

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
**RELAZIONE**

Procedura esecutiva n° 24/2024

**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° 24/2024, dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa Fiore, 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**

Con Decreto Ingiuntivo n. 4104/2018 del 17.09.2018 il Tribunale di Napoli

Seppure in data 26.09.2018 venivano notificati alla debitrice copia conforme e Decreto Ingiuntivo, questa non propose opposizione nei termini di legge facendo così sì che lo stesso Decreto venisse dichiarato definitivamente esecutivo in data 04.12.2018.

Sulla base di detto titolo, in data 05.07.2019 veniva iscritta ipoteca giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate - Napoli2 ai n. RG 32968 e RP 4207 fino alla

- 1) *Immobile riportato al C.F. al fg. 67, p.lla 162, sub 1, cat. A/7*  
(oggi sub 4 e attualmente di proprietà \_\_\_\_\_)
- 2) *Immobile riportato al C.F. al fg. 67, p.lla 162, sub 2, cat. A/2*

(oggi sub 5 e attualmente di proprietà [redacted])

3) *Immobile riportato al C.F. al fg. 67, p.lla 162, sub 3, cat. A/2*

(oggi sub 6 e attualmente di proprietà [redacted])

Stante l'inadempimento del soggetto ingiunto e sulla base del predetto titolo esecutivo fu notificato in data 04.10.2023, unitamente al titolo esecutivo a

Tuttavia l'intimazione rimase priva di seguito e pertanto [redacted]

INVESTING spa chiese l'espropriazione dei seguenti beni immobili con i relativi diritti, pertinenze ed accessori:

1) Immobile di piena proprietà (quota 1/1) del sig. [redacted]

precisamente:

- *Fabbricato censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 5 (ex sub 2), cat. A/2*

2) Immobile di piena proprietà (quota 1/1) del [redacted]

precisamente:

- *Fabbricato censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 5 (ex sub 2), cat. A/2*

3) Immobile di piena proprietà (quota 1/1) del sig. [redacted]

precisamente:

- *Fabbricato censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 6 (ex sub 3), cat. A/2*

Come è evidente nel riportare i beni pignorati nel relativo atto di pignoramento è stato fatto un errore di dicitura.

In particolare, l'immobile sub 5 (ex sub 2) è stato riportato due volte, nella descrizione al punto 1 e in quella al punto 2 assegnando la piena proprietà dello stesso una

Per tale motivo nella NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO le unità negoziali su cui viene trascritto il pignoramento risultano solo due e precisamente:

- 1) Immobile di piena proprietà (quota 1/1) del

precisamente:

- *Fabbricato censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 5 (ex sub 2), cat. A/7- abitazione in villini, Via Vicinale dei Gelsi 9, in ditta*

- 2) Immobile di piena proprietà

precisamente:

- *Fabbricato censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 6 (ex sub 3), cat. A/7-abitazione in villini, Via Vicinale dei Gelsi, in ditta a*

**IMMOBILE FG. 67, P.LLA 162, SUB 6**

**PIENA PROPRIETA'**

**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 a tale immobile, sulla base di quanto riportato dall'art. 567, 2° comma, risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti allegata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva del 27.02.2024** per Notaio Maria Landolfo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sull'immobile oggetto della procedura a partire dal 10.12.1986 (data del titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) a tutto il 27.02.2024 (data successiva alla 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 risultanti dai documenti ipotecari e catastali, 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.

Ovvero trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. di Giugliano in Campania come segue:

fg 67, p.lla 162, sub 6, ct A/7, cl 1, cons. vani 12, R.C. € 1.022,58, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000 – stato civile celibe). (v. all. n. 2- visura attuale)

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. (v. all. n.2 – visura storica)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Landolfo 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 dal 1986 ad oggi, ispezione catastale terreni e fabbricati, con visura storica ed attuale, e reperimento della planimetria corrispettiva) si rinviene congruità e completezza dei dati riportati

nella relazione notarile relativamente alle ispezioni ipocatastali fino a tutto il  
27.02.2024.

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutato  
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 traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 22.02.2024, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

TITOLI DI PROVENIENZA:

- **atto di compravendita** per Notaio Federico del Noce del 10.12.1986 (rep. n. 636, racc. 100), trascr. a Napoli 2 in data 16.12.1986 ai nn. 29374/23004, con il

proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Contrada Carrafiello n. 295 (oggi Via Vicinale dei Gelsi n. 9). (v. all. n. 5)

In particolare trattasi di *"abitazione con caratteristiche popolari sita in Comune di Giugliano in Campania (Napoli) alla Contrada Carrafiello n. 295, composta di quattro vani, cucina e accessori in piano terreno, con annesso un vano destinato ad autorimessa. La vendita comprende un'area destinata a verde annessa al fabbricato, della estensione di metri quadri 980 circa."*

Il tutto è confinante con *"la via Carrafiello, proprietà Niola, proprietà e*

proprietà [redacted] salvo altri”

Relativamente alla regolarità catastale del bene rogato nel presente atto viene precisato che *“La descritta unità immobiliare non è ancora censita in Catasto Urbano. Ne è stata fatta denuncia per accatastamento con scheda registrata presso U.T.E. di Napoli il 25 ottobre 1982 al n. 1784.*

*L'intero appezzamento di terreno, su parte del quale insiste la costruzione, è individuato al Catasto Terreni di Giugliano, al foglio n. 67 con la neoformata particella n. 16 (ex 16/b), di are 11,00”*

Ed ancora *“L'immobile oggetto del contratto, unitamente all'annessa area destinata a verde, viene trasferito con espresso riferimento allo stato giuridico e di fatto in cui si trova, in uno agli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni ed accessori, con le relative servitù attive e passive, così come il tutto compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso.”.*

- **Donazione da Piscopo Luisa** (v. all. n. 6) in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Gaetano Di Giovine del 30.11.2021 (rep.4013/2726 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06.12.2021 ai nn. 60016/44380) con il quale [redacted] piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale I Gelsi 9 e precisamente:

*“casa di abitazione della consistenza catastale di 11 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, a confini con restante proprietà della donante, c/ [redacted]*

*In catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 162, sub 6, cat. A/2, cl. 3, 11 vani, Rendita € 568,10, Via Vicinale dei Gelsi 9, piano S1-T-1-2.”.*

Ed ancora l'immobile viene donato ed accettato, per quanto di spettanza *“nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione,*

*servitù, pertinenza, oneri e diritti condominiali pro quota, ivi inclusi i diritti sulla corte comune, tutto così come esistente e pervenuto alla donante, anche per aver costruito, come in seguito precisato, con atto di compravendita per Notaio Federico del Noce del 10 dicembre 1986....titolo di provenienza cui le parti si riportano espressamente per ogni altro diritto, servitù, comunione, riserve, patto o convenzione di qualunque genere, e tutto come esistente.”.*

Ad oggi quindi si può attestare che la piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, appartiene all'esecutato [REDACTED]

• FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente poi all'elenco delle formalità pregiudizievoli, 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. (v. all. nn. 8 e 9 per soggetto e per immobile)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Landolfo nella relazione notarile, confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente, in seguito ad ispezioni ipotecarie fatte sul soggetto esecutato [REDACTED]

[REDACTED] : sull'immobile pignorato SUB 6 (in riferimento anche al quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1986 al 2021) nonché [REDACTED] precedente proprietaria del bene e sui SUB 1, SUB 2 E SUB 3 (dal cui frazionamento e fusione ha avuto origine il SUB 6), si attesta che vi è perfetta congruità e completezza tra i dati ipotecari riportati nella relazione notarile e quanto visurato dalla scrivente attraverso le ispezioni ipotecarie.

Quindi, fatte le dovute ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. all. n. 9), sul soggetto esecutato (v. all. n. 8), sulla precedente proprietaria del bene escusso (v. all. n. 12) e sugli originari sub che hanno generato l'attuale sub 6 oggetto di pignoramento, effettuando un confronto tra esse e trascrivendo i soli domini e gravami relativi il bene pignorato si attesta che ad oggi lo stesso risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) – *iscrizione contro, ipoteca giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo* del 05.07.2019 ai nn. 4207/32968 emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore [redacted] (come debitore), in virtù di atto di atto giudiziario del 13.09.2018 (rep. n. 4104) per € 46.058,43 a garanzia di € 44.472,43 e gravante sugli immobili in Giugliano in Campania riportati al fg. 67, p.lla 162, sub 1, sub 2 e sub 3 (che hanno dato origine tra l'altro all'attuale sub 6 oggetto di pignoramento).

2) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – donazione accettata* del 06.12.2021 ai nn. 44380/60016.

Con atto del 30.11.2021 per notaio Gaetano Di Giovine (rep. n. 4013, racc. n. 2726) e trascritto in data 06.12.2021 [redacted] che dona a favore di [redacted] che accetta, tutti i diritti di piena proprietà che essa donatrici vantano sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 6, Via Vicinale i Gelsi n. 9.

Successivamente in data 25.10.2024 veniva fatta *trascrizione di annotazione-inefficacia parziale* ai nn. 51434/4127 per atto giudiziario emesso dal [redacted]

Il Tribunale di Napoli Nord nella persona del G.U. Dott. Di Giorgio nel procedimento avente RG 1538/2023 ha pronunciato con la sentenza n. 3841/2024 così testualmente:

*“Definitivamente pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe, ogni altra domanda o eccezione respinta, così provvede:*

1) dell'atto di Donazione del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine di Pozzuoli, num. 4013/2726 con [redacted] i donato:

A) in favore di [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 4;

B) in favore a [redacted] i piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 6;

2) dell'atto di compravendita del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine, num. 4014/2727 [redacted]

la proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 5.”

3) – trascrizione contro – domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione del 13.02.2023 ai nn. 5304/7387 concernente **REVOCA** atti soggetti a trascrizione a favore [redacted]

██████████ e gravante sull'immobile iscritto al Catasto del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 5.

Con detta domanda giudiziale presentata presso il Tribunale di Napoli Nord veniva chiesto l'accoglimento della domanda e segnatamente dell'azione revocatoria proposta e di accertare e dichiarare l'inefficacia nei confronti

██████████ in quanto attuato in pregiudizio dei diritti dell'istante e all'unico scopo di sottrarsi e sottrarre il bene alle obbligazioni che conseguono al rapporto intercorso ed alle competenze maturate e come quantificate nell'ordinanza del Tribunale di Napoli – XII sez. civile - G.R. Dott. Impresa – RG 3685/22, Cron. 5981/2022, rep. n. 12326/2022 del 05.10.2022 e con tutti gli effetti di cui agli artt. 2901 e seguenti c.c., disponendo e/o autorizzando perché vengano effettuate le conseguenti annotazioni/trascrizioni da parte del competente conservatore dei RR. II. di Napoli2.

4) *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 22.02.2024 ai nn. 9042/7124 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di ██████████ spa per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro tra gli ██████████ per il diritto pari alla piena proprietà) ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 6.

E così si riportano a seguire le sole **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (FORMALITA' e GRAVAMI) riguardanti il bene pignorato e che risultano essere ancora in forza:**

• **FORMALITA'**

1) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – donazione accettata* del 06.12.2021 ai nn. 44380/60016.

