma di "L".

Da detta zona ingresso parte una scala interna che conduce al secondo piano e smonta in un corridoio/disimpegno.

Da qui si accede alla camera da letto matrimoniale, ad un bagno con vasca ed ad una camera da letto singola.

Una seconda scala interna, che parte dalla fine del corridoio/disimpegno, conduce al terzo piano.

Questo piano, che è costituito da una mansarda con tetto spiovente in legno, è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo ed agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata non risultano presentate Domande di Condonò.

La mansarda è composta da un grande vano centrale articolato in una zona soggiorno e da una zona cottura con zona pranzo.

Di lato alla zona cottura vi è invece l'accesso ad un ampio bagno con vasca.

Sul lato opposta alla zona cottura vi è invece un'ulteriore camera che al momento dell'accesso non era adibita ad un uso specifico.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza esposta sul fronte est.

Detta unità abitativa, al momento degli avvenuti accessi, risultava occupata, senza alcun titolo (contratto di locazione e/o altro), dal sig. ■■■■■■■■■■, fratello dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

UNITA' 2

Detta unità è ubicata al primo piano e si sviluppa su due livelli (1° piano e 2°

piano).

Ad essa si accede da una porta ubicata fronte il ballatoio del primo piano del fabbricato, al quale si accede tramite una scala esterna che parte dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento).

Entrati nell'appartamento ci si trova direttamente in un grande ambiente soggiorno con camino.

In detto ambiente, sulla destra di chi entra, vi è una scala in ferro a doppio rampante che conduce al secondo piano, mentre sulla sinistra di chi entra vi è un corridoio.

Dal corridoio si accede sulla destra ad una prima camera sgombero ad uso lavanderia ed a seguire ad un piccolo bagno.

Sulla sinistra del corridoio, invece, si accede ad un grande ambiente destinato a cucina abitabile.

Da questo ambiente si passa alla camera da letto matrimoniale con all'interno un vano guardaroba ricavato nel sottoscala della scala della "unità 1".

Attraverso la scala in ferro del soggiorno si accede poi al secondo piano.

Questo, al momento dell'accesso, risultava in fase di ristrutturazione e mancava di tutte le finiture interne (infissi interni, intonaci, pavimenti, pitturazioni, impianto elettrico....) mentre risultavano posati in opera solo gli infissi esterni.

La scala di collegamento tra i due piani smonta al secondo piano in un primo disimpegno.

Da qui si accede attraverso un varco interno, ubicato fronte le scale, ad una prima camera, mentre a sinistra di chi sale c'è l'accesso ad una seconda camera.

Da entrambe le due camere si accede poi ad un secondo disimpegno, che attraverso un varco ad arco conduce ad un terzo disimpegno.

Su quest'ultimo affacciano un ampio bagno con vasca ed a seguire una terza

camera.

Alla luce di quanto rinvenuto si precisa che **detta opera di FRAZIONAMENTO è stata realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica** (Concessione Edilizia o Licenza Edilizia) **ed in difformità con il titolo abilitativo ex post (Domanda di Condono Edilizio)** chiesto in riferimento alla L. 47/85 e di cui poi si parlerà nel dettaglio.

Pertanto, per i motivi già espletati nella “SEZIONE A” del mandato, è necessario **riportare lo stato attuale dei luoghi**, caratterizzato da due distinte unità abitative, **all’originaria situazione planimetrica** così come rappresentata nell’elaborato planimetrico catastale e nel titolo abilitativo (Domanda di Condono Edilizio) presente presso il Comune di Marano – Ufficio Edilizia Privata.

Tuttavia, tale difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, pur trattandosi di una variazione che modifica la disposizione planimetrica, non altera però la consistenza plano-volumetrica del bene originario sub 6, in quanto la sua superficie ed il suo volume risultano invariati a meno della sopraelevazione del terzo piano che come detto va demolito.

Pertanto, ai fini della commerciabilità del bene, sarà sufficiente ripristinare l’originaria situazione, riportando il tutto ad un’unica unità abitativa corrispondente al sub 6 oggetto di pignoramento.

Di conseguenza, non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale rispetto a detta difformità dal momento che va ripristinato lo status quo ante.

3) diversa distribuzione interna degli ambienti

In seguito all’intervento di FRAZIONAMENTO dell’immobile sub 6 oggetto di pignoramento in due distinte ed autonome unità abitative, si è venuta a determinare anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare si è riscontrato quanto segue.

A) frazionamento dell'originario vano a sud al 1° piano

Nella planimetria catastale corrispondente al sub 6 escusso il vano a sud ubicato al 1° piano risulta costituito da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che detto vano è diviso in due ambienti attraverso la realizzazione di tramezzi interni.

In particolare, un ambiente costituisce la zona ingresso dell'UNITA' 1 e l'altro la camera da letto matrimoniale dell'UNITA' 2.

Tale variazione planimetrica, tuttavia, non ha comportato un aumento relativamente alla consistenza plano-volumetrica del bene escusso, in quanto sono rimaste invariate la superficie complessiva del vano ed il suo volume.

Inoltre, nella Domanda di Condonò, che sarà dettagliatamente trattata in seguito nel "quesito 6", tale tramezzo è riportato nei grafici allegati e presenta un varco passante interno che mette in collegamento i due ambienti.

Di conseguenza, alla luce anche del fatto che l'intervento di "frazionamento", come sopra descritto, va rimosso attraverso il ripristino dello status quo ante riaccorpando le due unità abitative rinvenute in un'unica unità corrispondente al bene escusso (sub 6), *sarà necessario aggiornare la planimetria catastale rispetto a detta difformità.*

Ovvero, si tratterà di rappresentare graficamente nella suddetta planimetria il tramezzo presente allo stato dei luoghi con il varco passante interno che andrà ripristinato in conformità con quanto rappresentato nei grafici allegati al Condonò.

B) realizzazione di un tramezzo al 2° piano di separazione tra le due nuove unità abitative

La planimetria catastale riporta il sub 6 escusso come unica unità abitativa.

Allo stato dei luoghi, invece, come già relazionato, detta unità risulta frazionata in due distinte ed indipendenti unità (UNITA' 1 ed UNITA' 2).

In particolare, alla quota del 2° piano, il frazionamento è avvenuto realizzando **un tramezzo nell'originario corridoio ad "L"**, dividendolo così in due: una parte costituisce il corridoio/disimpegno dell'UNITA' 1, mentre la restante parte funge da disimpegno (nella planimetria dello stato dei luoghi indicato con la dicitura "d3") dell'UNITA' 2.

Si è precisato, inoltre, che tale frazionamento è stato eseguito senza alcuna richiesta di titolo autorizzativo (Concessione Edilizia o Licenza Edilizia) e che, per i motivi precedentemente espletati nella "SEZIONE A" del mandato, è necessario riportare l'immobile escusso allo status quo ante caratterizzato da un'unica unità abitativa (sub 6) in conformità anche con la Domanda di Condonò, presentata in virtù della L. 47/85 e di cui si relazionerà dettagliatamente nel "quesito 6".

Pertanto, **per intervenire nel ripristino dello stato originario dei luoghi sarà necessario abbattere il suddetto tramezzo.**

Di conseguenza, ripristinando lo status quo ante, *non sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico di detta difformità.*

C) frazionamento dell'originario vano ad est ubicato al 2° piano

Nella planimetria catastale rappresentativa il 2° piano il vano ad est è caratterizzato da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi, invece, si è rinvenuto che, in seguito ad interventi di ristrutturazione, suddetto grande vano è stato suddiviso in più ambienti attraverso la realizzazione di tramezzi interni.

Tuttavia tale opera, anch'essa eseguita senza alcuna autorizzazione (C.I.L.A.), non ha alterato l'originaria consistenza plano-volumetrica del bene pignorato in quanto la superficie interna ed il volume sono rimasti invariati.

Tuttavia, va però precisato che, ai fini della vendita del bene, sarà bene *aggiornare l'elaborato grafico planimetrico di detta difformità.*

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'immobile in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituente un unico immobile ad uso abitativo articolato su due piani (1° piano e 2° piano) oltre cantinola pertinenziale ubicata al piano terra.

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla **FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI** in virtù della vendita, vanno fatte alcune considerazioni ai fini della tutela della legittimità urbanistica del bene pignorato.

Alla luce dello stato dei luoghi rinvenuto in corso di accessi e considerando lo stato di legittimità urbanistica del bene escusso, dovendo esaminare la possibilità di dividere il bene oggetto di pignoramento in più lotti, si precisa quanto segue.

La struttura portante del fabbricato, cui appartiene il bene escusso, è realizzata in muratura continua perimetrale in tufo con setti murari trasversali anch'essi in tufo.

Considerato che la planimetria catastale dell'immobile, alla data di presentazione del 25.02.2010 presso gli Uffici del Catasto, raffigura il bene stesso come un unico appartamento; considerato inoltre che allo stato dei luoghi il bene risulta frazionato in 2 distinte unità abitative ma per tale opera di frazionamento non sono state presentate domande di autorizzazione; considerato inoltre che per la costruzione del 2° piano è stata presentata Domanda di Condonò, ma che la stessa è ancora in corso di definizione e che quindi l'opera di frazionamento eseguita senza alcun titolo risulta essere un abuso sull'abuso; considerato inoltre che dividere un'unità abitativa in due distinte unità comporta un aggravio sul carico urbanistico; considerato infine

che il 3° piano (mansarda) al quale si accede internamente dall'attuale UNITA' 1 è totalmente abusivo e non potendo essere oggetto di alcuna domanda di condono, per i motivi che in seguito si illustreranno in maniera dettagliata, dovrà essere demolito, per questi motivi si attesta che:

**L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO VA VENDUTO
COME UNICO LOTTO IN CONFORMITA' CON QUANTO
RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA CATASTALE E CON
QUANTO AUTORIZZATO CON TITOLO ABILITATIVO.**

In particolare, il bene pignorato risulta avere i seguenti estremi catastali e confini:

a) UNITA' IMMOBILIARE USO ABITAZIONE

fig.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, cons. 9 vani, R.C. € 650,74

Via Domenico Di Somma n.26 (ora n. 44) – piano T, 1° e 2°,
in ditta a: *omissis* (proprietà per 1/1). (v. all. n. 2)

CONFINI

- a nord con Vico Cieco di Via Speranza
- a est con cortile comune avente p.lla 686
- a ovest con proprietà *omissis* e proprietà *omissis* (salvo altri)

QUESITO 2

**Elencare ed identificare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla
descrizione materiale di ciascun lotto**

- *L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo*

pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori e degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

*- Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*- Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*- In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*- Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

- la medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

- Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente negli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

- Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*- In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.***

- Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita) sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

IL TERRITORIO

Città della Campania, in provincia di Napoli, con più di 59.000 abitanti.

Considerata come l'ultima propaggine dei Campi Flegrei, la città di Marano si estende su di un territorio collinoso di 15,45 kmq fra le colline di Marano, a nord dei Campi Flegrei, e la pianura campana nella bassa piana alla sinistra del fiume Volturno, a 151 m sul livello del mare.

La popolazione residente al 31 dicembre 2007 è di 58.958 abitanti, con una densità pari 3.816 abitanti per kmq, una delle più alte in tutta la regione.

Le frazioni maranesi sono cinque: Torre Caracciolo, Castello Monteleone, Castello Scilla, San Marco, San Rocco. Di queste la più grande è San Rocco, centro agricolo che tocca i cinquemila abitanti.

Marano, inoltre, fa parte del comprensorio giuglianesi ed è la seconda città per estensione e popolazione dell'area dopo Giugliano.

Le origini di Marano sono collegate ai numerosi sconvolgimenti tellurici della vasta area Flegrea di cui la città fa parte e al passaggio di quasi tutte le popolazioni che hanno influenzato, nel bene e nel male, la storia di Napoli e delle sue periferie.

E' accertato che il territorio di Marano si è formato per effetto delle piogge torrenziali detritiche seguite alle immense esplosioni eruttive che 36 mila anni fa determinarono – in un golfo enorme che si estendeva fino ai monti Marsici – la formazione dei Camaldoli (all'epoca enormemente più vasti di oggi) da una parte e dell'isola d'Ischia dall'altra. All'inizio, tra di essi, c'era solo il mare. In seguito, nei millenni successivi, piogge torrenziali hanno trasportato a valle detriti erosivo-alluvionali (da cui si è avuto il tufo giallo) che hanno dato luogo all'attuale territorio su cui sorge Marano. Storicamente, invece, tutto cominciò con i Greci prima e con gli Osci poi. Testimonianze ellenistiche, risalenti

all’VIII secolo a.C., sono state infatti rinvenute nei pressi della Montagna Spaccata, che fino a mezzo secolo fa rappresentava uno dei confini del territorio maranese.

- ECONOMIA

I prodotti tipici maranesi sono le ciliegie Arecca e i piselli di Santa Croce, che un tempo erano coltivati in maniera massiccia ed esportati in gran parte dell'Italia, mentre oggi la diffusione resiste solo localmente.

Con l'evoluzione della società, alcuni antichi mestieri tipici di Marano sono andati perduti. Tra questi quello dei “montesi”, che lavoravano nelle cave di tufo della zona, e i “cestai” che lavoravano il legno di castagno o di faggio, facendo uso persino dei denti, per produrre cesti destinati per lo più al lavoro dei campi. Altri artigiani indispensabili per l'andamento dell'economia locale erano i “carrai”, che costruivano e riparavano i carri, e gli “scalari”, la cui attività consisteva nel costruire il cosiddetto “treppiedi”. I “mugnai”, proprietari dei mulini, erano addetti alla macinazione del grano

- CONFINI

Il Comune di Marano di Napoli è in gran parte collinoso e confina direttamente con Napoli a Nord - Est, su un versante della collina dei Camaldoli (da cui dista circa 7 km), ad est con Mugnano (da cui dista circa 2,50 km), a nord con Calvizzano (da cui dista circa 2 km), a sud con Quarto (da cui dista circa 5 km) ed ad ovest con Qualiano (da cui dista circa 7 km).

- LUOGHI DI INTERESSE

La cittadina di Marano presenta al suo interno notevoli luoghi di interesse storico ed architettonico.

Tra questi, oltre numerose architetture religiose spiccano anche esempi di architettura civile come Palazzo Merola, il Mausoleo del Ciaurro, il Castello Belvedere, il Castello Scilla e la Torre Caracciolo.

CARATTERISTICHE GENERALI

Il LOTTO UNICO è composto dalla sola unità pignorata ed in particolare trattasi della piena proprietà di un cespite ad uso abitazione con annessa cantinola ubicati in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26), ricadente nel centro storico della cittadina a pochi metri da Via Merolla, corso principale del centro abitato.

L'unità escussa è riportato al N.C.E.U. del Comune di Marano con i seguenti dati:

fig.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, cons. 9 vani, R.C. € 650,74, piano T – 1° e 2°, in ditta a *omissis* (proprietà per 1/1). (v. all. n. 2)

L'appartamento, che allo stato attuale si sviluppa su tre piani (1° piano, 2° piano e 3° piano), confina a nord con Vico Cieco di Via Speranza, ad est con cortile comune avente p.lla 686 (e da considerarsi come bene comune non censito) ed ad ovest con proprietà *omissis* e proprietà *omissis* (salvo altri).

La cantinola, invece, trattandosi di bene pertinenziale dell'unità abitativa escussa, non ha un suo distinto identificativo catastale e la sua rappresentazione planimetrica è riportata nella planimetria catastale del bene principale oggetto di pignoramento.

Esso è ubicata al piano terra del fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato e confina a nord con Vico Cieco di Via Speranza, ad est con particella sub 3 ed ad ovest con proprietà *omissis* (salvo altri).

Da Via Domenico Di somma n. 44 attraverso un portale in pietra si accede ad un cortile comune identificato al Catasto Terreni del Comune di Marano al fg.

15, p.lla 686. (v. all. n. 5)

Detto cortile è di accesso sia al fabbricato p.lla 682 ove è ubicato il bene oggetto del presente pignoramento che al fabbricato di proprietà aliena identificato dalla p.lla 681. (v. all. n. 2 –VAX)

Dal cortile, attraverso una scala esterna in pietra, posizionata sul fronte sud di esso, si raggiunge il 1° piano del fabbricato.

In particolare la scalinata smonta su di un ballatoio a cielo aperto avente configurazione ad “L” e che costeggia il fronte est ed il fronte sud dell'appartamento escusso.

Da suddetto ballatoio si accede all'unità abitativa sub 6 che allo stato dei luoghi si è rinvenuta frazionata verticalmente in due distinti appartamenti, che di seguito vengono indicati come UNITA' 1 ed UNITA' 2.

La cantinola di pertinenza del bene pignorato, ubicata al piano terra, invece, non ha accesso dal cortile comune p.lla 686 ma ha un ingresso indipendente fronte strada dal Vico Cieco di Via Speranza.

L'edificio cui appartiene il bene pignorato allo stato dei luoghi è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano/mansarda).

La struttura portante è del tipo a muratura continua con muri perimetrali in tufo e setti murari trasversali anch'essi in pietra.

Sia le condizioni strutturali della palazzina che quelle architettoniche dei prospetti esterni risultano essere scadenti.

- **CARATTERISTICHE DELL'APPARTEMENTO**

Da Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26), attraverso un portale in pietra, si accede al cortile condominiale privato censito al fg. 15, p.lla 686, che come

detto è parte comune del fabbricato p.lla 682 (cui appartiene il bene pignorato) che al fabbricato alieno p.lla 681.

Da detto cortile attraverso una scalinata esterna, che smonta su di un ballatoio aperto, si raggiunge il primo piano del fabbricato dove sono ubicati gli accessi alle due unità abitative in cui è stato frazionato il bene pignorato p.lla 6 di maggiore consistenza.

Infatti, in seguito agli accessi, la scrivente ha rinvenuto la seguente situazione plano-volumetrica che differisce, come già descritto nel paragrafo dedicato alle “Difformità Sostanziali” (v. pag. 36), dal bene oggetto di pignoramento riportato nell’attuale planimetria catastale.