Con atto del 30.11.2021 per notaio Gaetano Di Giovine (rep. n. 4013, racc. n.

donatrici vantano sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al fg. 67, p.lla 162, sub 6, Via Vicinale i Gelsi n. 9.

Successivamente in data 25.10.2024 veniva fatta *trascrizione di annotazione-inefficacia parziale* ai nn. 51434/4127 per atto giudiziario emesso dal

Il Tribunale di Napoli Nord nella persona del G.U. Dott. Di Giorgio nel procedimento avente RG 1538/2023 ha pronunciato con la sentenza n. 3841/2024 così testualmente:

*“Definitivamente pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe, ogni altra domanda o eccezione respinta, così provvede:*

- *Accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti di*

1) *dell'atto di Donazione del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine di Pozzuoli, num. 4013/2726 con c* ha donato:

A) *in favore del figlio* la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 4;

B) *in favore del figlio* la piena proprietà dell'unità

immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 6;

2) dell'atto di compravendita del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine, num. 4014/2727 con cui [redacted] ha venduto al [redacted]

la proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 5."

• **GRAVAMI**

1) – iscrizione contro, ipoteca giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo del 05.07.2019 ai nn. 4207/32968 emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [redacted] spa e contro [redacted] (come debitore), in virtù di atto di atto giudiziario del 13.09.2018 (rep. n. 4104) per € 46.058,43 a garanzia di € 44.472,43 e gravante sugli immobili in Giugliano in Campania riportati al fg. 67, p.lla 162, sub 1, sub 2 e sub 3 (che hanno dato origine tra l'altro all'attuale sub 6 oggetto di pignoramento).

2) – trascrizione contro – domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione del 13.02.2023 ai nn. 5304/7387 concernente **REVOCA**, tra gli [redacted]

[redacted]  
Catasto del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 6.

Con detta domanda giudiziale presentata presso il Tribunale di Napoli Nord veniva chiesto l'accoglimento della domanda e segnatamente dell'azione revocatoria proposta e di accertare e dichiarare l'inefficacia nei confronti dell'attore di donazione in data 30.11.2021 di [redacted] in favore del [redacted] per la piena proprietà dell'immobile escusso, in quanto attuato in pregiudizio dei diritti dell'istante e all'unico scopo di [redacted]

sottrarsi e sottrarre il bene alle obbligazioni che conseguono al rapporto intercorso ed alle competenze maturate e come quantificate nell'ordinanza del Tribunale di Napoli - XII sez. civile - G.R. Dott. Impresa - RG 3685/22, Cron. 5981/2022, rep. n. 12326/2022 del 05.10.2022 e con tutti gli effetti di cui agli artt. 2901 e seguenti c.c., disponendo e/o autorizzando perché vengano effettuate le conseguenti annotazioni/trascrizioni da parte del competente conservatore dei RR. II. di Napoli2.

3) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 22.02.2024 ai nn. 9042/7124 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di [redacted] il diritto di proprietà [redacted] per il diritto pari alla piena proprietà) ed avente ad oggetto, tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 6.

4) - *trascrizione di annotazione- inefficacia parziale* del 25.10.2024 ai nn. 51434/4127 per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data 13.09.2024 [redacted] seguito a domanda di annotazione.

Il Tribunale di Napoli Nord nella persona del G.U. Dott. Di Giorgio nel procedimento avente RG 1538/2023 ha pronunciato con la sentenza n. 3841/2024 così testualmente:  
"Definitivamente pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe, ogni altra domanda o eccezione respinta, così provvede:

[redacted]  
- Accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti di [redacted]

1) dell'atto di Donazione del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine di Pozzuoli, num. 4013/2726 con [REDACTED] ha donato:

A) in favore [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 4;

B) in favore [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 6;

2) dell'atto di compravendita del 30.11.2021 per Notar Gaetano Di Giovine, num. 4014/2727 [REDACTED] la proprietà dell'unità immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale I Gelsi 9, iscritta al catasto di detto Comune al fg. 67, p.lla 162, sub 5."

### 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 superficaria; 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 accatastato 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 (rinviano 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 SOGEI.

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 ordine ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che **VI E' LA PIENA CORRELAZIONE E CORRISPONDENZA** tra il diritto reale (PIENA PROPRIETA') indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

L'atto di pignoramento, derivante da Decreto Ingiuntivo n. 4104/2018 del 17.09.2018 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, **grava sulla quota pari ad 1/1 della piena ed esclusiva proprietà** dell'immobile in Giugliano in Campania alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9 e riportato nel N.C.E.U. al fg. 67, p.lla 162, sub 6, cat. A/2. (v. all. n. 13)

Il diritto di titolarità in favore dell'esecutato deriva dall'atto di donazione per notaio Gaetano Di Giovine del 30.11.2021 (rep. 4013, racc. 2726, trascr. il 06.12.2021 ai nn. 60016/44380) con il quale l'esecutato [redacted] riceve in donazione dalla [redacted] **piena proprietà** dell'immobile in Giugliano alla via vicinale dei Gelsi n. 9 della consistenza catastale di 11 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo e riportato nel N.C.E.U. al fg. 67, p.lla 162, sub 6, cat. A/2, cl. 3, vani 11, R.C. € 568,10. (v. all. n. 6)

La donazione riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e

comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

---

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 se non relativamente alla categoria catastale ed alla classe catastale.

Infatti, con variazione del 09.11.2022 agli atti del catasto furono rettificati la categoria catastale che passò da A/2 ad A/7 (abitazione in villini), la classe catastale che da 3 fu rettificata in 1, la consistenza da 11 vani catastali venne rettificata in 12 vani e di conseguenza la rendita catastale che fu individuata in € 1.022,58.

Tuttavia dette variazioni hanno riguardato i dati di classamento lasciando comunque invariati i dati identificativi (foglio, particella e sub).

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

Si sono invece RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI".

In seguito all'accesso si sono rinvenute delle difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale oggi presente agli atti del Catasto Fabbricati.

Queste difformità rinvenute durante gli accessi DELINEANO ANCHE UNA VARIAZIONE NELLA CONSISTENZA PLANO-VOLUMETRICA del bene

escusso rispetto alla consistenza abitativa riportata al catasto. (v. all. n. 16)

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- PIANO SEMINTERRATO

1) **Diversa distribuzione spazi interni al piano seminterrato**

Nella planimetria catastale il piano seminterrato è rappresentato da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi detto ambiente risulta frazionato in due ambienti più piccoli ricavati in seguito all'edificazione di un tramezzo interno che corre da nord a sud.

Tuttavia tale variazione ha alterato solo la configurazione planimetrica dell'immobile, ma non la sua consistenza.

Pertanto, al fine di adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, sarà necessario presentare pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto.

In più dovrà essere presentata, presso gli Uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania, anche C.I.L.A. in Sanatoria per sanare tale difformità che ha modificato la configurazione del piano seminterrato.

2) **Apertura vano passante sulla parete sud-est**

Allo stato dei luoghi sulla parete a sud-est, che separa l'unità abitativa escussa (sub 6) dall'unità immobiliare adiacente (sub 5), vi è un vano passante che mette in comunicazione i due distinti cespiti.

Nella planimetria catastale, invece, su detta parete non risulta esserci alcuna apertura.

In questo caso specifico detta opera non solo altera la configurazione planimetrica del bene, ma anche la sua consistenza.

Per di più il vano passante mette in comunicazione unità abitative censite distintamente e appartenenti a due proprietà differenti.

Pertanto, al fine di garantire la corrispondenza della planimetria catastale allo

stato dei luoghi e al fine di garantire anche la conformità dell'immobile al titolo autorizzativo, detto **vano passante dovrà essere chiuso**.

Tuttavia tale intervento non sarà necessario dal momento che l'intero tramezzo di divisione tra i due cespiti, sub 6 e sub 5, dovrà essere rifatto in conformità con il titolo autorizzativo come dettagliatamente relazionato nel "Quesito 6".

Di conseguenza sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale di detta modifica, che verrà fatta in rispondenza con la Domanda di Condono, adeguando così la medesima allo stato dei luoghi presentando pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto.

### 3) Errata rappresentazione di un vano comune al piano seminterrato

Nella planimetria catastale al piano seminterrato del sub 6 è riportato un piccolo ambiente ubicato nell'angolo nord-est, accessibile unicamente dall'adiacente immobile sub 5.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13848/1995, tale vano è indicato come "**vano comune con il villino B**" (sub 5).

Tuttavia, sia allo stato dei luoghi che da quanto si evince dai grafici allegati al Condono, non è possibile accedere a detto vano comune dal sub 6 oggetto di pignoramento.

Al fine quindi di riportare al catasto la corretta rappresentazione dell'attuale consistenza immobiliare del cespite oggetto di pignoramento, si rende necessario adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi in rispetto anche al titolo autorizzativo Condono.

Considerato che non è possibile attribuire il vano in questione sia al sub 6 che all'adiacente sub 5, come attualmente risulta dalle due distinte planimetrie catastali, si propone di accatastarlo come "**bene comune non censibile**", assegnandogli un proprio identificativo catastale e la caratteristica quindi di bene comune.

Pertanto, si procederà come segue:

1. Presentazione di una prima pratica DOCFA per l'accatastamento del vano comune come "bene comune non censibile";
2. Presentazione di una seconda pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE", al fine di adeguare la planimetria catastale del sub 6 allo stato dei luoghi, riportando il vano comune come "bene comune non censibile" (indicandolo quindi come bene confinante e riportando il suo sub che sarà stato assegnato) e non come ambiente appartenente al solo sub 6 o al solo sub 5 come si rinviene attualmente nelle rispettive planimetrie catastali.

- PIANO TERRA

- 1) Tompagnato il vano finestra fronte ovest

Nella planimetria catastale sulla parete ad ovest della zona soggiorno sono rappresentati un'ampia finestra ed un vano passante (porta balcone) che consente di accedere all'area esterna comune sub 7.

Allo stato dei luoghi, invece, su detta parete risulta esserci il vano passante, che immette in una veranda di pertinenza dell'escusso sub 6, ma non risulta esserci la finestra.

Tale variazione ha modificato la configurazione planimetrica ed il prospetto dell'immobile, ma non la sua consistenza.

Considerato che detta finestra è presente anche nei grafici allegati alla Domanda di Condono, quindi risulta essere oggetto di sanatoria, per conformità al titolo autorizzativo, e quindi in questo caso anche in conformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale, detta **finestra va riaperta**.

Per ripristinarla sarà necessario eseguire opere edilizie, opere di pitturazione nonché provvedere all'acquisto ed alla messa in opere dell'infisso.

**Per tali opere va stimata una spesa pari a circa € 2.500,00.**

## 2) Omessa rappresentazione dell'ambiente veranda

Allo stato dei luoghi al piano terra vi è, tra gli altri ambienti, una veranda che si sviluppa lungo tutto il fronte ad ovest.

Nella planimetria catastale tale opera non viene rappresentata.

Analizzando poi i grafici allegati alla Domanda di Condono, presentata presso il Comune di Giugliano per sanare l'intero compendio edilizio edificato in violazione delle norme urbanistiche e in particolare in assenza di titolo autorizzativo, si è constatato che la stessa non è oggetto di sanatoria.

Pertanto, la veranda risulta un'opera abusiva per la quale va prevista la demolizione ripristinando così lo status quo ante in conformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono n. 13848/1995).

Di conseguenza, alla luce di ciò, la rappresentazione planimetrica catastale in previsione dell'abbattimento della stessa veranda corrisponde a quello che dovrà essere lo stato dei luoghi in conformità con il titolo autorizzativo.

Alla luce di quanto detto sarà quindi inutile riportare nella planimetria catastale un'opera abusiva per la quale va previsto l'abbattimento.

### • PIANO PRIMO

#### 1) Errata rappresentazione del vano balcone

Allo stato dei luoghi la camera da letto matrimoniale prende area e luce attraverso un vano passante balcone che consente di uscire sulla balconata che costeggia l'intera facciata a sud in conformità con quanto riportato nei grafici allegati alla Domanda di Condono relativa al bene escusso.

Nella planimetria catastale, invece, detto vano è rappresentato come finestra.

Di conseguenza, perché non ci sia difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato al Catasto, sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" riportando ai grafici il vano balcone in sostituzione del vano finestra in conformità con il titolo

autorizzativo Condono e con lo stato dei luoghi.

- PIANO SECONDO

1) **Differente posizione del vano finestra lungo la scala sul fronte nord**

Allo stato dei luoghi lungo la parete perimetrale a nord, che costeggia la scala interna che porta dal primo piano al secondo piano, vi è un vano finestra.

Nell'elaborato planimetrico catastale relativo al secondo piano detta finestra è rappresentata in una posizione differente rispetto alla sua reale posizione.

Tale difformità, seppure non ha alterato la consistenza dell'immobile, ha comunque modificato la configurazione planimetrica ed il prospetto nord del fabbricato.

Inoltre, considerato che anche nei grafici allegati alla Domanda di Condono la finestra è riportata nella stessa posizione in cui è allo stato dei luoghi, sarà necessario rappresentare correttamente il manufatto nella planimetria catastale.

Pertanto, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, va presentata pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" e rappresentare il vano finestra in conformità con i grafici di Condono e con lo stato dei luoghi.

2) **Errata rappresentazione area esterna**

Allo stato dei luoghi, al secondo piano del fabbricato è presente un'area esterna comune ed indivisa tra il sub 6 oggetto di pignoramento e l'adiacente sub 5, che costituiscono l'intero fabbricato.

Ognuno dei due distinti sub accede a detto terrazzo o attraverso la rispettiva scala privata interna, che collega verticalmente i vari piani che compongono ciascun cespite, oppure attraverso una scala a chiocciola, comune ai due sub, ubicata al piano terra nel cortile esterno comune accatastato al fg. 67, p.lla 162, sub 7 come "bene comune non censibile".

Da questo terrazzino si accede a due piccoli appartamenti: uno appartenente al sub 6 e l'altro al sub 5.

Nella planimetria catastale del sub 6 il terrazzo risulta rappresentato solo in parte come a indicare che la detta area riportata è di pertinenza esclusiva del sub 6.

Tuttavia, tale rappresentazione non corrisponde allo stato dei luoghi né ai grafici allegati alla Domanda di Condonò n. 13848/1995, dove l'area è indicata per intero come comune ed indivisa ("**terrazzo di copertura in comune con il villino B**").

Pertanto, per conformità con lo stato dei luoghi e con la Domanda di Condonò sarà conveniente accatastare detta superficie esterna come "BENE COMUNE NON CENSIBILE" presentando una pratica DOCFA con la quale detta area esterna verrà accatastata dandole così un suo distinto identificativo catastale.

Di conseguenza, si procederà poi a presentare altra pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" con la quale nella planimetria catastale del sub 6 viene rappresentato il terrazzo per intero indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 5 e riportante un suo identificativo catastale.

### 3) Difformità aperture esterne del ripostiglio

Al secondo piano vi è un vano ad uso ripostiglio con accesso indipendente dal terrazzo esterno in uso comune tra l'uscio sub 6 e l'adiacente sub 5.

Allo stato dei luoghi a detto ripostiglio si accede tramite un vano passante aperto sulla parete ovest, mentre 2 ampie finestre danno area e luce all'ambiente, il tutto conforme ai grafici riportati nella Domanda di Condonò.

Nella planimetria catastale, invece, sono rappresentate una porta d'accesso sul fronte sud ed una finestra sul fronte est.

Pertanto, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale sarà necessario presentare pratica DOCFA per “VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE” e riportare nella planimetria catastale le aperture esterne (vano passante d’ingresso e finestre) conformemente allo stato dei luoghi e quindi ai grafici di Condono.

**4) Errata rappresentazione vano ripostiglio**

Al secondo piano del fabbricato è presente un ripostiglio, indipendente sia dal sub 6 che dal sub 5.

Entrambe le suddette proprietà (sub 6 e sub 5) hanno accesso a detto ripostiglio attraverso il terrazzo comune del secondo piano.

Il ripostiglio risulta pertanto essere in comune ed indiviso tra i due sub.

Nella planimetria catastale esso viene rappresentato sia nel grafico del sub 6 che nella planimetria catastale dell’altra unità sub 5.

Ovviamente nelle rappresentazioni catastali ogni ambiente, compresi i vani accessori come i ripostigli, non possono essere rappresentati in più planimetrie catastali.

Ovvero, risultando in comune ed indiviso tra due distinte unità abitative esso andrebbe accatastato come “BENE COMUNE NON CENSIBILE”.

Di conseguenza, per avere conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovrà essere presentata una pratica DOCFA per proseguire in tal senso.

Avendo ritenuto che anche l’area esterna del secondo piano comune ed indivisa andrebbe accatastata come bene comune non censibile, si può presentare unico DOCFA con il quale sia il terrazzo che il ripostiglio vengono accatastati per l’appunto come bene comune non censibile.

Successivamente, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell’escusso sub 6, sarà necessario presentare pratica DOCFA per “VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE” e

riportare nel rispettivo grafico il suddetto ambiente ripostiglio indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 5 e riportante un suo identificativo catastale.

Oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare avente tipologia di "abitazione in villini" (A/7).

Date le sue caratteristiche peculiari, la sua consistenza plano-volumetrica, la sua articolazione planimetrica, il contesto urbano in cui è ubicata, la tipologia dell'immobile e la richiesta di immobili in tale zona, non si ritiene produttivo una divisione in lotti del bene oggetto della procedura, principalmente in vista di una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto, si identifica un UNICO LOTTO coincidente con l'intero immobile di cui l'esecutato ne risulta pieno proprietario.

In particolare, trattasi di bene avente i seguenti identificativi catastali e confini:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

**fg.67, p.lla 162, sub 6, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, sup. cat. tot. mq 366 - tot. escl. aree scoperte mq. 356, R.C. € 1.022,58.**

Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2

in ditta [redacted] proprietà per 1/1 - stato celibe). (v. all. n. 2)

CONFINI

L'immobile escusso così confina:

- a nord con area esterna ubicata al piano terra e riportata al Catasto al fg. 67, p.lla 162, sub 7 ("bene comune non censibile")

- ad est e a sud [redacted] o suoi aventi causa (sub 5)

- a sud e ad ovest con area esterna ubicata al piano terra e riportata al Catasto al fg. 67, p.lla 162, sub 7 (“bene comune non censibile”)

## 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\*\*

#### CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile, avente tipologia di civile abitazione, è ubicato in Giugliano (NA) alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9.

Esso è individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

**fg.67, p.lla 162, sub 6, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, sup. cat. tot. mq 366 - tot. escl. aree scoperte mq. 356, R.C. € 1.022,58**, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1 – celibe).  
(v. all. n. 2)

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare ad uso civile abitazione.

Esso fa parte, insieme ad un'altra unità abitativa, di una palazzina/villetta articolata su 3 piani fuori terra (piano terra e 2 piani in alzato) oltre piano seminterrato ed avente struttura portante del tipo puntuale in c.c.a. (pilastri e travi) con strutture orizzontali (solai) in c.a. e laterizio.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio portierato e di impianto di salita elettrico

verticale (ascensore).

Le condizioni strutturali dell'intero compendio edilizio, così come quelle architettoniche dei prospetti esterni, risultano essere buone.

A tal riguardo si attesta che anche l'immobile oggetto di pignoramento, completo in tutte le sue parti, sia internamente che esternamente, risulta essere in buone condizioni strutturali ed architettoniche.

#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Da Via Vicinale dei Gelsi n. 9 (già Strada Vicinale Gelsi) attraverso un cancello in ferro si accede ad un'ampia area esterna, parte pavimentata e parte a verde.

In seguito ad indagini catastali si è rilevato che detta superficie esterna risulta essere di pertinenza di tutte le unità abitative che sorgono sul terreno individuato al fg. 67, p.lla 162 e quindi dell'immobile sub 6, dell'immobile sub 5 e dell'immobile sub 4.

L'area in questione risulta accatastata con "BENE COMUNE NON CENSIBILE" ed è riportata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

fg. 67, p.lla 162, sub 7, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano terra – bene comune non censibile.

Da detto cortile si accede all'immobile escusso sub 6 che ha quindi accesso dal piano terra.

Percorso tutto il cortile, fronte chi entra, vi è la palazzina che ospita l'immobile escusso sub 6.

All'immobile si accede direttamente dal cortile esterno attraverso una porta d'ingresso blindata ubicata al piano terra.

L'unità abitativa si sviluppa su 4 livelli (piano terra, 1° e 2° piano, piano seminterrato) ed è così articolata. (v. all. nn. 14 e 15)

### PIANO TERRA

Dalla porta d'ingresso si accede ad un'ampia zona living (circa mq. 57,20) dove è ubicato anche l'angolo soggiorno.

Sul fronte ovest della zona living, vi è la cucina (circa mq. 15,00) che risulta a vista grazie ad un ampio finestrone aperto sulla zona soggiorno.

Ed ancora dall'angolo soggiorno, attraverso un vano passante balcone, si fuoriesce su di una veranda (circa mq. 24,30) che si sviluppa lungo tutto il fronte ovest.

A detta veranda si può accedere anche direttamente dall'area esterna comune (sub 7).

La zona soggiorno prende area e luce attraverso un'ampia finestra ubicata sul fronte sud e dal balcone che immette nella veranda, mentre altre due vetrate fisse, una sul fronte est e l'altra sul fronte sud danno luce alla restante zona living.

La cucina, invece, non ha un'areazione diretta ma prende luce attraverso un finestrone aperto sul fronte ovest che dà anch'esso sulla veranda, e attraverso i vani luce della zona living in quanto come detto essa risulta aperta su tale zona. Viceversa, la veranda è completamente vetrata sul fronte sud, ovest e nord risultando così ben arieggiata ed illuminata.

Fronte chi entra dalla porta d'ingresso vi è invece la scala interna a tre rampanti che collega il piano terra con il primo e secondo piano.

Salito il primo rampante sulla sinistra vi è la porta d'accesso al bagno (WCt – circa mq. 4,60).

Detto ambiente prende area e luce attraverso un ampio finestrone a nastro che corre lungo tutto il fronte nord.