In particolare, come si evince dagli atti di causa (atto di pignoramento) e dagli atti rinvenuti dalla scrivente (atto di provenienza del 07.01.1981, atto di provenienza del 16.12.2005, planimetria catastale attuale) lo stesso immobile escusso risulta articolato su due piani (1° piano e 2° piano), collegati tra loro da una scala interna, ed è dotato di una cantinola di esclusiva pertinenza ubicata al piano terra del fabbricato.

Allo stato dei luoghi, invece, si è rinvenuta una situazione difforme rispetto a quanto appena descritto.

In particolare, si è rilevato che il bene staggito è composto anche da un ulteriore piano, ubicato al 3° piano, realizzato successivamente, senza titolo autorizzativo, in sopraelevazione al preesistente stato dei luoghi.

In più l’immobile pignorato, che in seguito a detta sopraelevazione ha variato la sua consistenza plano-volumetrica aumentando notevolmente la sua metratura, è stato frazionato in due distinte unità abitative, ricavando così due distinti appartamenti che di seguito vengono individuati e descritti come UNITA’ 1 ed UNITA’ 2. (v. all. n. 12)

Riassumendo, **allo stato attuale l’unità abitativa p.lla 6 oggetto di pignoramento si sviluppa su 3 piani (piano 1°, piano 2° e piano 3°), risulta**

frazionata in due distinte unità abitative ed è dotata di una cantinola di esclusiva pertinenza ubicata al piano terra del fabbricato.

UNITA' 1 (v. all. nn. 12 e 15)

A detta unità si accede dalla prima porta ubicata a sinistra di chi sale le scale esterne, che dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento) conducono al ballatoio del 1° piano.

Superata la porta blindata d'accesso si entra in un vano ingresso a forma di "L" (circa mq. 8,00) privo di presa d'area e luce diretta.

Detto ambiente è pavimentato con elementi in maiolica di dimensione 20x20, mentre le pareti risultano attintate per tutta la loro altezza.

Da detto ambiente parte una scala interna, rivestita in maioliche effetto graniglio, che conduce al secondo piano e smonta in un corridoio/disimpegno (circa mq. 20,50 incluso l'ingombro delle scale interne) anch'esso privo di presa d'area e luce diretta.

A terra vi è un pavimento in maiolica di dimensioni 20x20 posato in opera con fughe, mentre le pareti sono attintate.

Dal corridoio si accede a tutti gli ambienti che costituiscono il secondo piano: una camera da letto matrimoniale, un bagno con vasca ed una camera da letto singola.

La camera da letto matrimoniale (circa mq. 18,50) prende area e luce tramite una finestra ed un vano balcone aperti sul fronte est.

La camera da letto singola (circa mq. 11,50) prende anch'essa area e luce attraverso una finestra ed un vano balcone aperti sullo stesso fronte ad est.

La pavimentazione di entrambe le camere da letto è realizzata con gli stessi elementi in maiolica che pavimentano il corridoio e le pareti delle stesse sono semplicemente attintate.

Il bagno con vasca (circa mq. 5,20) prende area e luce attraverso un vano

finestra aperto sul fronte est.

A terra è posato in opera un pavimento in maioliche rettangolari usate anche per il rivestimento a tutta altezza delle pareti.

Gli infissi esterni di tutti gli ambienti che compongono il primo piano sono in alluminio color legno ed all'esterno vi sono posizionate veneziane in PVC.

Gli infissi interni, invece, sono in legno tamburato all'inglese con bugne in vetro.

Sia nella camera da letto singola che nella camera da letto matrimoniale e nel bagno sono state rinvenute a soffitto notevoli macchie di infiltrazione d'acqua proveniente dal terrazzo sovrastante.

Dette infiltrazioni hanno determinato danni all'intonaco ed alla pittura.

Attraverso i vani balconi delle due camere da letto è possibile uscire su di una balconata che corre lungo tutta la facciata est e sud del secondo piano e che è in comune ed indivisa con l'UNITA' 2 (secondo appartamento ricavato dal frazionamento del sub 6 pignorato).

Detta balconata non è pavimentata ed a terra vi è un semplice beverone di cemento.

Sul fronte nord del corridoio vi è una seconda scala interna, anch'essa rivestita con maioliche effetto graniglio, che conduce al terzo piano.

Questo piano, che è costituito da una mansarda con tetto spiovente rivestito in legno all'interno e con coppi in cotto all'esterno, è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo e agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata non risultano presentate Domande di Condonò.

La mansarda è composta da un grande vano centrale articolato in una zona soggiorno ed una zona cottura con zona pranzo (complessivi circa mq. 40,00).

Detto grande ambiente prende area e luce attraverso due balconi, una finestra ed un piccolo finestrino in corrispondenza della zona cottura, tutti aperti sul fronte est.

L'intero ambiente è pavimentato con elementi di gres effetto cotto posati in opera con fughe ed è attintato sulle pareti.

Nella zona soggiorno si rinviene un camino rivestito in pietra.

Di lato alla zona cottura vi è l'accesso ad un ampio bagno con vasca (circa mq. 10,00) che prende area e luce attraverso un vano balcone aperto sul fronte nord.

A terra è posato in opera un pavimento in maiolica di dimensioni 20x20 ed alle pareti vi è un rivestimento anch'esso in maioliche posizionato per tutta l'altezza.

Sul lato opposta alla zona cottura vi è invece un'ulteriore camera (circa mq. 12,00) che al momento dell'accesso non era adibita ad un uso specifico.

Questa prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte est ed è pavimentata con gli stessi elementi in gres usati nell'ambiente soggiorno.

Anche qui le pareti risultano semplicemente attintate.

Tutti gli infissi esterni del piano mansarda sono in alluminio effetto legno con vetrocamera.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza (circa mq. 100,00) esposta sul fronte est.

L'intero immobile costituente l'UNITA' 1, data la sua ubicazione (si sviluppa tra il 2° ed il 3° piano) e considerata la sua esposizione ad est oltre che le numerose aperture esterne aperte a dare area e luce ad ogni singolo ambiente, risulta essere molto luminoso.

La pianta dell'appartamento è fruibile in tutti i suoi spazi e tutti gli ambienti sono adeguatamente funzionale in relazione al loro utilizzo.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità medio/economica e risultano essere in uno stato di conservazione discreto (v. all. n. 15).

L'appartamento è provvisto di impianto gas-metano, idrico ed elettrico, quest'ultimo adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90 anche se manca l'attestato di prestazione energetica.

Vi è inoltre una caldaia per la fornitura di acqua calda e per l'impianto di riscaldamento autonomo, di cui però vi è la predisposizione ma mancano i radiatori.

Nel complesso lo **stato di conservazione** dell'immobile risulta essere **mediocre**.

Detta unità abitativa, al momento degli accessi, risultava occupata, senza alcun titolo (contratto di locazione e/o altro), dal sig. ■■■■■■■■■■, fratello dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

Di seguito viene riportata la tabella delle superfici relative all'immobile UNITA' 1 ed alle sue pertinenze con indicazione dei coefficienti di ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguaglio superfici	Sup. Comm. Netta
Ingresso (al 1° piano.)	mq.8,00	X 1,00	mq.8,00
Corridoio (al 2° piano.)	mq.20,50	X 1,00	mq.20,50
Letto matrimoniale (al 2° piano)	mq.18,50	X 1,00	mq.18,50
Letto singolo (al 2° piano)	mq.11,50	X 1,00	mq.11,50
WC (al 2° piano)	mq.5,20	X 1,00	mq.5,20
Soggiorno/angolo cottura (al 3° piano/mansarda)	mq.40,00	X 1,00	mq.40,00
WC (al 3° piano/mansarda)	mq.10,00	X 1,00	mq.10,00
Camera (al 3° piano/mansarda)	mq.12,00	X 1,00	mq.12,00
Terrazza (al 3° piano/mansarda)	mq.25,00	X 0,35	mq.8,75

	mq.75,00	X 0,10	mq.7,50
--	----------	--------	---------

L'UNITA' 1 risulta così avere una **superficie interna al netto delle tramezzature** pari a circa **mq. 142,00**.

UNITA' 2 (v. all. nn. 12 e 15)

A detta unità si accede da una porta ubicata fronte il ballatoio del primo piano del fabbricato, al quale si accede tramite una scala esterna che parte dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento).

Entrati nell'appartamento, attraverso una porta d'ingresso blindata, ci si trova direttamente in un grande ambiente soggiorno con camino (circa mq. 31,50).

Questo prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte sud ed un vano balcone sul fronte nord che consente di uscire su di un piccolo balconcino (circa mq. 3,50).

A terra è posato in opera un pavimento in maioliche e le pareti sono semplicemente attintate.

Sulla sinistra di chi entra nell'appartamento vi è un varco che dall'ambiente soggiorno consente di entrare nel corridoio/disimpegno (circa mq. 4,80).

Su detto ambiente, privo di presa d'area diretta, affacciano la cucina abitabile, un ambiente attualmente adibito a lavanderia ed un bagno.

L'ambiente adibito a lavanderia (circa mq. 9,80), ubicato sulla destra di chi inizia a percorrere il corridoio, prende area e luce attraverso un vano balcone che consente di uscire su un secondo balconcino (circa mq. 3,50).

A terra è posato in opera un pavimento in maioliche color biscotto di dimensioni 20x20, mentre le pareti sono rivestite, per tutta l'altezza, con maioliche bianche.

Il bagno (circa mq. 4,00), ubicato a seguire la zona lavanderia, prende area e

luce attraverso una finestra alta posizionata a circa ml. 1,70 da terra.

Detto ambiente, in cui non vi è né doccia né vasca, è pavimentato con maioliche bianche rettangolari usate anche per rivestire le pareti per l'intera altezza.

L'ambiente cucina (circa mq. 23,10) è invece ubicato sulla sinistra di chi inizia a percorrere il corridoio e prende area e luce attraverso una finestra ed un balcone aperti sul fronte est.

Dal balcone si esce sul ballatoio su chi danno gli accessi delle due unità abitative.

La cucina abitabile è pavimentata con maioliche color biscotto di dimensione 20x20 e la parte ovest (zona cottura) e quella a nord sono rivestite con maioliche bianche per tutta la loro altezza, mentre la parete a sud e quella ad est sono rivestite con le stesse maioliche fino ad un'altezza di circa ml. 1,00 ed attintate nella parte superiore.

Dalla cucina si accede, per mezzo di un vano passante ubicato sulla parete a sud, alla camera da letto matrimoniale (circa mq. 18,40).

Detto ambiente prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte est.

All'interno della camera da letto vi è un piccolo vano, adibito a cabina armadio (circa mq. 5,80), ricavato nel sottoscala della scala dell'Unità 1 e privo di presa d'area diretta.

Tutti gli infissi esterni degli ambienti ubicati a questo primo piano sono in alluminio effetto legno ed all'esterno vi sono veneziane in PVC.

Gli infissi interni, invece, sono in legno tamburato all'inglese con le bugne interne in vetro.

Dall'ambiente soggiorno, attraverso una scala in ferro a doppio rampante, si raggiunge il secondo piano dell'appartamento.

Detto piano, al momento degli accessi risultava in fase di ristrutturazione e pertanto mancava di tutte le finiture interne (infissi interni, intonaci, pavimenti,

pitturazioni, controsoffittature, impianti) mentre risultavano posati in opera solo gli infissi esterni che anche a questo piano sono in alluminio effetto legno ed all'esterno vi sono veneziane in PVC.

La suddetta scala di collegamento tra i due piani smonta in un primo disimpegno (circa mq. 4,70 incluso l'ingombro scala) privo di presa d'area diretta.

Da qui si accede attraverso un varco interno, ubicato fronte le scale, ad una prima camera (circa mq. 17,00), che prende area e luce attraverso un vano balcone che consente di uscire su di un balconcino (circa mq. 3,50).

A sinistra di chi sale la scala interna vi è una seconda camera (circa mq. 7,50) che prende area e luce attraverso una finestra ed un balcone che danno sulla grande balconata ad "L" del secondo piano, che corre lungo tutta la facciata est e sud del fabbricato ed è in comune ed indivisa con l'UNITA' 1.

Da entrambe queste due prime camere si accede ad un secondo disimpegno (circa mq. 2,20), che, attraverso un varco ad arco, conduce ad un terzo disimpegno (circa mq. 6,10), entrambi privi di presa d'area diretta.

Sul terzo disimpegno affacciano un ampio bagno con vasca ed a seguire una terza camera.

Il bagno (circa mq. 6,60) prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte nord, mentre la terza camera (circa mq. 6,60) prende area e luce attraverso una finestra ed un balcone aperti anch'essi sul fronte nord.

Dal balcone di detta camera si esce su di un secondo balconcino (circa mq. 3,50).

L'intero immobile costituente l'UNITA' 2, data la sua ubicazione (si sviluppa tra il 1° ed il 2° piano) e considerata la sua triplice esposizione (ad est, a nord ed a sud) oltre che le numerose aperture esterne, risulta essere ben arieggiato e molto luminoso.

La pianta dell'appartamento risulta fruibile in tutti i suoi spazi e tutti gli

ambienti sono adeguatamente funzionale in relazione al loro utilizzo.

Le finiture, presenti solo al 1° piano, sono realizzate con materiali di qualità economica e risultano essere in uno stato di conservazione mediocre (v. all. n. 15).

L'appartamento è provvisto di impianto gas-metano, idrico ed elettrico, quest'ultimo adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90 anche se manca l'attestato di prestazione energetica.

E' provvisto, inoltre, di impianto caldaia usato sia per la fornitura di acqua calda che per l'impianto di riscaldamento autonomo in uso attraverso elementi radiatori distribuiti in tutti gli ambienti dell'appartamento al primo piano e di cui ve ne è stata fatta predisposizione negli ambienti al secondo piano.

Nel complesso lo **stato di conservazione** dell'immobile risulta essere **mediocre** relativamente al primo piano, il secondo piano invece è ancora in fase di ristrutturazione.

Di seguito viene riportata la tabella delle superfici relative all'immobile UNITA' 2 ed alle sue pertinenze con indicazione dei coefficienti di ragguglio per il calcolo delle superfici commerciali.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
Soggiorno (al 1° piano.)	mq.31,50	X 1,00	mq.31,50
Corridoio (al 1° piano.)	mq.4,80	X 1,00	mq.4,80
Lavanderia (al 1° piano)	mq.9,80	X 1,00	mq.9,80
WC (al 1° piano)	mq.4,00	X 1,00	mq.4,00

Cucina abitabile (al 1° piano)	mq.23,10	X 1,00	mq.23,10
Letto matrimoniale (al 1° piano/mansarda)	mq.18,50	X 1,00	mq.18,50
Cabina armadio (al 1° piano)	mq.5,80	X 1,00	mq.5,80
Balcone soggiorno (al 1° piano)	mq.3,50	X 0,25	mq.0,90
	mq.0,00	X 0,10	mq.0,00
Balcone lavanderia (al 1° piano)	mq.3,50	X 0,25	mq.0,90
	mq.0,00	X 0,10	mq.0,00
Camera 1 (al 2° piano)	mq.17,00	X 1,00	mq.17,00
Camera 2 (al 2° piano)	mq.7,50	X 1,00	mq.7,50
Camera 3 (al 2° piano)	mq.7,00	X 1,00	mq.7,00
WC (al 2° piano)	mq.6,60	X 1,00	mq.6,60
Disimpegno 1 (al 2° piano)	mq.4,70	X 1,00	mq.4,70
Disimpegno 2 (al 2° piano)	mq.2,20	X 1,00	mq.2,20
Disimpegno 3 (al 2° piano)	mq.6,10	X 1,00	mq.6,10
Balcone camera 1 (al 1° piano)	mq.3,50	X 0,25	mq.0,90
	mq.0,00	X 0,10	mq.0,00
Balcone camera 3 (al 1° piano)	mq.3,50	X 0,25	mq.0,90
	mq.0,00	X 0,10	mq.0,00

L'UNITA' 2 risulta così avere una superficie **superficie interna al netto delle tramezzature** pari a circa **mq. 152,20**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL SUB 6 PIGNORATO

Come già chiaramente relazionato nel paragrafo “Individuazione univoca del bene pignorato” della “SEZIONE A” (v. pag. 21) e nel “Quesito n. 1”, l'esecutata ■■■■■ è piena proprietaria di un bene cantinola individuato al

fig. 15, p.lla 682, sub 3 e dell'appartamento individuato al fig. 15, p.lla 682, sub 6 avente come pertinenza altra cantinola al piano terra dello stabile cui appartiene.

Dalla ricostruzione della storia catastale del bene sub 6, quindi, si è arrivati a determinare che, **OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' UNICAMENTE L'APPARTAMENTO SUB 6 CON LA SUA CANTINOLA DI PERTINENZA** (che costituiva parte dell'ex sub 5 da cui deriva l'escusso sub 6)) e che è riportata nell'attuale planimetria catastale rappresentativa il bene escusso.

Avendo poi ritenuto che il bene pignorato SUB 6, pur se allo stato dei luoghi risulta frazionato in due distinti appartamenti, per le ragioni già chiaramente espresse (v. "SEZIONE A" paragrafo "Suddivisione in Lotti del bene pignorato" – pag. 25), va stimato ai fini della vendita come UNICO LOTTO, si procede ora alla definizione della superficie commerciale dell'intero immobile escusso sub 6.

Si ricorda che il bene è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco in data 16.12.2005 e che la vendita comprende tutti i connessi diritti, accessioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, diritti di comunione.

Pertanto, sarà necessario per determinare la superficie commerciale del sub 6 includere oltre alle superfici dell'UNITA' 1 e dell'UNITA' 2, come sopra determinate, anche l'incidenza delle pertinenze, dei muri perimetrali, dei muri interni e delle aree esterne di esclusiva proprietà.

Pertanto si procede alla loro individuazione ed al calcolo delle loro superfici.

- **PERTINENZE**

1) Il sub 6 oggetto di pignoramento, che attualmente risulta suddiviso in due distinte unità abitative, si articola su 3 piani (piano 1°, piano 2° e piano 3°) ed è

dotato di una **cantinola di esclusiva pertinenza** (circa mq. 13,50 per un'altezza di ml. 3,60) che come tale è riportata nella planimetria catastale dello stesso bene escusso.