Ad est della zona living vi è invece una piccola camera da letto (Lt – circa mq. 11,50).

Detta stanza prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte est.

Prima di entrare nella camera da letto sul nord vi è una porta interna che consente l'accesso alla scala interna che porta dal piano terra al piano seminterrato.

#### PIANO SEMINTERRATO

Una scala interna, avente conformazione ad "L", dal piano terra conduce al piano seminterrato.

Sceso il primo rampante, di fronte ci si trova una porta in ferro aperta sul fronte nord e che consente di uscire sull'area comune esterna del piano terra.

Continuando poi a scendere la scala per tutta la seconda rampa si arriva al piano seminterrato.

Detto piano è composto da 2 ambienti: la camera1 di circa mq. 40,30 e la camera2 di circa mq. 34,00.

La camera 1 è priva di presa d'area diretta, mentre la camera 2 prende un po' di area attraverso 3 finestre feritoie alte aperte due sul fronte ovest ed una sul fronte nord.

#### PIANO PRIMO

Saliti i tre rampanti della scala interna ubicata fronte la porta d'ingresso del piano terra, si giunge al primo piano che è destinato alla zona notte.

La scala smonta in un'ampia zona disimpegno (circa mq. 24,50) che prende area e luce attraverso una finestra sul fronte nord ed un finestrone sul fronte sud.

Dalla zona disimpegno si accede ad una prima camera da letto singola (L1 - circa mq. 10,70) che prende area e luce attraverso un vano passante balcone aperto sul fronte sud e che consente di uscire su di una balconata.

Detta balconata (circa mq. 11,80) si sviluppa lungo tutto il fronte sud.

Dal disimpegno ci si immette nel corridoio (circa mq. 5,50) su cui aprono i restanti ambienti: una seconda camera da letto singola (L2 - circa mq. 8,80), la

camera da letto matrimoniale (Lm – circa mq. 15,70) ed un grande bagno con ampia cabina doccia (WC1 – circa mq. 10,50).

La seconda camera da letto singola prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte nord, la camera da letto matrimoniale prende area e luce attraverso un vano passante balcone aperto sul fronte a sud e che consente di uscire sulla balconata precedentemente menzionata mentre il bagno prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte ovest.

L'intero appartamento, grazie alla sua esposizione su tutti e quattro i fronti ed all'ampiezza dei vani luce, risulta molto luminoso e ben arieggiato.

La pianta planimetrica è fruibile in tutti i suoi spazi ed ogni ambiente risulta essere adeguatamente funzionale in relazione al suo utilizzo.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità media e risultano essere in buono stato di conservazione (v. all. n. 15):

- la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con maioliche.

La balconata al primo piano è pavimentata con elementi antigelivi ed antisdrucchiolo.

- I due bagni, quello al piano terra ed al primo piano, sono rivestiti con elementi di maiolica per tutta l'altezza delle pareti.

Le pareti di tutte le restanti camere, invece, sono interamente attintate.

- Gli infissi interni sono in noce nazionale tamburata con bugna centrale in vetro.
- Gli infissi esterni sono in alluminio temperato con vetrocamera e con avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento è sprovvisto di impianto gas-metano in quanto non è stato fatto l'allaccio alla rete comunale e pertanto la fornitura di gas avviene attraverso bombola GPL.

Anche per la fornitura dell'acqua non vi è allaccio alla rete idrica comunale ma l'acqua viene servita attraverso una cisterna con pompa.

Relativamente agli scarichi dell'acqua vi è una fossa biologica ed in particolare vi è un pozzo assorbente per le acque bianche, mentre per le acque nere è stato creato un pozzo nero a tenuta stagna con spurgo che avviene attraverso un camion cisterna che va in loco.

Detti pozzi sono ad uso comune tra il presente cespite escusso sub 6 e gli altri due immobili, sub 5 e sub 4, che insistono sulla stessa particella 162.

Per la fornitura, invece, dell'acqua calda sanitaria vi è stato installato uno scaldino a gas.

L'appartamento è servito invece da impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90.

Relativamente all'impianto di riscaldamento esso viene garantito attraverso macchine split installate per garantire il condizionamento degli ambienti sia per l'area calda che per l'area fredda.

In particolare ve ne è uno al piano terra posizionato sulla parete nord sopra la scala interna che serve al condizionamento caldo/freddo del piano terra ed un secondo elemento è posizionato sempre sulla parete nord lungo la rampa della scala interna che serve invece il primo piano.

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

#### PIANO SECONDO

Attraverso la scala interna è possibile, infine, raggiungere il secondo piano.

Allo smonto della scala che parte dal primo piano si trova una porta in alluminio che consente di uscire su di una terrazza comune ed indivisa con l'adiacente sub 5.

Da detta terrazza si accede ad un mini appartamento che nonostante sia indipendente dal restante immobile fin qui descritto fa comunque catastalmente

parte del sub 6.

A detto secondo piano è possibile arrivarci anche attraverso una scala esterna a chiocciola che parte dall'area esterna comune ed indivisa con gli altri sub che insistono sulla particella 162, ovvero sub 5 e sub 4.

Attraverso detta scala, quindi, si raggiunge il secondo piano senza bisogno di fare il percorso interno all'appartamento sub 6.

La mini unità abitativa, che ripatiamo essere catastalmente parte del sub 6, è così articolata.

Dalla terrazza comune del secondo piano, attraverso una porta in alluminio, si accede ad un piccolo corridoio/ingresso (circa mq. 3,90) su cui danno gli ambienti che compongono il cespite.

In particolare sulla sinistra di chi entra si trova un grande ambiente soggiorno con angolo cottura a vista (Sogg2 - circa mq. 19,90), fronte chi entra vi è una camera da letto matrimoniale (Lm2 - circa mq. 11,60) e sulla destra di chi entra un bagno con doccia (WC2 - circa mq. 6,30).

Il soggiorno prende area e luce attraverso un vano balcone aperto sul fronte sud e che consente di uscire su di una balconata (circa mq. 22,40) che si sviluppa ad "elle" lungo tutto il fronte sud ed il fronte ovest.

Ed ancora consentono di dare area e luce all'ambiente anche una finestra aperta sempre sul fronte sud ed una seconda finestra aperta sul fronte ovest.

La camera da letto matrimoniale, invece, prende area e luce attraverso un vano passante balcone aperto sul fronte ovest e che immette sulla suddetta balconata. Infine il bagno prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte nord.

L'intero appartamento, grazie alla sua esposizione su tre fronti ed all'ampiezza dei vani luce, risulta molto luminoso e ben arieggiato.

La pianta planimetrica è fruibile in tutti i suoi spazi ed ogni ambiente risulta

essere adeguatamente funzionale in relazione al suo utilizzo.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità media e risultano essere in discreto stato di conservazione (v. all. n. 15):

- la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con maioliche.
- La balconata al primo piano è pavimentata con elementi antigelivi ed antidrucciolo.
- Il bagno è rivestito con elementi di maiolica per tutta l'altezza delle pareti, mentre le pareti dei restanti ambienti sono attintate.
  - Gli infissi interni sono in noce nazionale tamburata con bugna centrale in vetro.
  - Gli infissi esterni sono in alluminio temperato con vetrocamera e con avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento è sprovvisto di impianto gas-metano in quanto non è stato fatto l'allaccio alla rete comunale e pertanto la fornitura di gas avviene attraverso bombola GPL.

Anche per la fornitura dell'acqua non vi è allaccio alla rete idrica comunale ma l'acqua viene servita attraverso una cisterna con pompa.

Relativamente agli scarichi dell'acqua vi è una fossa biologica ed in particolare vi è un pozzo assorbente per le acque bianche, mentre per le acque nere è stato creato un pozzo nero a tenuta stagna con spurgo che avviene attraverso un camion cisterna che va in loco.

Detti pozzi sono ad uso comune tra il presente cespite escusso sub 6 e gli altri due immobili, sub 5 e sub 4, che insistono sulla stessa particella 162.

Per la fornitura, invece, dell'acqua calda sanitaria vi è stato installato uno scaldino a gas.

L'appartamento è servito invece da impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90.

Relativamente all'impianto di riscaldamento esso viene garantito attraverso una macchina split installata nell'ambiente soggiorno e che serve al condizionamento sia per l'area calda che per l'area fredda.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PERTINENZE

In seguito ai sopralluoghi ed avendo fatto le dovute indagini catastali si attesta che l'immobile staggito **NON E' DOTATO DI PERTINENZE**.

Non vi sono infatti beni, quali garage, box, posti auto, cantinole e/o quant'altro funzionali all'abitazione principale escussa.

Va però precisato che l'area esterna ubicata al piano terra e accatastata al catasto Fabbricati al fg. 67, p.lla 162, sb 7 risulta essere un **BENE COMUNE NON CENSIBILE**.

Si tratta di un bene in comune ed indiviso tra tutte le unità abitative ricadenti e graffate alla particella 162 del foglio 67.

Ed ancora in riferimento a quanto relazionato nel "quesito 1" relativamente alle difformità formali riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è evidenziato che il terrazzo ed il ripostiglio ubicati al secondo piano, nonché il ripostiglio ubicato al piano seminterrato, essendo in comune ed indivisi tra l'escusso sub 6 e la proprietà aliena sub 5, dovranno essere accatastati anch'essi come "BENE COMUNE NON CENSIBILE".

Pertanto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale del bene, necessaria a definire il suo valore di mercato, che verrà dettagliatamente calcolato nel successivo "Quesito 12"

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

**SUPERFICI**

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
Zona living Piano T	mq.57,20	X 1,00	mq.57,20
K Piano T	mq.15,00	X 1,00	mq.15,00
Veranda Piano T	mq.24,30	X 0,60	mq.14,04
Camera da Letto Piano T	mq.11,50	X 1,00	mq.11,50
WCt Piano T	mq.4,60	X 1,00	mq.4,60
Camera 1 Piano seminterrato	mq.40,30	X 1,00	mq.40,30
Camera 2 Piano seminterrato	mq.34,00	X 1,00	mq.34,00
Disimpegno Piano 1	mq.24,50	X 1,00	mq.24,50
Corridoio Piano 1	mq.5,50	X 1,00	mq.5,50
L1 Piano 1	mq.10,70	X 1,00	mq.10,70
L2 Piano 1	mq.8,80	X 1,00	mq.8,80
Letto matrimoniale Piano 1	mq.15,70	X 1,00	mq.15,70
WC1 Piano 1	mq.10,50	X 1,00	mq.10,50
Balconata1 Piano 1	mq.11,80	X 0,25	mq.3,00
Corridoio/ingresso Piano 2	mq.3,90	X 1,00	mq.3,90
Soggiorno2 Piano 2	mq.19,90	X 1,00	mq.19,90
Letto matrim.2 Piano 2	mq.11,60	X 1,00	mq.11,60
WC2 Piano 2	mq.6,30	X 1,00	mq.6,30
Balconata2 Piano 2	mq.22,40	X 0,25	mq.5,60

Da cui si vengono a definire le seguenti superfici utili:

PIANO TERRA: circa mq. 102,34

PIANO SEMINTERRATO: circa mq. 74,30

PIANO PRIMO: circa mq. 78,70

PIANO SECONDO: circa mq. 47,30

Per una **superficie utile complessiva pari a circa mq. 302,64.**

Ed ancora, per definire la superficie commerciale lorda, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile, si procede alla misurazione dei tramezzi interni e delle tompagnature esterne.

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà ed al 50% se invece in comune con altre proprietà.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi interni	mq.6,60	X 1,00	mq.6,60
Tompagnature esclusive	mq.35,00	X 1,00	mq.35,00
Tompagnature in comune	mq.5,40	X 0,50	mq.2,70

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.345,00**, per un'altezza interna pari a circa ml. 2,80.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, pur 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

Con **atto di compravendita** per Notaio Federico del Noce del 10.12.1986 (rep. n. 636, racc. 100), trascr. a Napoli 2 in data 16.12.1986 ai mm. 29374/23004,

dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Contrada Carrafiello n. 295 (oggi Via Vicinale dei Gelsi n. 9). (v. all. n. 5)

In particolare trattasi di *"abitazione con caratteristiche popolari sita in Comune di Giugliano in Campania (Napoli) alla Contrada Carrafiello n. 295, composta di quattro vani, cucina e accessori in piano terreno, con annesso un vano destinato ad autorimessa. La vendita comprende un'area destinata a verde annessa al fabbricato, della estensione di metri quadri 980 circa."*

Relativamente alla regolarità catastale del bene rogato nel presente atto viene precisato che *"La descritta unità immobiliare non è ancora censita in Catasto Urbano. Ne è stata fatta denuncia per accatastamento con scheda registrata presso U.T.E. di Napoli il 25 ottobre 1982 al n. 1784.*

*L'intero appezzamento di terreno, su parte del quale insiste la costruzione, è individuato al Catasto Terreni di Giugliano, al foglio n. 67 con la neoformata particella n. 16 (ex 16/b), di are 11,00"*

Ed ancora *"L'immobile oggetto del contratto, unitamente all'annessa area destinata a verde, viene trasferito con espresso riferimento allo stato giuridico e di fatto in cui si trova, in uno agli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni ed accessori, con le relative servitù attive e passive, così come il tutto compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di*

possesso.”.

Successivamente con Atto di Donazione accettata (v. all. n. 6) per Notaio Gaetano Giovine del 30.11.2021 (rep.4013/2726 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06.12.2021 ai nn. 60016/44380)

\_\_\_\_\_ dona al figlio \_\_\_\_\_ a piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale I Gelsi 9 e precisamente:

*“casa di abitazione della consistenza catastale di 11 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, a confini con restante proprietà della donante, c \_\_\_\_\_ e corte comune.*

*In catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 162, sub 6, cat. A/2, cl. 3, 11 vani, Rendita € 568,10, Via Vicinale dei Gelsi 9, piano S1-T-1-2.”.*

Ed ancora l'immobile viene donato ed accettato, per quanto di spettanza *“nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, servitù, pertinenza, oneri e diritti condominiali pro quota, ivi inclusi i diritti sulla corte comune, tutto così come esistente e pervenuto alla donante, anche per aver costruito, come in seguito precisato, con atto di compravendita per Notaio Federico del Noce del 10 dicembre 1986....titolo di provenienza cui le parti si riportano espressamente per ogni altro diritto, servitù, comunione, riserve, patto o convenzione di qualunque genere, e tutto come esistente.”.*

Si precisa, in ottemperanza al quesito posto circa le dotazioni condominiali, che l'immobile escusso fa parte di un fabbricato costituito da solo due unità abitative ricadente sulla particella 162 del foglio 67 a cui è graffato.

Inoltre, graffato alla stessa particella vi è un altro fabbricato costituito da un solo immobile identificato dal sub 4.

Allo stato attuale però NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO

per tanto l'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza nonché le parti comuni necessarie all'uso comune come riportate dall'art. 1117 c.c. comma 1.

Nello specifico risultano di proprietà comuni:

- Tutta l'area esterna accatastata al fg. 67, p.lla 162, sub 7 e distinta come "bene comune non censibile";
- L'area esterna (terrazzo) ed il ripostiglio ubicati al secondo piano, nonché il ripostiglio al piano seminterrato che andrebbero accatastati anch'essi come "bene comune non censibile";
- La cisterna dell'acqua;
- Le fosse biologiche per lo scarico delle acque bianche e delle acque nere (pozzo assorbente per le acque bianche e pozzo a tenuta stagna per le acque nere);
- La scala a chiocciola esterna che dall'area esterna comune del piano terra porta al terrazzo comune del secondo piano.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, per l'individuazione di altre parti comuni, per la gestione delle parti comuni, nonché per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ci si rifà a quanto sancito dagli art. 1117 e seguenti del c.c. che disciplinano la proprietà comune e la gestione delle parti comuni, nonché a quanto sancito dalla Legge 220/2012 ("Legge sul Condominio") che disciplina anch'essa la gestione delle parti comuni.

---

---

### **QUESITO 3**

#### **Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

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

*Al 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 prosieguo;*

- *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.

\*\*\*\*\*

#### STORIA CATASTALE

L'immobile escusso fa parte di una palazzina composta da sole due unità abitative e che si sviluppa su 3 piani fuori terra (piano terra, 1° piano e 2° piano) oltre piano seminterrato.

L'intero compendio edilizio è stato realizzato su suolo riportato al **Catasto**

**Terreni** del Comune di Giugliano in Campania al **fg. 67, p.lle 162.**

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

**fg.67, p.lle 162, sub 6, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, sup. cat. tot. mq 366 -  
tot. escl. aree scoperte mq. 356, R.C. € 1.022,58 ,**

Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2

in ditta a [redacted] (proprietà per 1/1 – stato celibe).

#### STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Giugliano ed è così riportato al Catasto:

➤ **CATASTO TERRENI:**

**fg. 67, p.lle 162, sup. mq. 1.100, qualità ENTE URBANO**

➤ **CATASTO FABBRICATI:**

**fg.67, p.lle 162, sub 6, cat. A/7, cl. 1, cons. 12 vani, sup. cat. tot. mq 366 -  
tot. escl. aree scoperte mq. 356, R.C. € 1.022,58 ,**

Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2

in ditta a: [REDACTED] (proprietà per 1/1 – stato celibe).

Relativamente alla storia catastale, sia in riferimento al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, in seguito ad adeguate ricerche e visure effettuate dalla scrivente presso l'Agenda del Territorio, si attesta quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE® ■ **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 4)  
- **Fg. 67, p.lla 162**

La storia catastale del terreno dal **12.09.1973**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 12.09.1973 al 19.02.1979

**Fg. 67, p.lla 16**

- Dal 19.02.1979 all'attualità

**Fg. 67, p.lla 162**

In seguito a FRAZIONAMENTO del 19.02.1979 in atti dal 27.05.1986 (n. 386079)

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 12.09.1973 al 07.02.1977

**Fg. 67, p.lla 16, – R. dominicale € 292,34 (€ 566.055), R. agrario €129,93 (€ 251.580), qualità SEMIN IRRIG di classe 03, sup. mq. 17.970**

- Dal 07.02.1977 al 19.02.1979

**Fg. 67, p.lla 16, – R. dominicale € 202,87 (€ 392.805), R. agrario €90,16 (€ 174.580), qualità SEMIN IRRIG di classe 03, sup. mq. 12.470**

Il tutto per FRAZIONAMENTO del 07.02.1977 in atti dal 27.05.1986 (n. 352077) con variazione/soppressione del fg. 67, p.lla 116

- Dal 19.02.1979 al 22.11.2013

**Fg. 67, p.lla 162, – R. dominicale € 17,90 (£ 34.650), R. agrario € 7,95 (£ 15.400), qualità SEMIN IRRIG di classe 03, sup. mq. 1.100**

Il tutto per FRAZIONAMENTO del 19.02.1979 in atti dal 27.05.1986 (n. 386079) con variazione/soppressione del fg. 67, p.lla 16

- Dal 22.11.2013 all'attualità

**Fg. 67, p.lla 162, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 1.100**

Il tutto per VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22.11.2013 pratica n. NA0538732 in atti dal 22.11.2013 (n. 63842.1/2013).

Annotazione immobile: geometria da verificare

#### ALTRE VARIAZIONI

- Dal 09.08.2004 al 22.11.2013

**Fg. 67, p.lla 162,**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09.08.2004 pratica n. NA0445824 in atti dal 09.08.2004 (n. 27152.1/2004).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 29.11.2016 al 04.11.2021

**Fg. 67, p.lla 162,**

TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO del 29.11.2016 pratica n. NA0478359 in atti dal 29.11.2016 presentato il 29.11.2016 (n. 478359.1/2016).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 04.11.2021 al 15.05.2023

**Fg. 67, p.lla 162,**

TIPO MAPPALE del 04.11.2021 pratica n. NA0233510 in atti dal 04.11.2021 presentato il 04.11.2021 (n. 233510.1/2021).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 15.05.2023 all'attualità

**Fg. 67, p.lla 162,**

TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO del 15.05.2023 pratica n. NA0159108 in atti dal 15.05.2023 presentato il 15.05.2023 (n. 159108.1/2023).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

#### STORIA DEGLI INTESSTATI

- CON DATI IDENTIFICATIVI FG. 67, P.LLA 16

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **COPPOLA PICAZIO LUISA** dall'impianto al 29.12.1969 antecedente l'impianto meccanografico.

Derivante dall'impianto meccanografico del 12.09.1973

Diritti da verificare

- **CATENA GIULIA** dal 29.12.1969 all'08.11.1973.

Derivante da DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 29.12.1969 – PU sede Napoli, registrazione vol.2005 n. 1635 registrato in data 23.04.1970 – Voltura n. 20279 in atti dal 01.10.1980

Diritti da verificare

- **NIOLA ANTONIO** dal 08.11.1973 al 22.06.1979.

Derivante da ATTO del 08.11.1973 – PU Colucci sede Sant'Anastasia, repertorio n. 77664, registrazione n. 18655 registrato in data 24.11.1973 – Voltura n. 20379 in atti dal 01.10.1980

Diritti da verificare

- CON DATI IDENTIFICATIVI FG. 67, P.LLA 162

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **NIOLA ANTONIO** dal 19.02.1979 al 19.02.1979.

Derivante da FRAZIONAMENTO del 19.02.1979 in atti dal 27.05.1986, repertorio n. 46731, registrazione n. 2672 registrato in data 06.03.1979 (n. 386079)

Diritti da verificare

- **CENTRELLA ERMINIA** dal 19.02.1979 al 22.11.2013.

Derivante da ATTO del 19.02.1979 Notaio Pratico, repertorio n. 46731, registrazione n. 2672 registrato in data 06.03.1979 - voltura n. 386079 in atti dal 27.05.1986.