Come già detto, **oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in località Marano di Napoli, alla Via Domenico Di Somma 44** (già 26), confinante con cortile comune p.lla 686, con Vico Cieco di Via Speranza e con proprietà *omissis*, salvo se altri e migliori confini, e riportata al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al **foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682), Via Domenico Di Somma 26 (ora Via Domenico Di Somma, n.44), piano 1-2-T, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. € 650,74.

Detto pignoramento, si intende praticato oltre che sulla piena proprietà del bene principale, anche sugli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, i frutti ed i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il bene escusso, nella planimetria catastale inserita agli atti dell'Ufficio Catasto in data 25.02.2010, risulta composto solo da due piani fuori terra (piano primo e piano secondo) e da una cantinola di esclusiva pertinenza ubicata al piano terra e confinante con proprietà *omissis* (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza e proprietà stessa ditta (salvo altri) sub 2.

Questa non è direttamente collegata al bene principale (abitazione) ed ha accesso indipendente da Vico Cieco di Via Speranza.

Come ampiamente relazionato nel paragrafo "Storia catastale del bene pignorato" della SEZIONE A (v. pag. 18), il bene escusso nasce dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5 e da successivo ampliamento in seguito alla costruzione del 2° piano (oggetto di Domanda di Condono in virtù della L. 47/85).

Infatti, dall'atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo

Laurini (v. all. n. 9) si rinviene che i coniugi *omissis e omissis* acquistano da *omissis* la piana ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sita in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26 e che si sviluppa su 2 piani (piano terra e primo piano) e riportata al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 3, sub 4 e sub 5.

Dalle “BUSTE” catastali di detti tre sub oggetto di compravendita si è evinto che parte del sub 6 oggetto di pignoramento ha avuto origine da una **VARIAZIONI PER FUSIONE ED ACCORPAMENTO** del sub 4 con il sub 5.

In particolare dalle suddette “BUSTE” si evince che il **SUB 4** deriva dal frazionamento dell’originario sub 3 di maggior consistenza, che ha dato origine al suddetto sub 4, composto da un solo vano ed ubicato al primo piano con accesso dalla prima porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato e giunge al pianerottolo di smonto (ballatoio), ed al **SUB 3** (di minor consistenza rispetto all’originario sub 3) oggetto del suddetto atto di compravendita del 1981 ma non di pignoramento, ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza, proprietà *omissis* (salvo altri) e cortile comune. (v. all. n. 3)

Ed ancora dalla “BUSTA” del **SUB 5** si evince che detta unità deriva dal frazionamento dell’originario sub 2 di maggior consistenza che ha dato origine al suddetto sub 5 ed all’attuale **SUB 2**. (v. all. n. 3)

Il **SUB 5** è composto da tre vani ubicati al primo piano, aventi accesso o dalla seconda porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato, e giunge al pianerottolo di smonto (ballatoio) di detto piano, o dalla porta fronte

il ballatoio di smonto, e da un vano ubicato al piano terra (individuato nella planimetria catastale dell'epoca come "*stalluccia*").

Detto ambiente, oggi adibito a deposito, risulta essere proprio quello riportato nell'attuale planimetria catastale del bene escusso sub 6 ed ha accesso esclusivamente da Vico Cieco di Via Speranza, non essendo collegato direttamente agli altri vani costituenti il sub oggetto di pignoramento.

Pertanto, essendo un bene immobile rappresentato nella stessa planimetria catastale del sub 6 e non essendo collegato al bene principale (appartamento), esso risulta essere pertinenza del sub 6 pignorato con destinazione d'uso cantinola.

N.B.: Sia nell'attuale planimetria catastale del sub 6, dove è riportata la rappresentazione grafica della cantinola di pertinenza, che allo stato dei luoghi, detto locale risulta ancora comunicante attraverso un varco passante con l'adiacente ambiente che non risulta di proprietà dell'esecutata o comunque non fa parte della cantinola di pertinenza e/o dei beni pignorati.

Infatti quando l'originario sub 2 di maggior consistenza è stato frazionato esso, come già detto, ha dato origine al sub 2 di minor consistenza ubicato al pianoterra ed al sub 5 articolato tra il primo piano ed il piano terra.

Detto locale del sub 5 ubicato al piano terra è la cantinola di pertinenza del bene escusso.

Pertanto, andava chiuso il varco comunicante i due ambienti al piano terra (oggi sub 2 e cantinola di pertinenza del sub 6) cosa che invece risulta ancora aperto.

Di conseguenza si rende noto che l'aggiudicatario del bene verrà in possesso solo della cantinola di pertinenza e che il varco comunicante con

l'adiacente attuale sub 2 DOVRA' ESSERE MURATO.

2) Altra pertinenza dell'appartamento è il **cortile interno scoperto**, individuato al Catasto Terreni con **fg. 15, p.lla 686** (v. all. n.4).

Detta area nella visura catastale viene riportata come qualità di Ente Urbano e senza ditta intestataria.

In particolare, essa serve di accesso alla p.lla 682, che individua il fabbricato dove è ubicato il bene pignorato, ed alla p.lla 681 che individua altro fabbricato di proprietà aliena. (v. all. n. 2 – VAX)

Non essendovi agli atti riserva di esclusiva proprietà sul cortile a favore dell'immobile escusso e nemmeno a favore degli altri beni costituenti le particelle 682 e 681, ed ancora non essendovi alcuna servitù di passaggio gravante sullo stesso cortile, si può dedurre che il bene cortile sia oggetto di comunione tra i diversi proprietari e quindi pertinenza di tutti gli immobili facenti parte dei fabbricati p.lla 682 e p.lla 681.

Pertanto, alla luce di ciò il suddetto cortile esterno può essere definito come **BENE COMUNE NON CENSIBILE.**

Il **bene comune non censibile** è una proprietà in comune ed indivisa, che può esser utilizzata da chiunque ne abbia titolo, con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari, risultando di fatto un'area ad uso comune. Si tratta, perciò, di un bene che appartiene a tutti i condomini, anche se nessuno di questi può pretenderne l'esclusiva proprietà.

È un bene in comune, ma non avendo titolarità esclusiva e non producendo reddito, non può essere censito e pertanto risulta senza titolarità e classamento.

Nel caso specifico, come detto, si tratta di un'area esterna ad uso cortile antistante la palazzina in cui è ubicato il bene della procedura ed attraverso il quale si accede allo stesso.

Detto cortile, con pianta irregolare che costeggia per intero il fronte est ed il

fronte sud del fabbricato p.lla 682, ha un'estensione complessiva pari a circa mq. 200,00.

- AREE ESTERNE DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Si è sopra fatta chiara descrizione delle due unità abitative cui è stato frazionato il bene oggetto di pignoramento.

In particolare, si è relazionato che i due distinti appartamenti hanno accesso dal primo piano del fabbricato e che entrambi i rispettivi ingressi aprono su di un'area esterna, che è stata denominata ballatoio, comune ed indivisa tra le due unità abitative (UNITA' 1 ed UNITA' 2).

Ed ancora, anche l'area esterna ubicata al secondo piano, sovrastante il "ballatoio", risultava al momento degli accessi in comune ed indivisa tra le due distinte unità abitative (UNITA' 1 ed UNITA' 2).

Avendo ritenuto, per le ragioni chiaramente esposte, nel paragrafo "Suddivisione in lotti del bene pignorato" riportato nella "SEZIONE A" (v. pag. 25, che il bene escusso va venduto come UNICO LOTTO, dette aree esterne vanno calcolate come aree di esclusiva proprietà del bene escusso.

In particolare si tratta di **due balconate ad "L" ubicate al primo ed al secondo piano dell'immobile pignorato** (ciascuna di circa mq. 23,00).

A questo punto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale dell'intero sub 6 oggetto di pignoramento.

Essa sarà data dalla somma delle superfici commerciali delle due distinte unità immobiliari (UNITA' 1 ed UNITA' 2), come sopra calcolate, più l'incidenza delle superfici delle due balconate di esclusiva proprietà del sub 6, più l'incidenza dei beni di pertinenza individuati dalla cantinola di esclusiva

proprietà del bene escusso e dal cortile comune.

Di seguito viene, quindi, riportata la tabella delle superfici relative all'immobile staggito con indicazione dei coefficienti di ragguglio per il calcolo delle superfici commerciali.

Quindi:

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
UNITA' 1	mq.142,00	X 1,00	mq.142,00
UNITA' 2	mq.152,20	X 1,00	mq.152,20
Balconata/ballatoio (al 1° piano.)	mq.23,00	X 0,25	mq.5,75
	mq.0,00	X 0,10	mq.0,00
Balconata (al 2° piano)	mq.23,00	X 0,25	mq.5,75
	mq.3,00	X 0,10	mq.0,30
Cantinola (piano T) (non collegata ai vani principali)	mq.13,50	X 0,20	mq.2,70
Cortile pertinenziale (mq.200,00)	mq.25,00	X 0,10	mq.2,50
	mq.175,00	X 0,02	mq.3,50

N.B.: Relativamente al cortile di pertinenza il coefficiente di ragguglio per il calcolo delle superfici commerciali va determinato nella misura del 10% fino a mq. 25,00 di superficie, per l'eccedenza invece viene definito nella misura del 2%.

Ed ancora, si procede ora a definire la **superficie commerciale lorda del sub 6 pignorato**, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile.

Sarà quindi necessario conteggiare nelle superfici anche i tramezzi interni e le tompagnature esterne.

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno:

- al 100% se non in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- al 50% se invece in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Quindi:

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi e muri interni esclusivi	mq.6,60	X 1,00	mq.6,60
Muri perimetrali portanti esclusivi	mq.50,00	X 1,00	mq.50,00
Muri perimetrali portanti in comune	mq.3,00	X 0,50	mq.1,50

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 370,00**, per un'altezza interna pari a circa ml. 3,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, per avendo un impianto elettrico adeguato alla vecchia normativa 46/90, **non è dotato**, tuttavia, di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, in conformità all'attuale legge vigente 90/2013, è necessaria la sua

acquisizione al fine della vendita dell'immobile.

Per l'acquisizione di tale certificazione **si stimano costi pari a € 800,00.**

DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più beni immobili.

Come già detto, ad esso si accede tramite un cortile di pertinenza, riportato al Catasto Terreni al fg. 15 – p.lla 686, comune ed indiviso tra le stesse unità costituenti la p.lla 682 e quelle costituenti l'aliena p.lla 681.

Di conseguenza, per la gestione delle parti comuni (ad esempio lo stesso cortile comune) è necessario costituire un condominio.

Tuttavia, allo stato attuale, **NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO** e pertanto non vi è un regolamento condominiale.

Dunque, per la gestione delle parti comuni, si applicheranno le previsioni del codice civile in materia e del disciplinare generale sulle comunioni.

NON RISULTANO INVECE ESSERCI PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI in favore del bene staggito.

QUESITO 3

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

*L'esperto deve procedere alla **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*

A riguardo, l'esperto:

*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, **nonché la planimetria catastale corrispondente** (procedendo sempre al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificativo al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengano accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguito;*

- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*

Al riguardo, l'esperto:

*- in primo luogo deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale** dei luoghi (predisposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- *deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con apposita indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'immobile in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) catastalmente individuato come unica unità immobiliare ad uso abitativo articolato su due piani (1° piano e 2° piano) oltre cantinola pertinenziale ubicata al piano terra.

Tuttavia, allo stato dei luoghi il bene staggito risulta, come già relazionato nel “quesito 2”, frazionato in due distinte unità immobiliari (UNITA' 1 ed UNITA' 2) e la sua consistenza plano-volumetrica risulta alterata in seguito all'edificazione, senza titolo autorizzativo, di un terzo piano.

Al fine di procedere alla CORRETTA ED UNIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO la scrivente ritiene necessario fare per esso una ricostruzione catastale storica.

Partendo dall'atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo Laurini (v. all. n. 9) si rinviene che i coniugi *omissis e omissis* acquistano da *omissis* la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sita in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26.

Detto bene si sviluppa su 2 piani (piano terra e primo piano) ed è riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 3, sub 4 e sub 5.

Per poter quindi procede alla ricostruzione catastale del bene escusso, la scrivente ha dovuto acquisire le “BUSTE” Catastali dalle quali ha rinvenuto le **VARIAZIONI PER FUSIONE ED ACCORPAMENTO** dei sub oggetto del suddetto atto di compravendita e che hanno dato origine a parte dell'immobile oggetto del pignoramento.

Infatti, da detta indagine si è acquisito quanto segue.

Il bene escusso, attuale SUB 6, deriva dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5 e dalla successiva fusione di questi con il secondo piano edificato

successivamente.

Infatti, con **“Denuncia di Variazione” n. B379/1985**, in cui veniva chiesto di apportare nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni per “fusione e sopraelevazione” delle unità distinte con p.lla 682, sub 4 e sub 5 del fg. 15 e dalla sopraelevazione del secondo piano, è derivata l’unità distinta al fg. 15, p.lla 682 (v. all. n. 3 - denuncia variazione) che, come si vedrà a seguire dalla sua storia catastale, corrisponde al bene pignorato sub 6.

Dalle suddette “BUSTE” si evince ancora che il **SUB 4** deriva dal frazionamento dell’originario sub 3 di maggior consistenza dando così origine al suddetto sub 4, composto da un solo vano ed ubicato al primo piano con accesso dalla prima porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato e giunge al pianerottolo di smonto (ballatoio), ed al **SUB 3** (di minor consistenza rispetto all’originario sub 3) anch’esso oggetto del suddetto atto di compravendita del 1981 ma non oggetto di pignoramento, ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), Vico Cieco di Via Speranza, proprietà *omissis* (salvo altri) e cortile comune. (v. all. n. 3)

Ed ancora dalla “BUSTA” del **SUB 5** si evince che detta unità deriva dal frazionamento dell’originario sub 2 di maggior consistenza che ha dato origine al suddetto sub 5 ed all’attuale **SUB 2**. (v. all. n. 3)

Il **SUB 5** è composto da tre vani ubicati al primo piano e da un vano ubicato al piano terra (individuato nella planimetria catastale dell’epoca come “*stalluccia*”).

Ai vani che occupano il primo piano si accede o dalla seconda porta sulla sinistra di chi sale la scalinata esterna del fabbricato che smonta su un

ballatoio o dalla porta ubicata fronte il ballatoio di smonto.

Il vano al piano terra, invece, oggi adibito a deposito, è rappresentato graficamente nell'attuale planimetria catastale del bene escusso sub 6.

Detta cantinola non è collegata direttamente agli altri vani costituenti il sub oggetto di pignoramento ed ha un accesso fronte strada esclusivamente da Vico Cieco di Via Speranza.

Pertanto, alla luce di quanto rinvenuto, esso risulta essere una cantinola di pertinenza del sub 6 pignorato.

Il SUB 2 (di minor consistenza rispetto all'originario sub 2) è invece composto da un unico vano ubicato al piano terra, avente categoria C/2 e confinante con proprietà stessa ditta (salvo altri), proprietà *omissis* (salvo altri), cortile comune ed il vano al piano terra del derivante sub 5.

Si precisa che il frazionamento degli originari sub 2 e sub 3 di maggiore consistenza è avvenuto prima dell'inserimento dei derivati sub nell'impianto meccanografico.

Individuati quindi il SUB 3, il SUB 4 ed il SUB 5, oggetto dell'atto di compravendita del 07.01.1981, si è proceduto ad estrarre visura storica del SUB 6 ed a recuperare la sua "BUSTA" catastale.

Si è individuata, così, la nascita dell'attuale **SUB 6 oggetto di pignoramento**.

In particolare, si è evinto che **la sua attuale consistenza**, così come rappresentata nella planimetria catastale e descritta nell'atto di provenienza del 16.12.2005 (atto con cui l'esecutata diviene piena ed esclusiva proprietaria del bene escusso) **nasce dalla fusione del sub 4 con il sub 5 e dal successivo ampliamento dell'immobile in seguito all'edificazione del secondo piano**.

Detta opera di sopraelevazione è avvenuta certamente dopo l'atto di

compravendita del 1981 e per la stessa, come di seguito si parlerà più dettagliatamente, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

STORIA CATASTALE

■ CATASTO TERRENI p.lla 682

Il bene staggito fa parte di un fabbricato realizzato su suolo riportato al **Catasto Terreni** al **fg. 15, p.lle 682, are 1,60, qualità ENTE URBANO.**

In particolare **la storia catastale del terreno dal 10.03.1973**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente (v. all. n. 4):

1) situazione dal 10.03.1973

INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

In data 10.03.1973 il terreno è stato censito ed inserito all'impianto meccanografico con i seguenti dati:

-- **fg. 15, p.lla 682, qualità ENTE URBANO, are 1,60**

2) situazione dal 29.12.2004

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE

In data 29.12.2004 fu aggiornata la visura catastale in seguito alla “variazione identificativi per allineamento mappe” (prot. n. NA0878377) in atti dal 29.12.2004 (n. 213494.1/2004).

Tuttavia i dati identificativi il suolo non vennero alterati e da tale data il

terreno risulta quindi così riportato:

-- **fg. 15, p.lla 682, qualità ENTE URBANO, are 1,60**

■ **CATASTO FABBRICATI SUB 6**

➤ **L'unità abitativa** oggetto della procedura è attualmente censita ed accatastata presso il **N.C.E.U.** del Comune di Marano di Napoli come segue (v. all. n. 2):

fg.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, cons. 9 vani, R.C. € 650,74

Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1- 2 -T

in ditta a: *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

La storia catastale del bene ha inizio dal 19.07.1985, anno in cui è nato il bene pignorato in seguito alla fusione delle unità distinte al fg. 15, p.lla 682, sub 4 e sb 5 ed alla sopraelevazione del 2° piano.

Infatti, con **“Denuncia di Variazione” n. B379/1985** (v. all. n. 3) in seguito alla fusione del sub 4 e del sub 5 e all’edificazione del 2° piano in sopraelevazione al preesistente DERIVAVA IL BENE PIGNORATO che agli atti del Catasto Fabbricati veniva così riportato:

fg.15, p.lla 682, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1° e 2°

Da detta variazione **la storia catastale del bene pignorato SUB 6** è la seguente (v. all. n. 2):

1) situazione dal 19.07.1985 – VARIAZIONE NEL REDDITO

Con presentazione in data 19.07.1985 il bene è stato censito ed accatastato, in

atti dal 18.10.1988, in seguito a DENUNCIA DI VARIAZIONE n. B379/1985.

Il bene veniva così distinto dai seguenti dati identificativi:

fg.15, p.lla 682, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1° e 2° - in ditta a *omissis e omissis* ciascuno proprietario per la quota pari a 500/1000 della piena proprietà.

2) situazione dal 17.09.1985 – CLASSAMENTO

In data 17.09.1985, in atti dal 08.05.1999, con VARIAZIONE DI CLASSAMENTO vennero validati in visura i dati di classamento.

Il bene risultava quindi inserito in catasto fabbricati al:

fg.15, p.lla 682, sub 17, cat. A/4, cl. 3, cons. vani 8,5, R.C. £ 1.853, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1° e 2° - in ditta a *omissis e omissis* ciascuno proprietario per la quota pari a 500/1000 della piena proprietà.

3) situazione dal 01.01.1992

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

In data 01.01.1992, in atti dalla stessa data, con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO venne variata la Rendita Catastale del bene lasciando però inalterati i dati identificativi ed i restanti dati di classamento.

Il bene risultava quindi censito come segue:

fg.15, p.lla 682, cat. A/4, cl. 3, cons. vani 8,5, R.C. £ 731.000, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1° e 2° - in ditta a *omissis e omissis* ciascuno proprietario per la quota pari a 500/1000 della piena proprietà.

4) situazione dal 17.05.2005 - VARIAZIONE INTESTATI

In forza del contratto di compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 vi fu l'accettazione tacita di eredità del defunto *omissis* da parte degli eredi *omissis, omissis e omissis*.

Questo comportò una **variazione degli intestati, ma non anche dei dati identificativi catastali.**

Si venne così a determinare una nuova situazione catastale che si differenziava dalla precedente nell'identificativo della ditta, ma non vennero variati i dati identificativi il bene (foglio, particella e sub).

Il bene venne infatti riportato in ditta a: *omissis, omissis e omissis*.

5) situazione dal 17.05.2005 - VARIAZIONE INTESTATI

In forza del contratto di compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. 5558) l'esecutata *omissis* acquistava dalla madre *omissis* i diritti pari a 4/6 della proprietà del bene escusso e dal fratello *omissis* i diritti pari a 1/6 della proprietà del bene escusso.

La stessa diveniva così piena ed esclusiva proprietaria del bene staggito.

Questo comportò un'ulteriore **variazione degli intestati, ma non anche dei dati identificativi catastali.**

Si venne così a determinare una nuova situazione catastale che si differenziava dalla precedente nell'identificativo della ditta, ma non vennero variati i dati identificativi il bene (foglio, particella e sub).

Il bene venne infatti riportato in ditta a *omissis* per la piena proprietà (1000/1000).

6) situazione dal 07.10.2003 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA

In data 07.10.2003 vi fu una VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (prot. n. 694230; n. 69776.1/2003).

Tuttavia in seguito a tale Variazione nessun dato riportato nella precedente visura catastale venne alterato.

Pertanto il bene risultava ancora censito come segue:

fg.15, p.lla 682, cat. A/4, cl. 3, cons. vani 8,5, R.C. € 377,53, Via Domenico

Di Somma n. 26, piano 1° e 2° - in ditta a omissis (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

7) situazione dal 25.02.2010 –

VARIAZIONE PER MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

In data 25.02.2010 vi fu una VARIAZIONE (prot. n. NA0169553) in atti dalla stessa data in seguito alla presentazione presso il Catasto Fabbricati di una nuova planimetria catastale quale **MIGLIORE RAPPRESNTAZIONE GRAFICA** (n. 11346.1/2010) in aggiornamento della precedente planimetria agli atti dal 19.07.1985.

In questa nuova rappresentazione grafica veniva riportata anche la cantinola di pertinenza ubicata al piano terra del fabbricato e che costituiva insieme ad altri vani al primo piano il sub 5 da cui nasce, come già detto, il sub 6 oggetto di pignoramento.

In seguito a tale Variazione vennero **modificati i dati identificativi del bene assegnando allo stesso anche il sub che fino a quel momento mancava.**

Pertanto il bene veniva così censito:

fg.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/4, cl. 3, cons. vani 8,5, R.C. € 377,53, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1°, 2° e T - in ditta a *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

8) situazione dal 03.09.2010

VARIAZIONE IMPIANTO DI CLASSAMENTO

In data 03.09.2010, in atti dalla stessa data, con VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (prot. n. NA0749483, n. 55695.1/2010) vennero variati tutti i dati di classamento del bene (categoria, classe, consistenza e di conseguenza la rendita catastale).

Tuttavia venivano lasciati inalterati i dati identificativi del bene.

L'immobile risultava quindi inserito in catasto fabbricati al:

fg.15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 8,5, R.C. € 377,53, Via Domenico Di Somma n. 26, piano 1°, 2° e T - in ditta a omissis (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

■ **RISPONDEZZA FORMALE**

In ordine al **bene pignorato** la scrivente attesta che **NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI"**

Infatti, i dati catastali identificativi l'unità abitativa riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'atto di compravendita del 16.12.2005, con cui l'esecutata diviene proprietaria del bene escusso, risultano essere conformi a quelli riportati nella visura all'epoca della trascrizione del pignoramento nonché nella visura attuale.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione di esso.

■ **RISPONDEZZA SOSTANZIALE**

CORRISPONDEZZA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Da un **confronto**, invece, **tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi** si sono **riscontrate DIFFORMITÀ SOSTANZIALI relativamente all'unità abitativa** distinta al N.C.E.U. al **fg. 15, p.lla 682, sub 6.**

Infatti, in seguito all'accesso la scrivente ha rinvenuto **uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato in planimetria catastale.**

Infatti, in seguito agli accessi, la scrivente ha rinvenuto **uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato in planimetria catastale**. (v. all. n. 13)

Si tratta di **difformità sostanziali** che **hanno comportato:**

- 1) una variazione della consistenza planimetrica** del bene;
- 2) un frazionamento del bene escusso in due distinte unità abitative**
- 3) una diversa distribuzione interna degli ambienti**

In particolare:

1) variazione della consistenza planimetrica

Rispetto all'elaborato planimetrico catastale, la consistenza plano-volumetrica dell'immobile oggetto di pignoramento risulta notevolmente variata in seguito all'**edificazione ex novo di un ulteriore piano (piano 3°)**.

Questo costituisce parte di uno degli appartamenti, in particolare della già descritta UNITA' 1, in cui è stato frazionato l'immobile pignorato sub 6.

Infatti, attraverso un sistema di scale interne detto piano è collegato al sottostante piano 2°, che a sua volta è collegato alla zona ingresso ubicata al piano 1° del fabbricato.

Nello specifico, il 3° piano è composta da un grande vano centrale, articolato in una zona soggiorno ed in una zona cottura con zona pranzo, da un ampio bagno con vasca ad angolo e da un'ulteriore camera, per una superficie complessiva lorda (inclusi i muri perimetrali ed i tramezzi interni) pari a circa mq. 75,00.

La copertura di detto piano è realizzata con un tetto a falde avente l'altezza alla linea di gronda pari a circa ml. 2,80 e quella alla linea di colmo pari a circa ml. 3,50.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza esposta ad est.

Questa è ricavata dall'originario lastrico di copertura su cui non è stato edificato alcun corpo di fabbrica in sopraelevazione.

Alla luce di quanto rinvenuto si precisa che detta opera di SOPRELEVAZIONE è stata realizzata **senza alcun titolo autorizzativo** (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia,) e per la stessa, agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata, non risulta presentata alcuna Domanda di Condono Edilizio.

Trattandosi quindi di un'opera edilizia ABUSIVA E NON SANABILE, per garantire la commerciabilità del bene sarà necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi con la demolizione dell'intero manufatto realizzato in sopraelevazione.

Pertanto, visto che per la legittimità urbanistica del bene è necessario l'abbattimento di detto manufatto, non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale di tale difformità.

2) frazionamento del bene escusso in due distinte unità abitative

La scrivente al momento degli accessi ha rinvenuto una situazione planimetrica difforme da quella riportata nella planimetria catastale del bene escusso.

In particolare, l'immobile sub 6 oggetto di pignoramento è stato **FRAZIONATO IN DUE DISTINTE UNITA'** ricavando, così, due appartamenti indipendenti tra di loro.

In particolare, di seguito, se ne riporta la loro descrizione.

UNITA' 1

Detta unità è ubicata al primo piano e si sviluppa su tre livelli (1° piano, 2° piano e 3° piano).

Ad essa si accede dalla prima porta ubicata a sinistra di chi sale le scale esterne, che dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento) conducono al ballatoio del 1° piano.

Superata la porta d'accesso si entra in un vano ingresso a forma di "L".

Da detta zona ingresso parte una scala interna che conduce al secondo piano e smonta in un corridoio/disimpegno.

Da qui si accede alla camera da letto matrimoniale, ad un bagno con vasca ed ad una camera da letto singola.

Una seconda scala interna, che parte dalla fine del corridoio/disimpegno, conduce al terzo piano.

Questo piano, che è costituito da una mansarda con tetto spiovente in legno, è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo ed agli atti del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Edilizia Privata non risultano presentate Domande di Condonò.

La mansarda è composta da un grande vano centrale articolato in una zona soggiorno e da una zona cottura con zona pranzo.

Di lato alla zona cottura vi è invece l'accesso ad un ampio bagno con vasca.

Sul lato opposta alla zona cottura vi è invece un'ulteriore camera che al momento dell'accesso non era adibita ad un uso specifico.

Dalla zona soggiorno/pranzo e dal bagno si fuoriesce su di una grande terrazza esposta sul fronte est.

Detta unità abitativa, al momento degli avvenuti accessi, risultava occupata, senza alcun titolo (contratto di locazione e/o altro), dal sig. *omissis*, fratello dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

UNITA' 2

Detta unità è ubicata al primo piano e si sviluppa su due livelli (1° piano e 2° piano).

Ad essa si accede da una porta ubicata fronte il ballatoio del primo piano del fabbricato, al quale si accede tramite una scala esterna che parte dal cortile p.lla 686 (p.lla aliena non oggetto di pignoramento).

Entrati nell'appartamento ci si trova direttamente in un grande ambiente

soggiorno con camino.

In detto ambiente, sulla destra di chi entra, vi è una scala in ferro a doppio rampante che conduce al secondo piano, mentre sulla sinistra di chi entra vi è un corridoio.

Dal corridoio si accede sulla destra ad una prima camera sgombero ad uso lavanderia ed a seguire ad un piccolo bagno.

Sulla sinistra del corridoio, invece, si accede ad un grande ambiente destinato a cucina abitabile.

Da questo ambiente si passa alla camera da letto matrimoniale con all'interno un vano guardaroba ricavato nel sottoscala della scala della "unità 1".

Attraverso la scala in ferro del soggiorno si accede poi al secondo piano.

Questo, al momento dell'accesso, risultava in fase di ristrutturazione e mancava di tutte le finiture interne (infissi interni, intonaci, pavimenti, pitturazioni, impianto elettrico....) mentre risultavano posati in opera solo gli infissi esterni.

La scala di collegamento tra i due piani smonta al secondo piano in un primo disimpegno.

Da qui si accede attraverso un varco interno, ubicato fronte le scale, ad una prima camera, mentre a sinistra di chi sale c'è l'accesso ad una seconda camera.

Da entrambe le due camere si accede poi ad un secondo disimpegno, che attraverso un varco ad arco conduce ad un terzo disimpegno.

Su quest'ultimo affacciano un ampio bagno con vasca ed a seguire una terza camera.

Alla luce di quanto rinvenuto si precisa che **detta opera di FRAZIONAMENTO è stata realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica** (Concessione Edilizia o Licenza Edilizia) **ed in difformità con il**

titolo abilitativo ex post (Domanda di Condono Edilizio) chiesto in riferimento alla L. 47/85 e di cui poi si parlerà nel dettaglio.

Pertanto, per i motivi già espletati nella “SEZIONE A” del mandato, è necessario **riportare lo stato attuale dei luoghi**, caratterizzato da due distinte unità abitative, **all’originaria situazione planimetrica** così come rappresentata nell’elaborato planimetrico catastale e nel titolo abilitativo (Domanda di Condono Edilizio) presente presso il Comune di Marano – Ufficio Edilizia Privata.

Tuttavia, tale difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, pur trattandosi di una variazione che modifica la disposizione planimetrica, non altera però la consistenza plano-volumetrica del bene originario sub 6, in quanto la sua superficie ed il suo volume risultano invariati a meno della sopraelevazione del terzo piano che come detto va demolito.

Pertanto, ai fini della commerciabilità del bene, sarà sufficiente ripristinare l’originaria situazione, riportando il tutto ad un’unica unità abitativa corrispondente al sub 6 oggetto di pignoramento.

Di conseguenza, non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale rispetto a detta difformità dal momento che va ripristinato lo status quo ante.

3) diversa distribuzione interna degli ambienti

In seguito all’intervento di FRAZIONAMENTO dell’immobile sub 6 oggetto di pignoramento in due distinte ed autonome unità abitative, si è venuta a determinare anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare si è riscontrato quanto segue.

A) frazionamento dell’originario vano a sud al 1° piano

Nella planimetria catastale corrispondente al sub 6 escusso il vano a sud ubicato al 1° piano risulta costituito da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che in seguito all’intervento di

“frazionamento”, a cui è andato soggetto il bene pignorato, detto vano è stato diviso in due ambienti attraverso la realizzazione di un tramezzo interno.

Un ambiente costituisce la zona ingresso dell’UNITA’ 1 e l’altro la camera da letto matrimoniale dell’UNITA’ 2.

Tale variazione planimetrica, tuttavia, non ha comportato un aumento relativamente alla consistenza plano-volumetrica del bene escusso, in quanto sono rimaste invariate la superficie complessiva del vano ed il suo volume.

Inoltre, nella Domanda di Condonò, che sarà dettagliatamente trattata in seguito nel “quesito 6”, tale tramezzo è riportato nei grafici allegati alla stessa domanda e presenta un varco passante interno che mette in collegamento i due ambienti.

Di conseguenza, alla luce anche del fatto che l’intervento di “frazionamento”, come sopra descritto, va rimosso attraverso il ripristino dello status quo ante riaccorpando le due unità abitative rinvenute in un’unica unità corrispondente al bene escusso (sub 6), sarà necessario aggiornare la planimetria catastale rispetto a detta difformità.

Ovvero, si tratterà rappresentare il tramezzo presente allo stato dei luoghi con il varco passante interno in conformità con quanto rappresentato nei grafici allegati al Condonò.

B) realizzazione di un tramezzo al 2° piano di separazione tra le due nuove unità abitative

La planimetria catastale riporta il sub 6 escusso come unica unità abitativa.

Allo stato dei luoghi, invece, come già relazionato, detta unità risulta frazionata in due distinte ed indipendenti unità (UNITA’ 1 ed UNITA’ 2).

In particolare, alla quota del 2° piano, il frazionamento è avvenuto realizzando **un tramezzo in corrispondenza dell’originario corridoio ad “L”**, dividendolo così in due: una parte costituisce il corridoio/disimpegno

dell'UNITA' 1, mentre la restante parte funge da disimpegno (nella planimetria dello stato dei luoghi indicato con la dicitura "d3") dell'UNITA' 2.

Si è precisato, inoltre, che tale frazionamento è stato eseguito senza alcuna richiesta di titolo autorizzativo (Concessione Edilizia o Licenza Edilizia) e che, per i motivi precedentemente espletati nella "SEZIONE A" del mandato, è necessario riportare l'immobile escusso allo status quo ante caratterizzato da un'unica unità abitativa (sub 6) in conformità anche con la Domanda di Condonò, presentata in virtù della L. 47/85 e di cui si relazionerà dettagliatamente nel "quesito 6".

Pertanto, **per intervenire nel ripristino dello stato originario dei luoghi sarà necessario abbattere il suddetto tramezzo.**

Di conseguenza, ripristinando lo status quo ante, *non sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico di detta difformità.*

C) frazionamento dell'originario vano ad est ubicato al 2° piano

Nella planimetria catastale rappresentativa il 2° piano il vano ad est è caratterizzato da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi, invece, si è rinvenuto che, in seguito ad interventi di ristrutturazione, suddetto grande vano è stato suddiviso in più ambienti attraverso la realizzazione di tramezzi interni.

Tuttavia tale opera, anch'essa eseguita senza alcuna autorizzazione (C.I.L.A.), non ha alterato l'originaria consistenza plano-volumetrica del bene pignorato in quanto la superficie interna ed il volume sono rimasti invariati.

Tuttavia, va però precisato che, ai fini della vendita del bene, sarà bene *aggiornare l'elaborato grafico planimetrico di detta difformità.*

Alla luce di quanto fin qui esposto, ai fini della vendita del bene pignorato, è

necessario quindi che venga aggiornata la planimetria catastale riportando le difformità come sopra individuate.

Ciò comporta la presentazione di modello **DOCFA** presso gli Uffici del Catasto ed i **costi di tale pratica vengono stimati nella misura di € 800,00.**

QUESITO 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO N.1 (oppure LOTTO UNICO):

- piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____, piano _____, int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad est, con _____ ad ovest; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____, (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto all'istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO N. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto stimatore deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od

eccessivamente lunghe.

Per tale schema descrittivo si rimanda al documento in allegato. (v. all. n. 21)

QUESITO 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbiose determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve

specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa**(trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i*

registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

■ **TITOLI DI PROVENIENZA**

La scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto inter vivos a carattere traslativo in favore della parte debitrice esecutata.