Diritti: Proprietà per 1000/1000

---

#### ■ CATASTO FABBRICATI (v. all. n. 2)

La storia catastale del fabbricato dal 19.04.1993, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:

#### DATI IDENTIFICATIVI

fg. 67, p.lla 162, sub 6, ctg. A/7, cl. 1, cons. vani 12, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1, T, 1 e 2, superficie totale mq. 366, totale escluse aree scoperte mq. 356

- Dall'impianto meccanografico del 19.04.1993 al 11.11.2021

#### fg. 67, p.lla 162, sub 3

Derivante da VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 05.11.2021, pratica n. NA0235287, in atti dal 11.11.2021 – VARIAZIONE-DEMOLIZIONE

**PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.**

La dichiarazione di **VARIAZIONE HA:**

**COSTITUITO** i seguenti immobili:

- Fg. 67, p.lla 162, sub 4
- Fg. 67, p.lla 162, sub 5
- Fg. 67, p.lla 162, sub 6
- Fg. 67, p.lla 162, sub 7

**SOPPRESSO** i seguenti immobili:

- Fg. 67, p.lla 162, sub 1
- Fg. 67, p.lla 162, sub 2
- Fg. 67, p.lla 162, sub 3

- Dal 19.04.1993 al 11.11.2021

**fg. 67, p.lla 162, sub 3**

Derivante da **COSTITUZIONE CLASSAMENTO** del 19.04.1993 in atti dal 20.05.1998 (n. R1064.1/1993)

- Dall'11.11.2021 all'attualità

**fg. 67, p.lla 162, sub 6**

Derivante da **VARIAZIONE** del 05.11.2021, pratica n. NA0235287, in atti dal 11.11.2021 - **VARIAZIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 235287.1/2021).

**DATI DI CLASSAMENTO**

- Dal 19.04.1993 al 02.12.2016

**COSTITUZIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO** del 19.04.1993 in atti dal 20.05.1998 - **CLASSAMENTO PF 98** (n. R1064.1/1993) Notifica n. 29423/1998

**fg. 67, p.lla 162, sub 3, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 10,5, R.C. € 1.050.000**

- Dal 02.12.2016 al 11.11.2021

**fig. 67, p.lla 162, sub 3, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 10,5, R.C. € 542,28**

Per **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** del 01.12.2016, pratica n. NA0484729 in atti dal 02.12.2016 (n. 222859.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita preposti (d.m. 701/94)

- Dal 11.11.2021 al 09.11.2022

**fig. 67, p.lla 162, sub 6, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 11,0, R.C. € 568,10**

Derivante da **VARIAZIONE** del 05.11.2021, pratica n. NA0235287, in atti dal 11.11.2021 – **VARIAZIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 235287.1/2021).

Annotazioni: Classamento e rendita preposti (d.m. 701/94)

- Dal 09.11.2022 all'attualità

**fig. 67, p.lla 162, sub 6, ctg. A/7, cl. 1, cons. vani 12,0, R.C. € 1.022,58**

Derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 09.11.2022, pratica n. NA0346363 in atti dal 09.11.2022 – **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 346363.1/2022), notifica effettuata con protocollo n. NA0375864 del 05.12.2022.

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati – planimetria non certificabile in quanto non rispondente allo stato dei luoghi.

#### DATI DI SUPERFICIE

- Dal 02.12.2016 al 11.11.2021

**fig. 67, p.lla 162, sub 3 - sup. totale mq. 338, superficie totale escluse aree scoperte mq. 316**

Derivante da **VARIAZIONE** del 01.12.2016, pratica n. NA0484729 in atti dal 02.12.2016 – **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 222859.1/2016).

Dati relativi alla planimetria presentata in data 02.12.2016, prot. n. NA0484729

- Dall'11.11.2021 all'attualità

**fg. 67, p.lla 162, sub 6 - sup. totale mq. 366, superficie totale escluse aree scoperte mq. 356**

Derivante da VARIAZIONE del 05.11.2021, pratica n. NA0235287 in atti dall'11.11.2021 - VARIAZIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 235287.1/2021).

Dati relativi alla planimetria presentata in data 05.11.2021, prot. n. NA0235287

#### INDIRIZZO

- Dal 19.04.1993 al 02.12.2016

**fg. 67, p.lla 162, sub 1, sub 2 e sub 3 – Strada Vicinale Gelsi n. 9 – piano S1-T-1-2**

Per COSTITUZIONE del 19.04.1993 in atti dal 20.05.1998 – CLASSAMENTO PF98 (n. R1064.1/1993)

- Dal 02.12.2016 al 07.12.2018

**fg. 67, p.lla 162, sub 1, sub 2, sub 3 – Strada Vicinale Gelsi n. 9 – piano S1-T-1-2**

Per VARIAZIONE del 01.12.2016, pratica n. NA0484729 in atti dal 02.12.2016 – VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 222859.1/2016)

- Dal 07.12.2018 al 11.11.2021

**fg. 67, p.lla 162, sub 1, sub 2, sub 3 – Via Vicinale Dei Gelsi n. 9 – piano S1-T-1-2**

Per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07.12.2018, pratica n. NA0354537 in atti dal 07.12.2018 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA

DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 128195.1/2018)

- Dal 11.01.2021 all'attualità  
**fg. 67, p.lla 162, sub 6 – Via Vicinale Dei Gelsi n. 9 – piano S1-T-1-2**  
Per VARIAZIONE del 05.11.2021, pratica n. NA0235287 in atti dal 11.11.2021, protocollo NSD n. 3676116 del 05.11.2021 - VARIAZIONE PER DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 235287.1/2021)

#### STORIA DEGLI INTESTATI

Dati identificativi: **fg. 67, p.lla 162, sub 3**

- Dall'impianto meccanografico del 19.04.1993 al 30.09.2021  
il bene viene riportato **in ditta** [REDACTED] - **proprietà per 1/1**
- Dal 30.09.2021 al 05.11.2021  
il bene viene riportato **in ditta** [REDACTED] – **proprietà per 1/1**  
per **VOLTURA D'UFFICIO – UNIFICAZIONE DITTA COLLEGATA A FRAZIONAMENTO-FUSIONE**, voltura n. 24781.1/2021, pratica n. NA0207128 in atti dal 30.09.2021.

Dati identificativi: **fg. 67, p.lla 162, sub 6**

- Dal 05.11.2021 al 30.11.2021  
il bene viene riportato **in ditta a:**  
[REDACTED] **per i diritti di proprietà pari a 1000/1000**  
Derivante da **VARIAZIONE PER DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 05.11.2021, pratica n. NA0235287 in atti dal 11.11.2021, protocollo n. 3676116 del 05.11.2021.
- Dal 30.11.2021 all'attualità  
il bene viene riportato **in ditta a** [REDACTED]

DIRITTO: Proprietà per 1/1 in stato celibe

In seguito ad ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 30.11.2021 per Notaio Gaetano Di Giovine, rep. n. 4013.

Nota presentata con Modello Unico n. 44380.1/2021, reparto PI di Napoli2 in atti dal 06.12.2021.

### RISPONDEZZA FORMALE

I dati catastali identificativi l'immobile riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'atto di Donazione Accettata del 30.11.2021, con cui l'esecutato diviene proprietario dell'immobile in oggetto, risultano essere conformi a quelli riportati nell'attuale visura catastale.

Pertanto, poiché NON ESISTONO "DIFFORMITÀ FORMALI" relativamente all'identificativo catastale, si attesta che detti dati consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene escusso.

Unica difformità formale è stata rinvenuta relativamente alla categoria catastale ed alla classe catastale.

Infatti, con variazione del 09.11.2022 agli atti del catasto furono rettificati la categoria catastale che passò da A/2 ad A/7 (abitazione in villini), la classe catastale che da 3 fu rettificata in 1, la consistenza che da 11 vani catastali venne rettificata in 12 vani e di conseguenza la rendita catastale che fu individuata in € 1.022,58.

Tuttavia dette variazioni hanno riguardato i dati di classamento lasciando comunque invariati i dati identificativi (foglio, particella e sub)

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

individuazione del bene stesso.

DIFFORMITA' PLANIMETRICA (DIFFORMITA' SOSTANZIALI)

Come già relazionato nel "quesito 1", in seguito all'accesso, si sono rinvenute delle DIFFORMITÀ SOSTANZIALI tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente il bene. (v. all. n. 16)

Queste difformità rinvenute durante gli accessi DELINEANO ANCHE UNA VARIAZIONE NELLA CONSISTENZA PLANO-VOLUMETRICA del bene escusso rispetto alla consistenza abitativa riportata al catasto.

Di seguito vengono nuovamente descritte tali difformità e per ciascuna di esse viene segnalata l'utilità o meno di aggiornare l'elaborato grafico catastale ai fini della vendita del bene stesso.

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- PIANO SEMINTERRATO

1) Diversa distribuzione spazi interni

Nella planimetria catastale il piano seminterrato è rappresentato da un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi detto ambiente risulta frazionato in due ambienti più piccoli ricavati in seguito all'edificazione di un tramezzo interno che corre da nord a sud.

Tuttavia tale variazione ha alterato solo la configurazione planimetrica dell'immobile, ma non la sua consistenza.

Pertanto, al fine di adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, sarà necessario presentare pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto.

In più dovrà essere presentata, presso gli Uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania, anche C.I.L.A. in Sanatoria per sanare tale difformità che ha modificato la configurazione del piano seminterrato.

## 2) Apertura vano passante sulla parete sud-est

Allo stato dei luoghi sulla parete a sud-est, che separa l'unità abitativa escussa (sub 6) dall'unità immobiliare adiacente (sub 5), vi è un vano passante che mette in comunicazione i due distinti cespiti.

Nella planimetria catastale, invece, su detta parete non risulta esserci alcuna apertura.

In questo caso specifico detta opera non solo altera la configurazione planimetrica del bene, ma anche la sua consistenza.

Per di più il vano passante mette in comunicazione unità abitative censite distintamente e appartenenti a due proprietà differenti.

Pertanto, al fine di garantire la corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi e al fine di garantire anche la conformità dell'immobile al titolo autorizzativo, detto **vano passante dovrà essere chiuso**.

Tuttavia tale intervento non sarà necessario dal momento che l'intero tramezzo di divisione tra i due cespiti, sub 6 e sub 5, dovrà essere rifatto in conformità con il titolo autorizzativo come dettagliatamente relazionato nel "Quesito 6".

Di conseguenza sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale di detta modifica, che verrà fatta in rispondenza con la Domanda di Condono, adeguando così la medesima allo stato dei luoghi presentando pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto.

## 3) Errata rappresentazione di un vano comune al piano seminterrato

Nella planimetria catastale al piano seminterrato del sub 6 è riportato un piccolo ambiente ubicato nell'angolo nord-est, accessibile unicamente dall'adiacente immobile sub 5.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13848/1995, tale vano è indicato come "**vano comune con il villino B**" (sub 5).

Tuttavia, sia allo stato dei luoghi che da quanto si evince dai grafici allegati al

Concono, non è possibile accedere a detto vano comune dal sub 6 oggetto di pignoramento.

Al fine quindi di riportare al catasto la corretta rappresentazione dell'attuale consistenza immobiliare del cespite oggetto di pignoramento, si rende necessario adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi in rispetto anche al titolo autorizzativo Concono.

Considerato che non è possibile attribuire il vano in questione sia al sub 6 che all'adiacente sub 5, come attualmente risulta dalle due distinte planimetrie catastali, si propone di accatastarlo come **"bene comune non censibile"**, assegnandogli un proprio identificativo catastale e la caratteristica quindi di bene comune.

Pertanto, si procederà come segue:

1. Presentazione di una prima pratica DOCFA per l'accatastamento del vano comune come "bene comune non censibile";
2. Presentazione di una seconda pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE", al fine di adeguare la planimetria catastale del sub 6 allo stato dei luoghi, riportando il vano comune come "bene comune non censibile" (indicandolo quindi come bene confinante e riportando il suo sub che sarà stato assegnato) e non come ambiente appartenente al solo sub 6 o al solo sub 5 come si rinviene attualmente nelle rispettive planimetrie catastali.

- **PIANO TERRA**

- 1) **Tompagnato il vano finestra fronte ovest**

Nella planimetria catastale sulla parete ad ovest della zona soggiorno sono rappresentati un'ampia finestra ed un vano passante (porta balcone) che consente di accedere all'area esterna comune sub 7.

Allo stato dei luoghi, invece, su detta parete risulta esserci il vano passante, che

immette in una veranda di pertinenza dell'escusso sub 6, ma non risulta esserci la finestra.

Tale variazione ha modificato la configurazione planimetrica ed il prospetto dell'immobile, ma non la sua consistenza.

Considerato che detta finestra è presente anche nei grafici allegati alla Domanda di Condonò, quindi risulta essere oggetto di sanatoria, per conformità al titolo autorizzativo, e quindi in questo caso anche in conformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale, detta **finestra va riaperta**.

Per ripristinarla sarà necessario eseguire opere edilizie, opere di pitturazione nonché provvedere all'acquisto ed alla messa in opere dell'infisso.

**Per tali opere va stimata una spesa pari a circa € 2.500,00.**

## 2) Omessa rappresentazione dell'ambiente veranda

Allo stato dei luoghi al piano terra vi è, tra gli altri ambienti, una veranda che si sviluppa lungo tutto il fronte ad ovest.

Nella planimetria catastale tale opera non viene rappresentata.

Analizzando poi i grafici allegati alla Domanda di Condonò, presentata presso il Comune di Giugliano per sanare l'intero compendio edilizio edificato in violazione delle norme urbanistiche e in particolare in assenza di titolo autorizzativo, si è constatato che la stessa non è oggetto di sanatoria.

Pertanto, la veranda risulta un'opera abusiva per la quale va prevista la demolizione ripristinando così lo status quo ante in conformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condonò n. 13848/1995).

Di conseguenza, alla luce di ciò, la rappresentazione planimetrica catastale in previsione dell'abbattimento della stessa veranda corrisponde a quello che dovrà essere lo stato dei luoghi in conformità con il titolo autorizzativo.

Alla luce di quanto detto sarà quindi inutile riportare nella planimetria catastale un'opera abusiva per la quale va previsto l'abbattimento.

- PIANO PRIMO

- 1) Errata rappresentazione del vano balcone

Allo stato dei luoghi la camera da letto matrimoniale prende area e luce attraverso un vano passante balcone che consente di uscire sulla balconata che costeggia l'intera facciata a sud in conformità con quanto riportato nei grafici allegati alla Domanda di Condono relativa al bene escusso.

Nella planimetria catastale, invece, detto vano è rappresentato come finestra.

Di conseguenza, perché non ci sia difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato al Catasto, sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" riportando ai grafici il vano balcone in sostituzione del vano finestra in conformità con il titolo autorizzativo Condono e con lo stato dei luoghi.

- PIANO SECONDO

- 1) Differente posizione del vano finestra lungo la scala sul fronte nord

Allo stato dei luoghi lungo la parete perimetrale a nord, che costeggia la scala interna che porta dal primo piano al secondo piano, vi è un vano finestra.

Nell'elaborato planimetrico catastale relativo al secondo piano detta finestra è rappresentata in una posizione differente rispetto alla sua reale posizione.

Tale difformità, seppure non ha alterato la consistenza dell'immobile, ha comunque modificato la configurazione planimetrica ed il prospetto nord del fabbricato.

Inoltre, considerato che anche nei grafici allegati alla Domanda di Condono la finestra è riportata nella stessa posizione in cui è allo stato dei luoghi, sarà necessario rappresentare correttamente il manufatto nella planimetria catastale.

Pertanto, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, va presentata pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" e rappresentare il vano finestra in conformità con i

grafici di Condono e con lo stato dei luoghi.

## 2) Errata rappresentazione area esterna

Allo stato dei luoghi, al secondo piano del fabbricato è presente un'area esterna comune ed indivisa tra il sub 6 oggetto di pignoramento e l'adiacente sub 5, che costituiscono l'intero fabbricato.

Ognuno dei due distinti sub accede a detto terrazzo o attraverso la rispettiva scala privata interna, che collega verticalmente i vari piani che compongono ciascun cespite, oppure attraverso una scala a chiocciola, comune ai due sub, ubicata al piano terra nel cortile esterno comune accatastato al fg. 67, p.lla 162, sub 7 come "bene comune non censibile".

Da questo terrazzino si accede a due piccoli appartamenti: uno appartenente al sub 6 e l'altro al sub 5.

Nella planimetria catastale del sub 6 il terrazzo risulta rappresentato solo in parte come a indicare che la detta area riportata è di pertinenza esclusiva del sub 6.

Tuttavia, tale rappresentazione non corrisponde allo stato dei luoghi né ai grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13848/1995, dove l'area è indicata per intero come comune ed indivisa ("**terrazzo di copertura in comune con il villino B**").

Pertanto, per conformità con lo stato dei luoghi e con la Domanda di Condono sarà conveniente accatastare detta superficie esterna come "BENE COMUNE NON CENSIBILE" presentando una pratica DOCFA con la quale detta area esterna verrà accatastata dandole così un suo distinto identificativo catastale.

Di conseguenza, si procederà poi a presentare altra pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" con la quale nella planimetria catastale del sub 6 viene rappresentato il terrazzo per intero indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 5 e

riportante un suo identificativo catastale.

### 3) Difformità aperture esterne del ripostiglio

Al secondo piano vi è un vano ad uso ripostiglio con accesso indipendente dal terrazzo esterno in uso comune tra l'escusso sub 6 e l'adiacente sub 5.

Allo stato dei luoghi a detto ripostiglio si accede tramite un vano passante aperto sulla parete ovest, mentre 2 ampie finestre danno area e luce all'ambiente, il tutto conforme ai grafici riportati nella Domanda di Condono.

Nella planimetria catastale, invece, sono rappresentate una porta d'accesso sul fronte sud ed una finestra sul fronte est.

Pertanto, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" e riportare nella planimetria catastale le aperture esterne (vano passante d'ingresso e finestre) conformemente allo stato dei luoghi e quindi ai grafici di Condono.

### 4) Errata rappresentazione vano ripostiglio

Al secondo piano del fabbricato è presente un ripostiglio, indipendente sia dal sub 6 che dal sub 5.

Entrambe le suddette proprietà (sub 6 e sub 5) hanno accesso a detto ripostiglio attraverso il terrazzo comune del secondo piano.

Il ripostiglio risulta pertanto essere in comune ed indiviso tra i due sub.

Nella planimetria catastale esso viene rappresentato sia nel grafico del sub 6 che nella planimetria catastale dell'altra unità sub 5.

Ovviamente nelle rappresentazioni catastali ogni ambiente, compresi i vani accessori come i ripostigli, non possono essere rappresentati in più planimetrie catastali.

Ovvero, risultando in comune ed indiviso tra due distinte unità abitative esso

andrebbe accatastato come “BENE COMUNE NON CENSIBILE”.

Di conseguenza, per avere conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovrà essere presentata una pratica DOCFA per proseguire in tal senso.

Avendo ritenuto che anche l’area esterna del secondo piano comune ed indivisa andrebbe accatastata come bene comune non censibile, si può presentare unico DOCFA con il quale sia il terrazzo che il ripostiglio vengono accatastati per l’appunto come bene comune non censibile.

Successivamente, perché ci sia conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell’escusso sub 6, sarà necessario presentare pratica DOCFA per “VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE” e riportare nel rispettivo grafico il suddetto ambiente ripostiglio indicandolo come superficie confinante, comune con l’adiacente sub 5 e riportante un suo identificativo catastale.

Alla luce di quanto fin qui esposto, al fine della vendita del bene pignorato sarà necessario aggiornare l’elaborato grafico catastale delle difformità riscontrate.

Ciò comporta la presentazione di 2 pratiche **DOCFA** presso gli Uffici del Catasto.

La prima pratica DOCFA consentirà di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi aggiornando la stessa delle seguenti difformità:

- VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA riportando nella planimetria catastale del piano seminterrato i tramezzi interni che allo stato dei luoghi dividono l’unico ambiente catastale in 2 ambienti
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE riportando nella planimetria catastale del primo piano il vano balcone nella camera

- da letto e non il vano finestra
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE riportando nella planimetria catastale il vano finestra sulla parete nord lungo la scala interna nella sua posizione corretta e corrispondente a quella dello stato dei luoghi conforme alla domanda di condono
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE riportando nella planimetria catastale le aperture esterne (porta d'ingresso e finestre) nella posizione corrispondente a quella dello stato dei luoghi conforme anche a quanto riportato nella domanda di condono
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE riportando nella planimetria catastale del piano seminterrato ed in quella del secondo piano le aree comuni ed indivise con l'adiacente sub 5 come "bene comune non censibile"

**I costi per tale pratica vengono stimati nella misura di € 800,00.**

La seconda pratica DOCFA consentirà, invece, di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi per la seguente difformità:

- Il vano ripostiglio ubicato al piano seminterrato e che risulta comune ed indiviso tra l'escusso sub 6 ed il sub 5 dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"

Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come "vano comune con il villino B" (ovvero con l'adiacente sub 5)

- Il terrazzo ubicato al secondo piano, che va considerato comune ed indiviso, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"

Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come "terrazzo di copertura in comune con il villino B" (ovvero con l'adiacente sub 5)

Il vano ripostiglio ubicato al secondo piano e che risulta comune ed indiviso tra il sub 6 ed il sub 5 dovrà essere accatastato come "bene

comune non censibile”

Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come  
“lavanderia in comune con il villino B” (ovvero con l’adiacente sub 5)

**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. 36)

### **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.*

\*\*\*\*\*

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 traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

■ **TITOLI DI PROVENIENZA:**

- **Atto di Compravendita del 10.12.1986** (v. all. n. 5)

Con atto di compravendita per Notaio Federico del Noce del 10.12.1986 (rep. n. 636, racc. 100), trascr. a Napoli 2 in data 16.12.1986 ai nn. 29374/23004,

la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Contrada Carrafiello n. 295 (oggi Via Vicinale dei Gelsi n. 9).