E così, in ordine alla provenienza relativa al bene pignorato, si attesta quanto segue:

- **atto di compravendita** (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558), trascr. presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314, con il quale *omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre *omissis* i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano *omissis* i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituito da 3 piani fuori terra (piano T, piano 1° e piano 2°) e servito da una scala esterna che collega il piano terra al primo e da una scala interna che collega il primo ed il secondo piano con accesso da detta Via Domenico di Somma mediante cortile comune.

In particolare la quota di comproprietà pari a 5/6, così come riportata nell'atto, riguarda precisamente:

1) **corpo di fabbrica** costituito da una cantinola al piano terra della consistenza catastale di mq. 21 e da un appartamento sviluppatosi su due livelli (1° piano e 2° piano) della consistenza catastale di 8,5 vani.

La cantinola confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis*, salvo altri ed è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, Via Di Somma Domenico n. 26, piano T, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, R.C. 83,51.

L'appartamento confina con cortile comune, con Vico Cieco e con proprietà *omissis*, salvo altri ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al fg. 15, p.lla 682, Via Di Somma Domenico n. 26, piano 1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. 377,53.

La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli proporzionali sulle parti comuni del complesso di cui quanto venduto è

porzione.

L'acquirente ■■■■■■■■, già comproprietaria in ragione di 1/6 dei beni in oggetto, con detto atto di compravendita, viene immesse nel PIENO ED ESCLUSIVO POSSESSO.

La scrivente CTU precisa, come già dettagliatamente relazionato, che **la cantinola oggetto di detto atto di compravendita distinta dal sub 3 NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.**

Inoltre, **l'appartamento** nel suddetto atto di compravendita non è individuato da alcun sub in quanto **i dati identificativi catastali completi di sub sono stati inseriti agli atti del Catasto solo dal 03.09.2010, ovvero in data successiva alla stipula del contratto.**

Tuttavia, però, i dati riportati nell'atto di compravendita pur mancando dell'identificativo catastale del sub individuano in maniera univoca il bene staggito in considerazione del fatto che essi risultano far parte della storia catastale dello stesso bene. (v. all. n. 2 - visura storica sub6)

- **successione legittima** (v. all. n.7) di *omissis* deceduto in data ■■■■■■■■ lasciando quali eredi il coniuge *omissis* ed i figli *omissis e omissis*.

Detta Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Ufficio dei RR.II. di Napoli in data 29.03.2000, registrata al n. 2262 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 20.04.2001 ai nn14796/11068.

Con detta dichiarazione di successione sono stati dichiarati, fra gli altri immobili, i diritti pari ad un mezzo (essendo il de cuius coniugato in regime di comunione dei beni) quindi pari ai 3/6 della piena proprietà dell'appartamento sito in Marano di Napoli alla Via D. Di Somma n. 26, piano 1 – 2, e censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, vani 8,5.

In riferimento a detta Successione viene richiesta la trascrizione contro l'eredità del defunto *omissis* i cui beni, tra cui quello sopra riportato, sono devoluti in virtù di legge nel modo seguente:

- 1/6 al coniuge *omissis* (che lo accresce al suo personale diritto pari a 3/6
- 1/6 al figlio *omissis*
- 1/6 alla figlia *omissis*

Risulta poi successivamente trascritta, ai sensi dell'art. 2648 c.c., presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313, l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del de cuius in forza del contratto di compravendita a rogito del Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314.

- **successione legittima** (v. all. n. 8) di *omissis* deceduto il XXXXXXXXXX lasciando quali eredi il coniuge *omissis* ed i figli *omissis* e *omissis*.

La dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 22.11.2005, registrata al n. 3621 del vol. 4613/5 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli2 in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783.

- **atto di compravendita** (v. all. n. 9) per Notaio Giancarlo Laurini del 07.01.1981 (rep. n. 24068, racc. n. 3712), trascr. presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 24.01.1981 ai nn. 1724/1464, con il quale i coniugi *omissis* e *omissis* acquistano da *omissis* la piena ed assoluta proprietà della porzione di fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26, ubicato al piano terra e primo piano, di vani 8 e con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione.

Il tutto confinate con cortile condominiale, proprietà *omissis* e proprietà *omissis* salvo altri e riportato al N.C.E.U. di Napoli al fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2 – sub 4, cat. A/5 e sub 5, cat. A/4

■ **CONSISTENZA CATASTALE**

Dall'analisi degli atti di cui alla Domanda di Condono, in riferimento anche alla storia catastale del bene escusso già esposta nel "quesito 3" e nella "SEZIONE A" al paragrafo "storia catastale del bene pignorato", si evince che **l'attuale consistenza del bene staggito sub 6 deriva dalla fusione degli originari sub 4 e sub 5 e dall'accorpamento ad essi del secondo piano edificato successivamente** il tutto oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Come già relazionato, il bene escusso è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita (v. all. n. 6) per Notaio Nicoletta Pezzullo del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558) con il quale *omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dalla madre *omissis* i diritti indivisi pari a 4/6 e dal germano *omissis* i diritti indivisi pari ad 1/6 della piena proprietà del corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 (già n. 26) costituita da 3 piani fuori terra (piano 1°, piano 2° e cantinola al piano terra).

In particolare l'unità immobiliare oggetto della compravendita viene individuata nel corpo di detto atto solo con i dati catastali identificativi del foglio e della particella, mentre manca l'identificativo del sub (fg.15, p.lla 682).

Infatti, all'epoca della stipula del contratto notarile al bene non era ancora stato assegnato il sub.

Solo in seguito, con VARIAZIONE PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA del 25.02.2010 (prot. n. NA0169553 ed in atti dalla stessa data) venne non solo inserita al N.C.E.U. del Comune di Marano la planimetria rappresentante l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile all'epoca, ma venne anche assegnato all'immobile stesso l'identificativo catastale del sub.

Da tale data l'appartamento acquistato dall'esecutata veniva riportato al N.C.E.U. come segue:

fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/4, cl. 3, vani 8,5, R.C. € 377,53 –

Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T

Successivamente, in data 03.09.2010, vi fu ulteriore VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO CLASSAMENTO e l'immobile subì ulteriore aggiornamento dei dati catastali che corrispondono ai dati che si rinvenivano nella visura catastale attuale e precisamente:

fg. 15, p.lla 682, sub 6, cat. A/2, cl. 5, vani 9, R.C. € 650,74 –

Via Domenico Di Somma n.26, piano 1-2-T –

in ditta a omissis (propr. 1000/1000)

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui relazionato, si attesta che vi è una piena corrispondenza tra i dati identificativi catastali del bene pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione (**foglio 15, particella 682, sub 6** (ex p.lla 682), i dati identificativi riportati nell'atto di provenienza del 16.12.2005 relativi all'appartamento che l'esecutata acquista (**foglio 15, particella 682**) e i dati identificativi catastali attuali dello stesso immobile, che in seguito ad un susseguirsi di "variazioni" sono stati individuati nella loro completezza di foglio, particella e sub (**foglio 15, particella 682, sub 6**).

Infatti, anche se nell'atto di provenienza, con cui l'esecutata diviene piena proprietaria del bene pignorato, l'immobile è individuato solo dal foglio e dalla

particella, in quanto **i dati identificativi catastali completi di sub sono stati**, come detto, **inseriti agli atti del Catasto** solo dal 03.09.2010, ovvero **in data successiva alla stipula del contratto**, detti dati individuano comunque in maniera univoca il bene staggito in considerazione del fatto che essi risultano far parte della storia catastale dello stesso bene. (v. all. n. 2 - visura storica sub6)

■ **REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutata *omissis* è coniugata dal [REDACTED] con *omissis* e gli stessi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** a norma dell'art. 162, 2° comma del c.c.. (v. all. n. 18)

Pertanto, l'azione esecutiva rivolta contro la sola esecutata per la piena proprietà è conforme in riferimento al regime patrimoniale della stessa, che risulta così unica ed esclusiva proprietaria del bene staggito.

■ **COMPROPRIETA' ed ESISTENZA DI DIRITTI di USUFRUTTO**

L'esecutata *omissis*, coniugato dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco, **possiede la piena ed esclusiva proprietà per la quota pari ad 1/1** dell'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, **su detto bene non vi sono né situazioni di comproprietà né riserve di usufrutto.**

QUESITO 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed

urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art.172bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione 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 pignorato1."

Indicherà altresì:

- ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***
- ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);***
- ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione

*Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente **le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.***

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta

planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

In secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31e seguenti della legge n.47del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);*

- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*

- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*

- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma5 del D.P.R. n. 380 del 2001(già art.17, comma 5, della legge n.47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*

- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

I - Artt.31 eseguenti della legge n.47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art.39 della legge n.724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art.32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 e dalle condizioni ivi indicate);

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il*

pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.***

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.***

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art.213 c.p.c. .

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene staggito fa parte di un fabbricato attualmente costituito da 4 piani fuori terra (piano T, 1° piano, 2° piano e 3° piano).

La sua attuale consistenza plano-volumetrica si è venuta a costituire negli anni. Infatti essa è il risultato di episodi di edificazione che si sono susseguiti in epoche diverse.

In particolare, il **PIANO TERRA** ed il **PRIMO PIANO**, come attestato nella certificazione rilasciata dal Comune di Marano di Napoli – Ufficio Urbanistica (v. all. n. 17), sono stati **realizzati ANTE 1920** come si evince dalla tavola 7 (Epoca di Costruzione degli Edifici) del Vigente P.R.G..

Il **SECONDO PIANO**, invece, è stato **edificato** successivamente ed in epoca non precisamente databile, ma sicuramente **entro la data del 01.10.1983** in

quanto la stessa opera è oggetto di **DOMANDA DI CONDONO in virtù della L. 47/85** – artt.31 e seguenti.

A testimonianza di ciò si riporta anche quanto segue.

Con atto di provenienza del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco, l'esecutata omissis diviene piena proprietaria, tra l'altro, dei beni sub 4 e sub 5 (che come già detto sono stati accorpati ed hanno poi dato origine a parte del bene pignorato) acquistando i diritti pari a 5/6 della piena proprietà dalla madre omissis e dal germano omissis.

Nello stesso atto (nell'art. 5 – pag. 5) viene espressamente riportato che in ordine alla provenienza “...essa omissis ed il coniuge omissis acquistavano in regime di comunione legale dei beni dalla sig.ra omissis (giusto atto di compravendita del 07.01.1981 per Notaio Giancarlo Laurini) ..., il corpo di fabbrica in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26 all'epoca composto di piano terra e primo piano ed identificato catastalmente in epoca antecedente il con le p.lle 682 sub 3, sub 4 e sub 5 del fg. 15; che successivamente all'acquisto essi coniugi omissis e omissis ristrutturavano in assenza di licenza o concessione edilizia il predetto corpo di fabbrica realizzando anche un ulteriore piano (attuale secondo piano).”.

Il **TERZO PIANO**, invece, è stato **edificato successivamente** la suddetta sopraelevazione del secondo piano ed anch'esso in un'epoca non precisamente databile.

Detto piano, come già precedentemente relazionato, è collegato a parte dell'appartamento ubicato al secondo piano e costituisce con esso l'UNITA' 1 derivante dal frazionamento del bene sub 6 oggetto di pignoramento in due distinte unità abitative (Unità 1 ed Unità 2).

Esso è attualmente occupato, senza alcun titolo, da ■■■■■■■■■■, fratello dell'esecutata, e come da lui stesso dichiarato in corso di accessi **l'edificazione di detto piano fu realizzata nel 2006.**

Per detta opera, come di seguito si relazionerà in maniera più dettagliata, non risulta presentata domanda di richiesta di titolo autorizzativo (Licenze o Concessioni Edilizia).

ESTREMI ESATTI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Dovendo ora esaminare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la scrivente ha svolto i dovuti accertamenti presso l'ufficio Urbanistico-Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli – Ufficio Urbanistica.

In tale sede si è accertato che il bene immobile escusso fa parte di un complesso edilizio a tipologia di civile abitazione di 4 piani fuori terra edificati, come descritto chiaramente nel paragrafo precedente, in epoche successive e per il quale risulta **presentata solo Domanda di Condono Edilizio in virtù della L. 47/85.**

1) TITOLO AUTORIZZATIVO PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO TERRA E DEL PRIMO PIANO

Come già esposto, il **PIANO TERRA** ed il **PRIMO PIANO** del fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, sono stati edificati in epoca “ANTE 1920”, **PER LA LORO EDIFICAZIONE NON ANDAVA RICHIESTO TITOLO AUTORIZZATIVO.**

Infatti, solo con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia “per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto”* in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma).

Per le aree, invece, non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del

Codice Civile.

Ed ancora, solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

2) DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO (L. 47/85) - U.T.C. n. 2145

PER LA COSTRUZIONE DEL SECONDO PIANO

Come sopra relazionato, successivamente all'edificazione del piano terra e del primo piano, vennero eseguiti lavori di ristrutturazione che determinarono anche l'edificazione ex novo del secondo piano.

Tali interventi di ristrutturazione e di sopraelevazione vennero realizzati senza richiesta di titolo autorizzativo e pertanto, essendo stati ultimati entro la data del 01.10.1983, con l'entrata in vigore della Legge 47/85 fu presentata Domanda di Condono Edilizio per sanare l'opera abusiva.

La scrivente ha infatti reperito, presso l'Ufficio competente del Comune di Marano di Napoli, **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO (L. 47/85), prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145, richiesta da Iorio Crescenzo ed ad oggi ancora in corso di definizione.** (v. all. n. 16)

ATTI RINVENUTI NELLA PRATICA DI CONDONO

Dagli atti rinvenuti si evince che *omissis*, all'epoca proprietario insieme al coniuge *omissis*, presentava, presso il Comune di Marano di Napoli richiesta di Concessione in Sanatoria al fine di ristabilire la legittimità urbanistica del bene immobile.

In particolare nella pratica presente negli archivi dell'Ufficio competente si è

rinvenuto:

- Modello 47/85 – B in cui viene descritto l’opera oggetto di sanatoria, l’anno di ultimazione delle opere da sanare (1981), attestazione di disponibilità dell’opera all’uso (abitabile alla data del 1° ottobre 1983), le caratteristiche generali del fabbricato, calcolo delle oblazioni;
- Modello 47/85 – C con indicazione delle oblazioni in base alla tipologia dell’abuso ed all’anno in cui l’abuso stesso è stato commesso;
- Modello 47/85 – R riportante l’ammontare complessivo delle oblazioni da corrispondere in riferimento al calcolo di esse relativo al Modello 47/85 B e 47/85 C;
- Dichiarazione stato dei lavori, nel quale *omissis* e *omissis* dichiarano, in forza di quanto previsto dall’art 35 della L. 47/85, lettera b) - 3° comma, che le opere di ristrutturazione delle opere in Marano alla Via Domenico di Somma n. 26, per le quali viene presentata Domanda di Sanatoria alla data della dichiarazione (21.04.1986) risultano ultimate e completate;
- Denuncia di Variazione Catastale n. B 379/1985 presentata al N.C.E.U. e con la quale *omissis* nella qualità di comproprietario chiede che per le unità urbane riportate al fg. 15, p.lla 682 sub 4 e sub 5 siano apportate nei relativi atti dell’Ufficio Catasto le dovute variazioni in seguito alle opere di fusione (uniti il 1° piano con il 2° piano) e di sopraelevazione (realizzazione del 2° piano);
- Perizia Giurata (integrata alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404) a nome dell’Ing. *omissis*, in cui lo stesso professionista descrive il tipo di abuso “*consistente nella realizzazione di un*

ampliamento di superficie e di volume del fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma 26" e riporta gli aspetti tecnici dell'opera relativi all'areazione ed alla luce, all'impianto idrico, ai servizi igienici, alle distanze sanitarie, all'isolamento acustico e termico, alle strutture portanti (tipologia e materiali) ed all'impianto elettrico a norma della L. 46/90;

- Certificato di idoneità statica (integrato alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404) a nome dell'Ing. *omissis*, in cui lo stesso relaziona circa la consistenza del fabbricato, la struttura del fabbricato stesso, le caratteristiche dei materiali impiegati, le verifiche tecniche effettuate, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno di fondazione, e conclude certificando l'idoneità statica del fabbricato di cui trattasi, agli effetti delle disposizioni contenute nella L. 47/85 del 28.02.1985 e successive modifiche, nonché dei D.M. 15.05.1985 e 20.09.1985;
- Grafico di rilievo contenente stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, piante, sezioni e prospetti;
- Documentazione fotografica del bene oggetto di Domanda di Sanatoria
- Planimetria catastale (agli atti del Catasto in data 17.09.1985) e visura catastale (integrata alla domanda in data 14.11.2005, prot. n. 024404).

STATO PROCEDURA

Come attestato dall'Ufficio Sezione Urbanistica del Comune di Marano (v. all. n. 17), la **Domanda di Condono Edilizio** L. 47/85, prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145, presentata dal richiedente *omissis*

, E' ANCORA IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Tuttavia, in riferimento alla zona del P.R.G. in cui ricade in bene oggetto di Sanatoria (zona B/1 – Zona Omogenea di Ristrutturazione) ed al tipo di abuso, **NON VI SONO MOTIVI OSTATIVI PERCHE' NON VENGA RILASCIATO PARERE FAVOREVOLE AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA.**

In più, come sempre riportato nella certificazione del Comune di Marano (v. all. n. 17) la zona in cui ricade il bene oggetto di Domanda di Condonò NON E' SOGGETTA AD ALCUN VINCOLO e pertanto **il rilascio della sanatoria non è subordinato nemmeno all'espressione di pareri di alcuna autorità preposta alla tutela dei vincoli.**

COSTI DI SANATORIA GIÀ CORRISPOSTI E DA CORRISPONDERE

Relativamente ai costi sostenuti per la Pratica di Domanda di Condonò risultano **pagate le OBLAZIONI per una somma complessiva di € 3.986,01** per mezzo di n. 3 versamenti eseguiti su c/c n. 255.000 intestato ad Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio e così corrisposti:

- Versamento n. 717 del 03.09.1986 di £ 306.000 pari ad € 158,04
- Versamento n. 718 del 03.09.1986 di £ 212.000 pari ad € 109,49
- Versamento n. 0154/0011 del 21.11.2005 di € 3.718,48

Tuttavia, **al momento della definizione della pratica DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI altri costi** relativi agli **ONERI DI COSTRUZIONE** ed **ONERI DI URBANIZZAZIONE** (Oneri Concessori) oltre le dovute **SANZIONI.**

Questi possono essere stimati **nella misura di € 5.000,00** ed andranno detratti al valore di mercato, così come calcolato più avanti, per definire il più

probabile valore di base d'asta del bene escusso.

**RISPONDEZZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI
DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Come già relazionato, presso l'Ufficio competente del Comune di Marano di Napoli, è stata presentata **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO (L. 47/85), prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145, a richiesta di Iorio Crescenzo ed ad oggi ancora in corso di definizione.** (v. all. n. 16)

Detta pratica è stata introdotta per sanare gli abusi determinati da un intervento di edificazione ex novo che ha interessato la costruzione senza titolo autorizzativo dell'intero secondo piano e da ulteriori interventi di ristrutturazione che hanno comportato la fusione tra il primo piano ed il nuovo secondo piano.

Da un confronto diretto tra l'attuale stato dei luoghi e detta Domanda di Condono si sono rinvenute delle **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**, alcune delle quali hanno alterato la consistenza plano-volumetrica del bene oggetto di sanatoria generando così una **difformità del bene rispetto al provvedimento autorizzativo condono** ed altre hanno determinato solo modifiche di minor consistenza ed entità.

In particolare, si è riscontrato quanto segue (v. all. n. 14):

1) **Chiusura di un vano passante nell'ambiente a sud del primo piano**

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono l'ambiente a sud ubicato al primo piano risulta frazionato in due distinti ambienti tramite opere di tramezzatura.

Un ambiente ospita la scala interna che conduce al secondo piano e l'altro ambiente ospita la camera da letto.

Detti ambienti sono messi in comunicazione tra loro tramite un vano passante interno.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che il vano passante interno è stato soppresso per mezzo di opere di tompagnatura e così i due ambienti non risultano più comunicanti tra loro.

Per tale opera era necessario fare una Comunicazione di Inizio Lavori che invece non è stata presentata presso l'Ufficio competente.

Al fine di ripristinare la conformità tra lo stato dei luoghi e la Domanda di Condono è necessario riaprire tale varco.

Tuttavia, si attesta che detto intervento, non avendo alterato né la consistenza plano-volumetrica del bene né il prospetto del fabbricato, NON HA INFICIATO LA LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

2) Realizzazione tramezzo interno nell'ambiente pranzo al primo piano

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono l'ambiente pranzo al primo piano, distinto in planimetria con la lettera "P", è rappresentato come un unico grande ambiente di ml. 5,70 x ml. 5,00.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che sul fronte verso nord di detto vano è stato realizzato un tramezzo ricavando così due ambienti: una cucina ed un piccolo corridoio.

Tale intervento è stato eseguito senza alcuna autorizzazione, mentre necessitava di assenso tramite presentazione di idonea C.I.L.A..

Tuttavia, va precisato che detta opera anche se eseguita senza titolo autorizzativo non ha alterato la consistenza dell'immobile.

Infatti, si tratta solo di un'opera di divisione interna che ha lasciato inalterati i metri quadri e la volumetria dell'immobile.

Pertanto, la situazione grafica rinvenuta in corso di accessi, pur se difforme ai grafici allegati alla Domanda di Condono, può essere lasciata in essere.

Tuttavia, **al fine di rendere i grafici del Condo conformi allo stato dei luoghi** effettivo sarà necessario, prima che venga definita la domanda stessa, **presentare nuova planimetria in cui venga comunicata l'esatta rappresentazione grafica.**

Di conseguenza, si attesta che detto intervento, non avendo alterato né la consistenza plano-volumetrica del bene né il prospetto del fabbricato, **NON HA INFICIATO LA LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.**

3) **Frazionato il corridoio ad "L" ubicato al secondo piano**

Nei grafici relativi alla Domanda di Condo al secondo piano vi è rappresentato un lungo corridoio ad "L" su cui affacciano tutti gli ambienti che compongono il piano stesso.

Allo stato dei luoghi detto corridoio è stato diviso in due distinti ambienti tramite l'innalzamento di un tramezzo.

Si sono così ricavati due distinti corridoio/disimpegno, ognuno a funzione di una delle due unità abitative cui è stato frazionato l'immobile pignorato (come già precedentemente relazionato).

Anche per tale opera andava fatta richiesta di autorizzazione tramite presentazione di C.I.L.A., mentre l'intervento risulta eseguito senza alcuna comunicazione e/o autorizzazione.

Pertanto, **al fine di ripristinare la conformità tra lo stato dei luoghi e la Domanda di Condo è necessario abbattere tale tramezzo.**

Tuttavia, si attesta che detto intervento, non avendo alterato né la consistenza plano-volumetrica del bene né il prospetto del fabbricato, **NON HA INFICIATO LA LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.**

4) **Realizzazione tramezzi interni nell'ambiente salone al secondo piano**

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono l'ambiente salone al secondo piano (distinto in planimetria con la lettera "S") è rappresentato come un unico grande ambiente di ml. 5,70 x ml. 6,00.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che all'interno di detto vano sono state realizzate delle tramezzature ricavando così più ambienti.

In particolare, come già precedentemente descritto, sono stati ricavate due camere, due disimpegni ed un vano scala.

Tale intervento, che necessitava di assenso tramite presentazione di idonea C.I.L.A., è stato eseguito invece senza alcun titolo autorizzativo.

Tuttavia, anche in questo caso va precisato che detta opera non ha comunque alterato la consistenza dell'immobile.

Infatti, si tratta solo di un'opera di divisione interna che ha lasciato inalterati i metri quadri e la volumetria dell'immobile stesso.

Pertanto, la situazione grafica rinvenuta in corso di accessi, pur se difforme ai grafici allegati alla Domanda di Condono, può essere lasciata in essere.

Tuttavia, **al fine di rendere i grafici del Condono conformi allo stato dei luoghi** effettivo sarà necessario, prima che venga definita la domanda stessa, **presentare nuova planimetria in cui venga comunicata l'esatta rappresentazione grafica.**

Anche tale intervento, non avendo alterato né la consistenza plano-volumetrica del bene né il prospetto del fabbricato, NON HA INFICIATO LA LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLE DIFFORMITA' RINVENUTE

Di seguito vengono calcolati i costi che l'aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere per gli interventi da eseguire per garantire la conformità del bene con le Domanda di Condono in essere.

Per le difformità individuate nei precedenti punti 1), 2), 3) e 4), trattandosi di

abusi cosiddetti formali e non sostanziali, si dovrà procedere con semplici interventi di demolizione di tramezzi per il ripristino delle difformità di cui ai punti 1) e 3) e con integrazione della pratica di Condonò ancora in essere, prima che essa venga definita, di nuovi grafici (pianta e sezioni) con esatta rappresentazione dello stato dei luoghi riportando la diversa distribuzione degli spazi interni così come individuata nei punti 2) e 4).

Dovendo procedere alla quantificazione dei costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere **per tali interventi**, si ritiene che essi possano essere stimati **pari a circa € 5.000,00**.

Detto costo verrà detratto al valore di mercato, che di seguito sarà calcolato, al fine di determinare il più probabile valore di base d'asta.

In riferimento alle difformità descritte nei punti 2) e 4), ovvero in riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni, queste dovranno essere riportate anche nella planimetria catastale.

Si ricorda che la scrivente ha già riscontrato (cfr. "quesito 3") dette difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e pertanto ha già ritenuto necessario in tal senso, ai fini della vendita dell'immobile, provvedere obbligatoriamente all'aggiornamento catastale attraverso pratica DOCFA.

Pertanto, il costo da sostenersi per aggiornare le difformità catastali rinvenute e quello per aggiornare la planimetria catastale in riferimento alle difformità tra lo stato dei luoghi il titolo abilitativo inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni verrà conteggiato un'unica volta.

5) Realizzazione ex novo di un terzo piano in sopraelevazione

La Domanda di Condonò, come già sopra relazionato, è stata presentata per sanare gli abusi determinati da un intervento di edificazione ex novo che ha interessato la costruzione, senza titolo autorizzativo, dell'intero secondo piano

e da ulteriori interventi di ristrutturazione che hanno comportato la fusione tra il primo piano ed il nuovo secondo piano.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che sul lastrico di copertura del fabbricato è stato **costruito ex novo un terzo piano** che occupa parte dello stesso lastrico e la rimanente parte di esso funge da terrazzo di pertinenza.

Non è possibile datare con esattezza la realizzazione dell'opera.

Tuttavia, però si può con certezza ritenere che essa sia stata realizzata successivamente al 16.12.2005, anno in cui l'esecutata diviene piena proprietaria del bene escusso.

Infatti, nell'atto di compravendita del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco l'immobile acquistato viene descritto come *“un appartamento sviluppatosi su due livelli, piano primo e secondo della consistenza catastale di vani otto virgola cinque.”*

E' chiaro quindi che detto terzo piano, non riportato nella descrizione del bene alienato, all'epoca non era ancora stato realizzato.

Inoltre, la stessa esecutata in corso di accessi ha dichiarato che la sua edificazione risale al 2006.

Detto piano, composto da un grande ambiente adibito a soggiorno, da una camera e da un ampio bagno con vasca, ha una superficie commerciale lorda inclusa di muri pari a circa mq. 75,00.

La copertura è realizzata con tetto a falde e l'altezza interna risulta essere pari a circa ml. 2,80 nel punto di linea di gronda e di circa ml. 3,50 nel punto di linea di colmo.

Detto piano, **non essendo oggetto della Domanda di Condonò** (prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145) presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marano, **risulta essere in difformità con detto titolo autorizzativo.**

Inoltre, **l'opera risulta realizzata in assenza di titolo autorizzativo,** che per

la tipologia dell'intervento andava chiesto mediante presentazione di Licenza e/o Concessione Edilizia.

A conferma di ciò lo stesso Comune di Marano – Ufficio Urbanistica, nella dichiarazione rilasciata alla scrivente, attesta che *“a nome dei sig.ri omissis ... e omissis non risultano richiesti o rilasciati titoli autorizzativi o condoni edilizi”*. (v. all. n. 17)

Pertanto, alla luce di quanto relazionato in riferimento alla legittimità urbanistica del bene, tale opera, che andava eseguita a seguito di richiesta di autorizzazioni, è stata **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di sanatoria (ex post)** e pertanto è da ritenersi **un'opera abusiva**.

Si precisa, inoltre che ad oggi **non è stato emesso alcun ordine di ripristino dello status quo ante** in riferimento a detta opera illegittima.

A conferma di ciò vi è l'attestazione dello stesso Comune che relaziona in merito asseverando che *“per l'immobile sopra indicato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale”*

SANABILITA' DEL BENE

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico si considera quanto segue.

Considerato che l'intervento di sopraelevazione del terzo piano è un'opera abusiva realizzata nel 2006, e quindi non ultimata entro la data del 31.03.2003, **ESSA NON PUÒ ESSERE SOGGETTA A SANATORIA** in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Pertanto, per la legittimità urbanistica del bene, **detto intervento di sopraelevazione va rimosso con l'abbattimento**.

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Come già detto, l'opera di sopraelevazione, che si è venuta a determinare mediante la costruzione del terzo piano, essendo stata **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risultando oggetto di domanda di sanatoria (ex post) per essa va previsto l'abbattimento.**

Dovendo procedere alla quantificazione dei costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere **per l'intervento di demolizione**, la scrivente, considerata la superficie totale dell'opera e la sua volumetria, ritiene che **i costi** possano essere stimati **pari a circa € 30.000,00.**

Detto costo verrà detratto al valore di mercato che di seguito sarà calcolato al fine di determinare il più probabile valore di base d'asta.

6) Frazionamento del bene pignorato in due distinte unità

La Domanda di Condono, come già sopra relazionato, è stata presentata per sanare gli abusi determinati da un intervento di edificazione ex novo che ha interessato la costruzione, senza titolo autorizzativo, dell'intero secondo piano e da ulteriori interventi di ristrutturazione che hanno comportato la fusione tra il primo piano ed il nuovo secondo piano.

Allo stato dei luoghi la scrivente CTU ha rinvenuto che **il sub 6 pignorato risulta frazionato verticalmente in due distinte unità abitative,** precedentemente individuate e descritte come UNITA' 1 ed UNITA' 2.

Non è possibile datare con esattezza la realizzazione dell'opera.

Tuttavia, però, si può con certezza ritenere che essa sia stata eseguita successivamente al 16.12.2005, anno in cui l'esecutata diviene piena proprietaria del bene escusso.

Infatti, nell'atto di compravendita del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco l'immobile acquistato viene descritto come unica unità abitativa ed in

particolare come *“un appartamento sviluppatosi su due livelli, piano primo e secondo della consistenza catastale di vani otto virgola cinque.”*.

Anche detta opera di frazionamento è stata **realizzata in assenza di titolo autorizzativo**.

Infatti, trattandosi di intervento straordinario, per lo stesso andava presentata domanda di Concessione Edilizia.

Inoltre, tale intervento non solo non è oggetto della Domanda di Condono (prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145) presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marano, ma per lo stesso non è stata presentata ulteriore Domanda in Sanatoria.

A conferma di ciò vi è quanto attestato dal Comune di Marano – Ufficio Urbanistica, nella dichiarazione rilasciata alla scrivente in cui si legge che *“a nome dei sig.ri omissis ... e omissis non risultano richiesti o rilasciati titoli autorizzativi o condoni edilizi”*. (v. all. n. 17)

Pertanto, alla luce di quanto relazionato, relativamente alla legittimità urbanistica del bene, si dichiara che tale opera di frazionamento è stata **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di sanatoria (ex post)** e pertanto è da ritenersi **un'opera abusiva**.

Si precisa, inoltre che ad oggi **non è stato emesso alcun ordine di ripristino dello status quo ante** in riferimento a detta opera illegittima.

A conferma di ciò vi è l'attestazione dello stesso Comune che relaziona in merito asseverando che *“per l'immobile sopra indicato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale”*.

SANABILITA' DEL BENE

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico si considera quanto segue.

Considerato che l'intervento di frazionamento è un'opera abusiva realizzata certamente, per i motivi di cui sopra, in epoca successiva al 16.12.2005, e quindi non ultimata entro la data del 31.03.2003, **ESSA NON PUÒ ESSERE SOGGETTA A SANATORIA** in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Pertanto, per la legittimità urbanistica del bene, **detto intervento di frazionamento va rimosso ripristinando lo status quo ante in conformità con quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo alla Domanda di Condonò Edilizio.**

In particolare, bisognerà intervenire riaprendo il varco di passaggio al primo piano che è stato murato (v. punto 1) delle “difformità sostanziali” di detto capitolo relativo alla “rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo”) e demolendo il tramezzo realizzato al secondo piano per dividere l'originario corridoio ad “L” in due distinti corridoi che servono da disimpegno ciascuno ad una delle unità abitative cui è stato frazionato l'immobile pignorato sub 6 (v. punto 3) delle “difformità sostanziali” di detto capitolo relativo alla “rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo”).

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Come già detto, per l'opera di frazionamento del bene escusso in due distinte unità abitative, **realizzata senza titolo abilitativo ex ante (Concessione Edilizia) ed ex post (Domanda di Sanatoria), per essa va previsto il ripristino dello status quo ante ad un'unica unità immobiliare.**

In particolare, bisognerà intervenire riaprendo il varco di passaggio al primo piano che è stato murato (v. punto 1) delle “difformità sostanziali” di detto capitolo relativo alla “rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo”) e demolendo il tramezzo realizzato al secondo

piano per dividere l'originario corridoio ad "L" in due distinti corridoi che servono da disimpegno ciascuno ad una delle unità abitative cui è stato frazionato l'immobile pignorato sub 6 (v. punto 3) delle "difformità sostanziali" di detto capitolo relativo alla "rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo").

Di conseguenza, dovendo procedere alla quantificazione dei costi che l'aggiudicatario del bene dovrà sostenere **per l'intervento di ripristino dello status quo ante ad unico appartamento, i costi di dette opere sono già stati stimati negli interventi a farsi per il ripristino delle difformità sostanziali descritte al punto 1) ed al punto 3)** e pertanto non vanno nuovamente calcolati e sottratti al valore di mercato che più avanti si determinerà per individuare così il valore di base d'asta.

■ **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Fondamentale rilevare che, relativamente alla **regolarità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie**, in seguito agli avvenuti accessi, si è evinto che allo stato dei luoghi **l'immobile ha subito altre alterazioni plano-volumetriche, in difformità con la legge urbanistica, rispetto a quanto rappresentato e dichiarato nella Domanda di Condono e che quindi non risulta perfettamente conforme a quanto riportato nei grafici allegati alla domanda.**

In particolare, al di là degli interventi di minore importanza (v. punti 1), 2), 3) e 4) delle "difformità sostanziali") che sono stati eseguiti all'interno dell'immobile escusso e che non hanno variato la sua consistenza in riferimento alle superfici ed ai volumi, le altre due difformità individuate e

sopra descritte (v. punto 5) e 6) delle “difformità sostanziali”) hanno alterato la consistenza plano-volumetrica del bene e pertanto per definire la stessa Domanda di Condono lasciata ancora sospesa è necessario come già detto rimuovere tutte le opere abusive rinvenute (realizzazione del 3° piano e frazionamento del bene pignorato in due unità abitative).

Pertanto, alla luce di quanto fin qui esposto ed in risposta con quanto richiesto alla scrivente, circa la verifica di un'eventuale possibilità ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, ovvero che l'immobile pignorato si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della L. 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n. 380, si attesta che l'unità staggita **è possibile di sanatoria definendo la Domanda di Condono già presentata, previo ripristino dello stato dei luoghi a quanto richiesto e rappresentato nei grafici allegati alla domanda di sanatoria, previa integrazione della stessa con documentazione aggiornata e pagamento di sanzioni ed oneri concessori insoluti.**

Allo stato attuale il bene staggito sub 6 non è dotato di certificato di abitabilità e/o agibilità in quanto il bene non risulta ancora conforme alle autorizzazioni amministrative dal momento che la domanda di sanatoria ancora non è stata definita.

Di conseguenza, **solo ad ottenimento della Sanatoria, sarà possibile il rilascio del Certificato di Agibilità**, che oggi manca.

Infatti, il primo presupposto per il rilascio dello stesso è proprio l'esistenza di un titolo abilitativo, che nel caso specifico si traduce nel rilascio della Sanatoria.

■ **STRUMENTO URBANISTICO - P.R.G.** (v. all. n. 17)

Il Comune di Marano di Napoli è dotato di nuovo Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1-576 del 29.11.2008.

Come si evince dal P.R.G. il fabbricato cui appartiene il bene staggito ricade in un'area riportata nel piano di "Zonizzazione" come zona "**B/1**" ossia **Zona Omogenea di Ristrutturazione**, ossia "**zona residenziale edificata satura**" e regolamentata dall'art. 20 delle Norme di Attuazione.

L'immobile, adibito ad uso abitativo, è censito come abitazione di tipo civile (A/2), di conseguenza la sua destinazione d'uso risulta compatibile con quanto individuato dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea.

Il bene ricade in un'area urbana **non sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale** ai sensi della L. 1497/39 e dell'art 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ed ancora l'area è libera da ogni ulteriore vincolo rientrante nell'ambito dei Beni Culturali ed Architettonici, etnoantropologici e di tipo idrogeologico (rischio frane, idraulico, ecc.), non ricade inoltre su aree demaniali od appartenenti al patrimonio indisponibile di ente pubblico.

Inoltre, lo stesso immobile **non e' sottoposto a vincolo storico-artistico** (ex L. 1089/39), così come **non è soggetto a vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, né a vincolo alberghiero.**

In merito agli istituti **censo, livello ed uso civico**, relativamente all'area su cui insiste il fabbricato riportato al fg. 15 – p.lla 682, **non esiste la sussistenza di tali istituti**, né l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

QUESITO 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod.civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile oggetto di pignoramento allo stato dei luoghi, come già dettagliatamente relazionato nel “quesito 1” e nel “quesito 2”, risulta frazionato in due distinte unità abitative individuate come UNITA' 1 ed UNITA' 2.

In seguito agli avvenuti accessi, la scrivente ha constatato che l'UNITA' 2 risulta occupata dall'esecutata omissis che la eletta a residenza dal 16.11.2004 (v. all. n. ____ - certif. Resid.), mentre **l'UNITA' 1 risulta occupata**, senza alcun titolo (contratto di locazione e/o altro), dal sig. omissis, fratello dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

In conseguenza di ciò la scrivente, già su precedente richiesta del Giudice, ha quantificato l'**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE** determinando per essa un valore **pari ad € 300,00.**

QUESITO 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

In particolare e da titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **provvedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato*

eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri e di vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **soggetto esecutato** che **l'immobile**

pignorati, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 24.02.2016, attestano che l'unità immobiliare sub 6 risulta gravata dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**:

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER IMMOBILE (v. all. n. 10)

(periodo ispezionato dal 01.01.1920 al 16.03.2021)

1) – *iscrizione di ipoteca volontaria* in data 12.04.2000 ai nn. 12346/2366 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 8/12), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12), derivante da *concessione a garanzia di mutuo* ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, senza sub, vani 8,5
Successivamente venne *iscritta domanda di annotazione – cancellazione totale* in data 06.10.2006 ai nn. 72895/9058 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis, omissis e omissis*, in virtù di *scrittura privata con sottoscrizione autenticata*.

Veniva quindi annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA del 12.04.2000 n. 2366

2) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* in data 20.04.2001 ai nn. 14796/11068 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/3000) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 500/1000) in virtù di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro del 29.03.2000 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e

riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

3) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – accettazione tacita eredità* in data 23.12.2005 ai nn. 73361/40313 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

4) – *trascrizione a favore atto tra vivi – compravendita* in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 5/6), e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 4/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari a 5/6 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

5) – *iscrizione contro ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario* in data 23.12.2005 ai nn. 73363/25382 in favore della Banca Intesa spa e contro *omissis* in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco con cui venivano concessi in garanzia del presente mutuo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

e di cui *omissis*, coniugata in separazione dei beni, ne risulta unica e piena proprietaria.

6) – *trascrizione a favore atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* in data 28.08.2009 ai nn. 53842/39783 in favore di *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/6) e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2) in virtù di atto amministrativo dell’Ufficio del Registro di Napoli del 22.11.2005 ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 1/2 delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21.

7) – *iscrizione di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali* in data 11.11.2011 ai nn. 45868/7052 in favore di *omissis* e contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di cambiali, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07.11.2011 per Notaio Palermiti Concetta ed avente ad oggetto la piena proprietà dell’unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9 il cui identificativo dell’immobile nella formalità precedente risultava fg. 15, p.lla 686 senza indicazione di sub;

8) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 21.03.2015 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell’unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena

proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, per tale procedura, recante R.G. 159/2015, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, **venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.**

Resta che non si è ancora provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento.

9) - *trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare* in data 24.02.2016 ai nn. 7570/5884 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.01.2016 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER SOGGETTO** (v. all. n. 11)
(periodo ispezionato dal 01.01.1939 al 09.03.2021)

In seguito ad ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente anche sul soggetto esecutato si sono rinvenute le stesse formalità pregiudizievoli riscontrate nell'elenco delle formalità relativo al bene immobile pignorato.

■ PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie così come sopra elencate e la stessa trascrizione del pignoramento del 24.02.2016 attestano che su detto immobile staggito RISULTANO ESSERVI PENDENZE di **altre procedure esecutive.**

Infatti, risulta ancora esserci *trascrizione di atto esecutivo - pignoramento immobiliare* del 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di *omissis* e contro *omissis* ed in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di

Napoli Nord del 21.03.2015.

Tuttavia, per tale procedura, recante R.G. 159/2015, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, **venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.**

Allo stato attuale, però, **non si è ancora provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento** e pertanto detto atto esecutivo risulta ancora in essere nelle ispezioni ipotecarie.

■ PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate attestano che su detto immobile staggito NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di **procedimenti giudiziari civili.**

■ PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'esecutata *omissis* ha contratto matrimonio con *omissis* in data [REDACTED], scegliendo il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162 c.c., comma 2.

Ad oggi i coniugi risultano ancora in costanza di matrimonio.

Pertanto, sull'immobile staggito non pendono provvedimento di assegnazione al coniuge separato o all'ex coniuge.

■ VINCOLI STORICO-ARTISTICI

La zona ove ricade il bene oggetto della procedura **non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale** ai sensi della L. 1497/39 e/o dell'art 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ed ancora, lo stesso bene staggito **non è sottoposto a vincolo storico-artistico** (ex L. 1089/39).

■ REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più beni immobili.

Come già detto, ad esso si accede tramite un cortile di pertinenza, riportato al Catasto Terreni al fg. 15 – p.lla 686, comune ed indiviso tra le stesse unità costituenti la p.lla 682 e quelle costituenti l'aliena p.lla 681.

Di conseguenza, per la gestione delle parti comuni (ad esempio lo stesso cortile comune) è necessario costituire un condominio.

Tuttavia, allo stato attuale, **NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO** e pertanto non vi è un regolamento condominiale.

Dunque, per la gestione delle parti comuni, si applicheranno le previsioni del codice civile in materia e del disciplinare generale sulle comunioni.

NON RISULTANO INVECE ESSERCI PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI in favore del bene staggito.

■ ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Con Atto di Compravendita del 16.12.2005 l'esecutata omissis, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista i 5/6 dei diritti di proprietà sul bene escusso divenendo così piena proprietaria dell'immobile sito in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44.

La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in specie quelli proporzionali sulle parti comuni di cui quanto venduto è porzione.

Tuttavia, **NON VI SONO DIRITTI DI SERVITU' DI PASSAGGIO A PIEDI E CARRABILE E/O DI ALTRO TIPO DI SERVITU' A FAVORE**

dell'intero fabbricato, e quindi anche a favore dello stesso immobile pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non essendo costituito un Condominio, allo stato attuale, **NON CI SONO ONERI**, relativi a spese condominiali insolute, che rimarranno in parte a carico dell'aggiudicatario del bene pignorato.

Inoltre, non essendoci a favore e/o contro il bene staggito diritti di servitù, **NON CI SONO NEMMENO VINCOLI** a carico dello stesso aggiudicatario.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1) Il credito vantato da tutti i creditori sarà regolarizzato, come per legge, nel corso della procedura esecutiva.

Pertanto, *verranno cancellati*, a seguito della chiusura della stessa, i seguenti vincoli:

A) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 23.12.2005 ai nn. 73363/25382 in favore della Banca Intesa spa e contro omissis in virtù di atto notarile pubblico del 16.12.2005 per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco con cui venivano concessi in garanzia del presente mutuo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportate al N.C.E.U. al:

- fg. 15, p.lla 682, senza sub, cat. A/4, vani 8,5, piano 1-2;
- fg. 15, p.lla 682, sub 3, cat. C/2, mq. 21, piano T.

e di cui ■■■■ ■■■■, coniugata in separazione dei beni, ne risulta unica e piena

proprietaria.

B) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI in data 11.11.2011 ai nn. 45868/7052 in favore di *omissis* e contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di cambiali, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 07.11.2011 per Notaio Palermiti Concetta ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9 il cui identificativo dell'immobile nella formalità precedente risultava fg. 15, p.lla 686 senza indicazione di sub;

C) TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 24.02.2016 ai nn. 7570/5884 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 08.01.2016 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

Si precisa che nell'elenco delle formalità pregiudizievoli si è rinvenuto ancora quanto segue:

1) iscrizione di ipoteca volontaria in data 12.04.2000 ai nn. 12346/2366 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 8/12), *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12) e *omissis* (per il diritto di proprietà pari alla quota di 2/12), derivante da *concessione a garanzia di mutuo* ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 26 e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, senza sub, vani 8,5

Successivamente venne però *iscritta domanda di annotazione – cancellazione totale* in data 06.10.2006 ai nn. 72895/9058 in favore di Credito Italiano spa e contro *omissis, omissis e omissis*, in virtù di *scrittura privata con sottoscrizione autenticata*.

Veniva quindi annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA del 12.04.2000 n. 2366

2) trascrizione atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare in data 08.04.2015 ai nn. 12117/9733 in favore di *omissis* e contro *omissis* in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 21.03.2015 ed avente ad oggetto la piena proprietà dell'unità immobiliare staggita sita in Marano di Napoli alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1-2 e T e riportato al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 682, sub 6, vani 9, di piena proprietà di *omissis* coniugata in regime di separazione dei beni.

Tuttavia entrambe le formalità risultano essere VINCOLI GIA' CANCELLATI E/O ESTINTI, anche se formalmente sono ancora riportati nell'elenco delle ispezioni ipotecarie.

Infatti, relativamente all'*iscrizione di ipoteca volontaria*, avvenuta in data 12.04.2000, in seguito all'*iscrizione di domanda di annotazione* veniva annotata la TOTALE CANCELLAZIONE DELLA STESSA IPOTECA VOLONTARIA.

Relativamente, invece, alla *trascrizione del pignoramento immobiliare*, avvenuta in data 08.04.2015, come già relazionato, detto atto fa parte di una precedente procedura espropriativa recante R.G. 159/2015 e per la quale, con sentenza del G.E. Dott.ssa Lojodice, **venne dichiarata l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.**

Tuttavia tale formalità pregiudizievole ancora compare nelle ispezioni per soggetto e per immobile in quanto nessuno ha ancora provveduto alla sua

cancellazione.

2) Verranno invece regolarizzati nel contesto della procedura o comunque verranno detratti i costi al valore di mercato stimato i seguenti oneri:

2A) Relativamente alle **DIFFORMITA' URBANISTICHE**, così come dettagliatamente individuate e descritte nel "quesito n. 6", al fine di rendere legittimo il bene dal punto di vista urbanistico, sarà necessario provvedere a ripristinare le difformità rinvenute allo stato dei luoghi in conformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono presentata in riferimento alla L. 47/85 - prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145).

In particolare, di seguito vengono riportati gli interventi a farsi da parte dell'aggiudicatario del bene:

1) Riapertura del vano passante nell'ambiente a sud del primo piano

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che il vano passante interno è stato murato per mezzo di opere di tompagnatura e così i due ambienti non risultano più comunicanti tra loro.

Per tale opera era necessario fare una Comunicazione di Inizio Lavori che invece non è stata presentata presso l'Ufficio competente.

Al fine di ripristinare la conformità tra lo stato dei luoghi e la Domanda di Condono è necessario riaprire tale varco.

2) Presentazione esatta rappresentazione grafica dell'ambiente pranzo al primo piano

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono l'ambiente pranzo al primo piano, distinto in planimetria con la lettera "P", è rappresentato come un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che sul fronte verso nord di detto vano è stato realizzato un tramezzo ricavando così due ambienti: una cucina ed un piccolo corridoio.

Tale intervento è stato eseguito senza alcuna autorizzazione, mentre necessitava di assenso tramite presentazione di idonea C.I.L.A..

Tuttavia, va precisato che detta opera anche se eseguita senza titolo autorizzativo non ha alterato la consistenza dell'immobile.

Pertanto, la situazione grafica rinvenuta in corso di accessi, pur se difforme ai grafici allegati alla Domanda di Condono, può essere lasciata in essere.

Tuttavia, **al fine di rendere i grafici del Condono conformi allo stato dei luoghi** effettivo sarà necessario, prima che venga definita la domanda stessa, **presentare nuova planimetria in cui venga riportata l'esatta rappresentazione grafica.**

3) **Abattere il tramezzo realizzato nel corridoio ubicato al secondo piano**

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono al secondo piano vi è rappresentato un lungo corridoio ad "L" su cui affacciano tutti gli ambienti che compongono il piano stesso.

Allo stato dei luoghi detto corridoio è risultato diviso in due distinti ambienti tramite l'innalzamento di un tramezzo.

Si sono così ricavati due distinti corridoio/disimpegno, ognuno a funzione di una delle due unità abitative cui è stato frazionato l'immobile pignorato (come già precedentemente relazionato).

Anche per tale opera andava fatta richiesta di autorizzazione tramite presentazione di C.I.L.A., mentre l'intervento risulta eseguito senza alcuna comunicazione e/o autorizzazione.

Pertanto, **al fine di ripristinare la conformità tra lo stato dei luoghi e la Domanda di Condono è necessario abbattere tale tramezzo.**

4) **Presentazione esatta rappresentazione grafica dell'ambiente salone al secondo piano**

Nei grafici relativi alla Domanda di Condono l'ambiente salone al secondo piano (distinto in planimetria con la lettera "S") è rappresentato come un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che all'interno di detto vano sono state realizzate delle tramezzature ricavando così più ambienti.

Tale intervento, che necessitava di assenso tramite presentazione di idonea C.I.L.A., è stato eseguito invece senza alcun titolo autorizzativo.

Tuttavia, anche in questo caso va precisato che detta opera non ha comunque alterato la consistenza dell'immobile.

Pertanto, la situazione grafica rinvenuta in corso di accessi, pur se difforme ai grafici allegati alla Domanda di Condono, può essere lasciata in essere.

Tuttavia, **al fine di rendere i grafici del Condono conformi allo stato dei luoghi** effettivo sarà necessario, prima che venga definita la domanda stessa, **presentare nuova planimetria in cui venga comunicata l'esatta rappresentazione grafica.**

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLE DIFFORMITÀ RINVENUTE

Per le difformità individuate nei precedenti punti 1), 2), 3) e 4), trattandosi di **abusi cosiddetti formali e non sostanziali**, si dovrà procedere con semplici interventi di demolizione di tramezzi per il ripristino delle difformità di cui ai punti 1) e 3) e con integrazione della pratica di Condono ancora in essere, prima che essa venga definita, di nuovi grafici (pianta e sezioni) con esatta rappresentazione dello stato dei luoghi riportando la diversa distribuzione degli spazi interni così come individuata nei punti 2) e 4).

Dovendo procedere alla quantificazione del prezzo da sostenere **per tali interventi**, si ritiene che essi possano essere stimati **pari a circa € 5.000,00.**

Detti costi **NON VERRANNO REGOLARIZZATI IN CORSO DI PROCEDURA**, ma essi dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario del

bene.

Tuttavia, però, si precisa che gli stessi verranno **detratti al valore di mercato al fine di determinare il prezzo base d'asta così come** stimato nel "quesito 12".

5) **Demolizione del terzo piano in sopraelevazione**

La Domanda di Condonò, come già sopra relazionato, è stata presentata per sanare gli abusi determinati da un intervento di edificazione ex novo che ha interessato la costruzione, senza titolo autorizzativo, dell'intero secondo piano e da ulteriori interventi di ristrutturazione che hanno comportato la fusione tra il primo piano ed il nuovo secondo piano.

Allo stato dei luoghi la scrivente ha rinvenuto che sul lastrico di copertura del fabbricato è stato **costruito ex novo un terzo piano** che occupa parte dello stesso lastrico e la rimanente parte di esso funge da terrazzo di pertinenza.

Detto piano, non essendo oggetto della Domanda di Condonò (prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145) presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marano, risulta essere in difformità con detto titolo autorizzativo.

Inoltre, **l'opera risulta realizzata in assenza di titolo autorizzativo**, che per la tipologia dell'intervento andava chiesto mediante presentazione di Licenza e/o Concessione Edilizia.

Pertanto, alla luce di quanto relazionato in riferimento alla legittimità urbanistica del bene, tale opera, che andava eseguita a seguito di richiesta di autorizzazioni, risulta **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di sanatoria (ex post)** e pertanto è da ritenersi **un'opera abusiva**.