In particolare trattasi di *"abitazione con caratteristiche popolari sita in Comune di Giugliano in Campania (Napoli) alla Contrada Carrafiello n. 295, composta di quattro vani, cucina e accessori in piano terreno, con annesso un vano destinato ad autorimessa. La vendita comprende un'area destinata a verde annessa al fabbricato, della estensione di metri quadri 980 circa."*

Il tutto è confinante con *"la via Carrafiello, proprietà proprietà proprietà salvo altri"*

Relativamente alla regolarità catastale del bene rogato nel presente atto viene precisato che *"La descritta unità immobiliare non è ancora censita in Catasto Urbano. Ne è stata fatta denuncia per accatastamento con scheda registrata presso U.T.E. di Napoli il 25 ottobre 1982 al n. 1784."*

*L'intero appezzamento di terreno, su parte del quale insiste la costruzione, è individuato al Catasto Terreni di Giugliano, al foglio n. 67 con la neoformata particella n. 16 (ex 16/b), di are 11,00"*

Ed ancora *"L'immobile oggetto del contratto, unitamente all'annessa area destinata a verde, viene trasferito con espresso riferimento allo stato giuridico e di fatto in cui si trova, in uno agli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni ed accessori, con le relative servitù attive e passive, così come il tutto compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e di possesso."*

**- Atto di Donazione c del 30.11.2021 (v. all. n. 6)**

In virtù di atto di donazione accettata per Notaio Gaetano Giovine del

30.11.2021 (rep.4013/2726 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06.12.2021 ai nn. 60016/44380) \_\_\_\_\_ dona al figlio \_\_\_\_\_ a piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale I Gelsi 9 e precisamente:

*"casa di abitazione della consistenza catastale di 11 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, a confini con restante proprietà della donante, \_\_\_\_\_ e corte comune.*

*In catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 162, sub 6, cat. A/2, cl. 3, 11 vani, Rendita € 568,10, Via Vicinale dei Gelsi 9, piano S1-T-1-2."*

Ed ancora l'immobile viene donato ed accettato, per quanto di spettanza *"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, servitù, pertinenza, oneri e diritti condominiali pro quota, ivi inclusi i diritti sulla corte comune, tutto così come esistente e pervenuto alla donante, anche per aver costruito, come in seguito precisato, con atto di compravendita per Notaio Federico del Noce del 10 dicembre 1986....titolo di provenienza cui le parti si riportano espressamente per ogni altro diritto, servitù, comunione, riserve, patto o convenzione di qualunque genere, e tutto come esistente."*

Ad oggi quindi si può attestare che la piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'immobile escusso appartiene all'esecutato \_\_\_\_\_

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

L'esecutato \_\_\_\_\_ di stato libero (celibe) (v. all. n. 32), in virtù di Atto di Donazione del 30.11.2021 per Notaio Gaetano Di Giovine, **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 del 2003** (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. .

\*\*\*\*\*

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 non comprese in tali elenchi ci si attingeva ai disposti del Codice

Civile.

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.

Nel caso specifico, il bene immobile fa parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale (accatastato con tipologia di "abitazione in villini") edificato senza titolo autorizzativo ma per il quale è stata presentata **ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI (D.L. 551 - 649 - 684/1994)**.

➤ **DOMANDA DI CONDONO n. 13848 del 27.02.1995** (v. all. n. 20)

Relativamente a tale titolo autorizzativo il Comune di Giugliano – Ufficio Condoni ha rimesso alla scrivente tutto quanto presente agli atti di detta pratica.

In particolare:

■ **ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI**

In data 27.02.1995 veniva protocollata presso il Comune di Giugliano Domanda di Condono a non [redacted] in qualità di componente del nucleo familiare (cognato del possessore dell'immobile [redacted] e residente all'epoca nell'immobile escusso oggetto della domanda.

Con detta domanda veniva chiesto di sanare la realizzazione di un appartamento ubicato in Giugliano in Campania alla Via Vicinale Gelsi n. 9, appartamento su due livelli contraddistinto con l'interno A e riportato in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 162, sub 3 (oggi sub 6), ricadente su zona territoriale omogene "E", avente destinazione residenziale, la cui realizzazione venne ultimata nel febbraio 1987 e che al momento della stessa domanda risultava abitabile.

La domanda presentata era completa di:

- "modello B" -

- misura obblazioni a mq. per immobile avente tipologia 1 per un ammontare pari a € 61.200
- “modello C” –
- calcolo dell’oblazione complessiva per un ammontare complessivo pari a € 20.122.560 di cui € 7.000.000 vennero versati in acconto e di cui i restanti € 13.122.560 venivano rateizzati in 4 rate come riportate nel modello
  - calcolo degli oneri concessori per un ammontare di € 24.228.000 come anticipazione e € 6.559.200 come oneri di urbanizzazione

- “modello D” –

- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà

Con la quale [redacted] residente in Via Vicinale Gelsi n. 9, appartamento A, in qualità di componente del nucleo familiare (cognato del possessore [redacted]) dichiara che l’abuso edilizio realizzato nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale Gelsi n. 9 riguarda l’appartamento riportato al “fg. 67, p.lla 162, sub 3 (oggi sub 6) e trattasi di appartamento per uso abitativo posto su due livelli contraddistinto con l’int. A”.

Ed ancora che:

- “non insiste su area di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici Territoriali”
- non è gravato da alcun vincolo

■ BOLLETTINI RELATIVI AI PAGAMENTI CORRISPOSTI PER OBLAZIONI ED ONERI

Sono presenti agli atti della pratica di Condono i seguenti pagamenti:

N. 1 bollettino da € 7.000.000 del 31.12.1994 quale acconto dell’oblazione complessiva

- N. 4 bollettini da £ 3.280.640 ciascuno  
Con detti pagamenti viene corrisposta il saldo dell'intera somma prevista nel "modello C" relativamente all'oblazione complessiva
- Bollettino corrisposto in data 01.03.1995 per la somma di £ 500.000
- Ricevuta di pagamento in data 23.06.1998 per la somma di £ 2.600.000
- Ricevuta di pagamento in data 10.06.1999 per la somma di £ 1.680.000
- Bollettino corrisposto in data 18.11.2000 per la somma di £ 16.609.202

Tuttavia, **non si sono rinvenuti allegati a tale domanda gli Elaborati Grafici** inerenti l'opera abusiva.

Infatti, lo stesso ufficio Edilizia Privata in seguito alla richiesta da parte della scrivente circa la documentazione completa relativa alla Domanda di Condono per il bene escusso e l'adiacente cespite sub 5 sempre oggetto di pignoramento (costituente il LOTTO 2 di detta perizia) risponde in tal senso:

*"Le sopra elencate pratiche non hanno ancora ottenuto definizione in quanto trafugate dagli archivi comunali nel Gennaio del 1996, furto regolarmente denunciato alle forze dell'Ordine il 04.01.1996 prot. 478.*

*Alla data della presente attestazione sebbene integrate il 23.05.1996, il 09.10.2008 e il 05.08.2020, non risultano ricostruite secondo la Delibera di Giunta Municipale n. 177/96."*



**INTEGRAZIONE DOCUMENTI DOMANDA DI CONDONO**

**n. 13848 del 23.05.1996** (v. all. n. 21)

Nel fascicolo presente nell'archivio del Comune di Giugliano in Campania presso l'Ufficio Edilizia Privata relativo alla Domanda di Condono per l'immobile escusso si è rinvenuta ulteriore documentazione ad integrazione

della suddetta Domanda di Condono.

In particolare in data 23.05.1996 veniva presentata al Comune di Giugliano un'integrazione dei documenti in riferimento alla Domanda di Condono ai sensi della L. 724/94 ed avente protocollo n. 22429 del 23.05.1996 ed arrivata all'Ufficio competente in data 29.05.1996 prot. n. 6224.

Il [redacted], in seguito all'avvenuto furto presso gli uffici comunali, trasmetteva documentazione integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa alla suddetta domanda n. 13848/95.

Venivano così inviati ad integrazione:

- n. 1 relazione descrittiva delle opere, tale da consentire l'individuazione dell'abuso
- n. 1 relazione extragiudiziale asseverante lo stato eccedente i mc. 450
- n. 1 copia del titolo di proprietà
- n. 2 certificato di idoneità statica
- n. 1 documentazione fotografica
- n. 3 elaborati grafici riportati su di un'unica tavola: planimetria della zona in rapporto 1:2000, piante, prospetti e sezioni in rapporto 1: 100
- n. 1 prova avvenuta presentazione catastale sullo stato attuale
- n. 4 attestazioni rate successive oblazione dovuta

#### ■ RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE

La relazione descrittiva inerente l'immobile escusso sub 6 (ex sub 3) non è stata rinvenuta agli atti nel fascicolo dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania.

■ PERIZIA GIURATA PER CONFERMARE DIMENSIONI E STATO DI OPERA ECCEDENTE I MC 450 OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Con detta perizia del 13.07.1995 a firma del geom. Nicola Ciobbo lo stesso attesta la consistenza strutturale dell'opera abusiva riportata al NCEU al fg 67, p.lla 162, sub 3 (oggi sub 6) che descrive come *"villa unifamiliare, costituita da tre livelli fuori terra e piano interrato, servita da un'unica scala indipendente interna a due rampe per piano"*.

■ CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DI OPERA ABUSIVA

Con il presente certificato del 22.06.1995, a firma dell'arch. [REDACTED] la stessa attesta che *"...i lavori alle opere di nuova costruzione della villa unifamiliare sita in Giugliano in Campania, Località Varcaturò, alla Via Vicinale Gelsi civ. 9, int. A, sono dal punto di vista statico e strutturale idonei all'uso a cui sono destinati e pertanto certifica l'idoneità delle opere sopradescritte"*

■ ELABORATI GRAFICI

Sono stati presentati ad integrazione della Domanda di Condono, in seguito al denunciato furto, gli elaborati grafici.

Il tutto riportato su di un'unica tavola con individuazione dell'area in cui insiste il fabbricato, rappresentazione della sagoma dell'intero fabbricato sull'area p.lla 162, piante dei piani di cui è composto l'immobile, prospetti e sezioni.



**INTEGRAZIONE DOCUMENTI DOMANDA DI CONDONO**

**n. 13848 del 09.10.2008** (v. all. n. 22)

Ulteriore integrazione alla Domanda di Condono è stata presentata in data

09.110.2008.

Relativamente a detta integrazione sono state rinvenute agli atti dell'Ufficio preposto le seguenti documentazioni:

- Certificato di idoneità statica
- Rilievo fotografico

■ CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DI ABUSI EDILIZI

Con il presente certificato del 03.10.2008, a firma del

lo stesso attesta che "...Trattasi di tre fabbricati per civile abitazione identificati come corpo A, B e C.

Il corpo B è formato da un piano cantinato, terra, primo e mansarda, distinto in catasto in catasto al foglio 67, particella 162, sub 3.

.....

Tutti e tre i fabbricati nella loro globalità si presentano in ottimo stato di conservazione, le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo di adeguata sezione mentre quelle orizzontali sono in cemento e laterizi dello spessore di 20 cm.

I tre fabbricati si presentano finiti ed ultimati.

Nel corso dell'accurato sopralluogo non si sono rilevati segni che denotassero e facessero temere dissesti e/o cedimenti in atto.

L'integrità delle strutture tutti, indica chiaramente che le stesse sono idonee allo scopo preposto.

Pertanto il sottoscritto alla luce di quanto esposto e delle considerazioni fatte, non ritiene necessario far eseguire delle prove di carico."

Alla luce di quanto esposto CERTIFICA: "che i tre fabbricati in oggetto come attualmente si trovano sono **STATICAMENTE IDONEI** ai sensi delle leggi vigenti per essere adibito a civile abitazione."