Inoltre, come più dettagliatamente relazionato nel "quesito 6", considerato che l'intervento di sopraelevazione del terzo piano è un'opera abusiva realizzata nel

2006, e quindi non ultimata entro la data del 31.03.2003, **ESSA NON PUÒ ESSERE SOGGETTA A SANATORIA** in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Di conseguenza, per la legittimità urbanistica del bene, **detto intervento di sopraelevazione va rimosso con l'abbattimento.**

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Come già detto, l'opera di sopraelevazione, che si è venuta a determinare mediante la costruzione del terzo piano, essendo stata **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risultando oggetto di domanda di sanatoria (ex post) per essa va previsto l'abbattimento.**

Dovendo procedere alla quantificazione della spesa che si dovrà sostenere **per l'intervento di demolizione**, la scrivente, considerata la superficie totale dell'opera e la sua volumetria, ritiene che **i costi** possano essere stimati **pari a circa € 30.000,00.**

Detti costi **NON VERRANNO REGOLARIZZATI IN CORSO DI PROCEDURA**, ma essi dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario del bene.

Tuttavia, però, si precisa che gli stessi verranno **detratti al valore di mercato al fine di determinare il prezzo base d'asta** così come stimato nel "quesito 12".

6) Riportare il bene pignorato ad un'unica unità abitativa

La Domanda di Condono, come già sopra relazionato, è stata presentata per sanare gli abusi determinati da un intervento di edificazione ex novo che ha interessato la costruzione, senza titolo autorizzativo, dell'intero secondo piano e da ulteriori interventi di ristrutturazione che hanno comportato la fusione tra il primo piano ed il nuovo secondo piano.

Allo stato dei luoghi la scrivente CTU ha rinvenuto che **il sub 6 pignorato risulta frazionato verticalmente in due distinte unità abitative**, precedentemente individuate e descritte come UNITA' 1 ed UNITA' 2.

Anche detta opera di frazionamento è stata **realizzata in assenza di titolo autorizzativo**.

Infatti, trattandosi di intervento straordinario, per lo stesso andava presentata domanda di Concessione Edilizia.

Inoltre, tale intervento non solo non è oggetto della Domanda di Condono (prot. n. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145) presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marano, ma per lo stesso non è stata presentata ulteriore Domanda in Sanatoria.

Pertanto, alla luce di quanto relazionato, relativamente alla legittimità urbanistica del bene, si dichiara che tale opera di frazionamento è stata **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di sanatoria (ex post)** e pertanto è da ritenersi **un'opera abusiva**.

Considerato, inoltre, che l'intervento di frazionamento è un'opera abusiva realizzata certamente, per i motivi riportati dettagliatamente nel "quesito 6", in epoca successiva al 16.12.2005, e quindi non ultimata entro la data del 31.03.2003, **ESSA NON PUÒ ESSERE SOGGETTA A SANATORIA** in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Pertanto, per la legittimità urbanistica del bene, **detto intervento di frazionamento va rimosso ripristinando lo status quo ante in conformità con quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo alla Domanda di Condono Edilizio**.

In particolare, bisognerà intervenire riaprendo il varco di passaggio al primo piano che è stato murato (v. punto 1) e demolendo il tramezzo realizzato al secondo piano per dividere l'originario corridoio ad "L" in due distinti corridoi

che servono da disimpegno ciascuno ad una delle unità abitative cui è stato frazionato l'immobile pignorato sub 6 (v. punto 3).

COSTI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Dovendo procedere alla quantificazione della spesa che dovrà essere sostenuta **per riportare l'immobile ad un'unica unità abitativa, i costi di dette opere sono già stati stimati negli interventi a farsi per il ripristino delle difformità sostanziali descritte al punto 1) ed al punto 3)** e pertanto non vanno nuovamente calcolati e sottratti al valore di mercato che più avanti si determinerà per individuare così il valore di base d'asta.

2B) In riferimento, invece, alle **DIFFORMITÀ CATASTALI** riscontrate, così come meglio individuate e descritte nel "quesito 3" e nel "quesito 6", si attesta che **ESSE NON VERRANNO REGOLARIZZATE IN CORSO DI PROCEDURA.**

Pertanto, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario del bene **pratica DOCFA** per aggiornare la planimetria catastale di tutte le difformità e riportando quindi correttamente lo stato dei luoghi.

Di conseguenza, resta a carico dell'acquirente il costo relativo alla stessa, che è stato stimato nella misura di **€ 800,00**, ma **si precisa che tale costo sarà detratto al più probabile valore di mercato** stimato nel "quesito n. 12".

2C) Relativamente alla regolarità urbanistica del bene pignorato, come dettagliatamente relazionato nel "quesito 6", esso è oggetto di **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85** (prot. 15422 del 13.09.1986, pratica U.T.C. n. 2145) ancora in corso di definizione.

Pertanto, per definire la suddetta pratica dovranno essere affrontate delle spese.

In particolare si tratta di:

- costi relativi agli ONERI CONCESSORI (oneri di costruzione più oneri di urbanizzazione)
- costi relativi a SANZIONI
- costi per AGGIORNAMENTO PRATICA (come riportato nel “quesito 6”, prima di definire la pratica di condono vanno presentati nuovi grafici in cui dovrà essere riportata l’esatta rappresentazione dello stato dei luoghi relativamente agli ambienti che sono stati frazionati in più vani).

Dovendo procedere alla quantificazione della spesa che si dovrà sostenere **per la DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI CONDONO**, la scrivente, ritiene che **i costi** possano essere stimati **pari a circa € 7.000,00** (circa € 5.000,00 per gli oneri concessori e le sanzioni e circa € 2.000,00 per la pratica di aggiornamento).

Detti costi **NON VERRANNO REGOLARIZZATI IN CORSO DI PROCEDURA**, ma essi dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario del bene. Tuttavia, però, si precisa che gli stessi verranno **detratti al valore di mercato al fine di determinare il prezzo base d'asta** così come stimato nel "quesito 12".

2D) L'immobile non è dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**, pertanto, in conformità alla legge vigente, è necessaria la sua acquisizione.

Di conseguenza, tale certificazione, **non essendo stata richiesta in corso della procedura, resta a carico dell'acquirente** ed il costo, stimato nella misura **pari a € 800,00, verrà detratto al più probabile valore di mercato** al fine di determinare il prezzo base d'asta, così come definito nel "quesito 12".

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'esperto stimatore deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'intero fabbricato cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinto con fg. 15, p.lla 682, **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE.**

QUESITO 10

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione- se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito in favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'art. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai*

sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'unità edilizia, cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinta con fg. 15, p.lla 682, **e lo stesso immobile escusso** distinto dal sub 6 **NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più beni immobili.

Come già detto, ad esso si accede tramite un cortile di pertinenza, riportato al Catasto Terreni al fg. 15 – p.lla 686, comune ed indiviso tra le stesse unità costituenti la p.lla 682 e quelle costituenti l'aliena p.lla 681.

Come già relazionato, allo stato attuale, **NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO.**

Pertanto, non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione relative a spese condominiali ordinarie; non vi sono nemmeno spese condominiali straordinarie insolute e/o deliberate.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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 cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 valore 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".

*A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso

soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima.***

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:*

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui **non** risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le rifiniture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori

determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di simili immobili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente, in riflesso alla crisi economica degli ultimi anni, i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili aventi tipologia di civili abitazioni, sono i seguenti:

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

- 1) <https://www.immobiliare.it/annunci/83430559/>
- 2) <https://www.immobiliare.it/annunci/65436348/>
- 3) <https://www.immobiliare.it/annunci/85647198/>
- 4) <https://www.immobiliare.it/annunci/85537506/>

Pertanto dall'analisi di mercato fatta su immobili simili, ubicati nel centro antico di Marano di Napoli alla stessa Via Domenico Di Somma e/o nelle sue prossimità in normale stato di conservazione, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra gli € 1.000,00 e gli € 1.400,00.

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 20)

- 1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale:

valore tra € 1.100,00 ed € 1.650,00 al mq.

- 2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari per

appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo buono:

valore al mq. tra € 685,77 ed € 1.027,72, pari ad un valore medio di € 856,75 al mq.

Da detti valori si sono quindi ricavati i seguenti valori medi di mercato:

- valore medio tra quelli riportati sui portali telematici: circa € 1.200,00/mq

- valore medio OMI per immobili in normale stato di conservazione:

- € 1.375,00/mq. per abitazioni di tipo civile

- valore medio Borsino Immobiliare per immobili in buono stato di conservazione:

- € 856,75,00/mq. per abitazioni di tipo civile

Pertanto sulla base di detti valori si può ritenere che il più probabile valore unitario nella zona per immobili in normale stato di conservazione sia pari a circa € 1.100,00 al mq. .

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile, così come descritte dettagliatamente nel “quesito 3”:

- a) la sua ubicazione in zona centro antico del Comune di Marano di Napoli e nelle immediate vicinanze del corso principale di Via Merolla;
- b) le adeguate infrastrutture primarie e secondarie che servono la zona;
- c) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
- d) le dimensioni dei vani, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il

- tipo di immobile;
- e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (abitazione di tipo civile (A/2), immobile su 3 livelli (piano 1°, piano 2° e piano 3°), cantinola di pertinenza, doppia esposizione, luminoso,.....);
 - f) la presenza di ampie balconate esterne sia al 1° piano che al 2° piano esposte ad est;
 - g) **la sua superficie commerciale lorda pari a circa mq. 370,00;**
 - h) **lo stato di conservazione mediocre per parte dell'immobile, mentre altra parte risulta in fase di ristrutturazione e manca di finiture**
 - i) **le finiture di tipo medio-economico;**
 - j) l'impianto elettrico a norma;
 - k) la presenza di impianto di riscaldamento autonomo con sistema a caldaia ed elementi radiatori, anche se in parte dell'appartamento vi è la predisposizione ma mancano i radiatori;
 - l) assenza di servizio portierato;
 - m) lo stato di legittimità urbanistica: il 1° ed il 2° piano sono oggetto di Domanda di Condono ancora in fase di definizione, mentre il 3° piano è abusivo e non sanabile (pertanto va abbattuto);
 - n) i valori di mercato in zona;

Così, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile ed ai valori medi dell'osservatorio immobiliare, come sopra riportati, si ritiene che per l'immobile escusso **il più equo valore unitario può essere stimato pari a circa € 1.000,00/mq.**

Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare

un **Vm pari a circa € 370.000,00**

METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 3,50 ed € 8,00 al mq.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, tenendo conto principalmente lo stato di conservazione dell'immobile ed il fatto che parte di esso è in fase di ristrutturazione quindi non abitabile e da completare con opere di finitura, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari al minimo dei valori immobiliari e applicare ad esso un abbattimento del 20% da intendere quale costo per le opere di completamento.

Si avrà così, un valore locativo unitario pari ad € 2,80 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 1.000,00.**

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 12.000,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 2%, si ottiene un reddito netto annuo pari a circa € 11.760,00.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va

considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 3%, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

$$\mathbf{V_m = R : r}$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$\mathbf{V_m = € 11.760,00 : 3\% = \underline{\underline{€ 392.000,00}}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 370.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere dato dalla media dei due valori fin qui determinati e pertanto essere pari a **€ 380.000,00**

■ **DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Al fine di determinare il prezzo base d'asta, al valore di mercato, come sopra determinato, vengono applicati i necessari adeguamenti e le dovute riduzioni, come di seguito individuati e quotati.

A) COSTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al più probabile valore di mercato vanno scorporati tutti i costi necessari a sostenersi per l'esecuzione delle opere a farsi per sanare tutte le difformità, dettagliatamente descritte nel "quesito n. 8", al fine di rendere urbanisticamente legittimo il bene escusso.

In particolare:

- 1) Riapertura del vano passante dell'ambiente a sud del 1° piano**
- 2) Integrazione della pratica di Condono ancora in essere con esatta rappresentazione dell'ambiente pranzo** (allo stato dei luoghi cucina e corridoio) **al 1° piano**
- 3) Demolizione del tramezzo realizzato nel corridoio al 2° piano**
- 4) Integrazione della pratica di Condono ancora in essere con esatta rappresentazione dell'ambiente salone** (allo stato dei luoghi camera 1, camera 2, disimpegno 1 e disimpegno 2) **al 2° piano**

Per un costo complessivo pari ad € 5.000,00.

Ed ancora:

- 5) Demolizione dell'intero 3° piano in sopraelevazione**

per un costo complessivo pari ad € 30.000,00.

Oltre:

- 6) Definizione della Domanda di Condono Edilizio L. 47/85**

per un costo complessivo pari ad € 6.000,00 relativo al pagamento degli oneri concessori e delle sanzioni.

Pertanto, al fine di rendere il bene pignorato urbanisticamente legittimo si dovrà sostenere una spesa complessiva pari a circa € 41.000,00.

B) COSTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

In riferimento alle difformità planimetriche riscontrate in corso d'accesso, rispetto alla planimetria catastale ed in riferimento pure al titolo abilitativo, la planimetria catastale va aggiornata riportando correttamente lo stato dei luoghi, in relazione a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 3" e nel "quesito 6", tramite presentazione di **pratica DOCFA**.

Pertanto, al valore di mercato come sopra determinato va scorporato anche tale costo stimato nella misura di **€ 800,00**.

C) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE).

Pertanto, essendo necessario a norma di legge ai fini della vendita, è stato stimato per la sua acquisizione un costo pari ad **€ 800,00**, da scorporare al valore di mercato come sopra determinato.

D) PREZZO PER LA MANCANZA DI GARANZIA PER I VIZI

Al determinato valore di mercato va applicata una riduzione del prezzo per **l'assenza di garanzia per vizi occulti**.

A tal fine si ritiene congruo fissare nella misura del 10 % tale riduzione, arrivando quindi a determinare **una spesa pari a € 38.000,00**.

Di conseguenza, depauperando il valore di mercato, come sopra determinato, dei costi necessari a sostenersi per la regolarizzazione urbanistica, quelli relativi alla mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché quelli necessari per l'acquisizione del certificato energetico (APE) e per la redazione della pratica DOCFA, il tutto per un totale di spesa pari a € 80.600,00, si viene a

determinare un valore pari a € 299.400.

Pertanto, si può ritenere che il più probabile **VALORE DI BASE D'ASTA** è pari ad **€ 300.000,00.**

QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Il diritto di titolarità, in favore dell'esecutata, deriva dall' Atto di Compravendita per Notaio Nicoletta Pezzullo de Falco del 16.12.2005 (rep. n. 32756, racc. n. 5558), trascr. a Napoli2 in data 23.12.2005 ai nn. 73362/40314, con il quale ■■■■■ ■■■■■, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista, tra l'altro, dalla madre ■■■■■ ■■■■■ i diritti di proprietà per la quota pari a 4/6 e dal germano ■■■■■ ■■■■■ i diritti di proprietà per la quota pari a 1/6 del bene staggito sito in Marano di Napoli alla Via Domenico di Somma n. 26 (oggi n. 44), divenendo così piena ed esclusiva proprietaria del bene stesso.

L'azione esecutiva è unicamente contro ■■■■■ ■■■■■ ed oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo

riportato al fg. 15, p.lla 682, sub 6 di cui la stessa ne risulta per l'appunto unica e piena titolare.

Pertanto, viene stimato l'intero valore del bene staggito (piena proprietà).

QUESITO 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

■ RESIDENZA ANAGRAFICA

Relativamente all'acquisizione ed alla verifica del **certificato di residenza storico** si relaziona quanto segue. (v. all. n. 19)

A seguito di controlli effettuati presso l'Ufficio Civile del Comune di Marano di Napoli, la scrivente ha accertato che alla data del pignoramento, trascritto il

24.02.2016, l'esecutata omissis risiedeva in detto Comune alla Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1°.

Dal certificato si rinviene che la stessa è residente nel Comune di Marano di Napoli dalla nascita ed in particolare:

- dal 14.03.1979 al 16.03.1982 risiedeva in Via Marano Pianura n. 352;
- dal 16.03.1982 al 21.10.2001 risiedeva in Via Domenico Di Somma n. 44;
- dal 21.10.2001 al 16.11.2004 risiedeva a Via Domenico Di Somma n. 44, sc. A, piano 1°, int. 1;
- dal 16.11.2004 ad oggi risiede a Via Domenico Di Somma n. 44, piano 1°;

■ **STATO CIVILE**

Relativamente all'acquisizione ed alla verifica dell'**atto di matrimonio**, la scrivente ha reperito, presso il Comune di Marano di Napoli, il certificato di stato civile con annotazioni. (v. all. n. 18)

Da questo risulta che l'esecutata omissis ha contratto matrimonio con omissis in data [REDACTED] nel Comune di Marano.

I coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162 del c.c., comma 2.

ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Visura storica, visura attuale, planimetria catastale del sub 6, VAX
- 3) Visura e planimetria storica sub 4 e sub 5, Denuncia di Variazione n. B379/1985
- 4) Visura storica C.T. p.lla 682
- 5) Visura storica C.T. p.lla 686 (cortile comune)
- 6) Atto di compravendita del 16.12.2005
- 7) Successione Legittima di omissis trascr. il 20.04.2001
- 8) Successione Legittima di omissis trascr. il 28.08.2009
- 9) Atto di compravendita del 07.01.1981
- 10) Ispezioni ipotecarie per immobile sub 6 con apertura formalità
- 11) Ispezioni ipotecarie per soggetto (omissis)
- 12) Planimetria stato dei luoghi sub 6 e planimetria frazionamento in 2 unità abitative
- 13) Difformità planimetria catastale - stato dei luoghi sub 6
- 14) Difformità stato dei luoghi sub 6 - titolo autorizzativo (Condomo Edilizio)
- 15) Documentazione fotografica sub 6

- 16)** Condono Edilizio L. 47/75
- 17)** Attestato del Comune di Marano – Ufficio Urbanistica
- 18)** Certificato di Stato Civile con annotazioni
- 19)** Certificato di Residenza storico
- 20)** Quotazioni osservatorio immobiliare sub 17
- 21)** Schema sintetico - descrittivo del LOTTO UNICO sub 6