

■ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E' presente agli atti integrazione di documentazione fotografica relativa ai tre fabbricati (A, B e C).

➤ **INTEGRAZIONE DOCUMENTI DOMANDA DI CONDONO**

n. 13848 del 05.08.2020 (v. all. n. 23)

Nell'agosto 2020 veniva presentata al Comune di Giugliano ulteriore integrazione dei documenti in riferimento alla Domanda di Condono n. 13848 del 27.02.1995 ai sensi della L. 724/94.

trasmetteva documentazione integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa alla suddetta domanda.

Venivano allegati:

- N. 2 copie grafici
- Perizia tecnica giurata
- Rilievo fotografico
- Modello accelerazione
- Certificato idoneità statica depositato al Genio Civile
- Copia documento d'identità della richiedente
- Copia documento d'identità del tecnico
- Copia domanda di condono
- Visure catastali
- VAX catastali

■ ELABORATI GRAFICI

Sono presenti agli atti di detta pratica **NUOVI ELABORATI GRAFICI** con individuazione dell'area in cui insiste il fabbricato, rappresentazione della sagoma dell'intero fabbricato sull'area p.lla 162, piante di tutti i piani di cui è

composto l'immobile, prospetti e sezioni.

■ PERIZIA TECNICA GIURATA

Con detta perizia del 03.08.2020 a firma del [REDACTED] lo stesso attesta la consistenza strutturale dell'opera abusiva dichiarando quanto segue:

"L'abuso consiste nella costruzione di una villa bifamiliare, composta da un piano seminterrato e tre piani fuori terra con una copertura a falde in legno non praticabile.

L'immobile in oggetto è censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 67, p.lla 162, sub 3.

L'oblazione ed il contributo di costruzione sono stati correttamente conguagliati.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere ultimato e abitato in tutte le sue caratteristiche."

■ ELABORATO FOTOGRAFICO

La pratica ad integrazione viene corredata di documentazione fotografica recante la data del 03.08.2020 attestata dal [REDACTED]

■ CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA/SISMICA

Con il presente certificato del 04.06.2020 e protocollato in data 12.06.2020, l'arch. Giorgio D'Aniello attesta che *"...Le opere oggetto del presente Certificato di Idoneità Statica/Sismica consistono nella realizzazione di un immobile al piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto adibito a civile abitazione in assenza di titoli autorizzativi....*

L'intero edificio è composto da: un Piano Seminterrato adibito a Deposito; da un Piano Terra, Primo e Secondo adibito a civile abitazione con la presenza di un appartamento comunicante.

*Il tutto con annessi accessori e cortili, vani scala pertinenziali e aree condominiali che danno accesso ai vari livelli che costituiscono l'edificio.
....”*

Fatte le dovute descrizioni e considerazione lo stesso tecnico CERTIFICA:
“che l'intera struttura portante, partendo dalle fondazioni fino all'ultimo impalcato, dell'edificio sopra descritto, costituito dal subalterno 3 e oggetto dell'attuale certificato di idoneità statica/sismica, è stato edificato nel rispetto della normativa vigente e in modo idoneo così che le stesse sono definibili staticamente sismicamente idonee, in tutte le loro parti, sotto le azioni dirette e indirette che su di esse devono considerarsi, come da calcolo di verifica effettuato ai sensi del DM 177 gennaio 2018, Delibera Giunta Regione Campania n. 5447 del 07.III.2002 B.U.R.C. n. 56 del 18.11.2002, come prescritto dall'art. 35 comma 6 e 9 della L. 47/85, della L. 724/94, della L. 326/03.”.

Alla luce di quanto fin qui esposto si evidenzia che **la domanda di condono è ancora pendente presso gli Uffici addetti del Comune e che non è stato ancora rilasciato il provvedimento di Condono da parte del Comune stesso.**

➤ **RISPONDEZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Come detto il fabbricato cui appartiene il bene escusso edificato senza alcun titolo autorizzativo.

Tuttavia, per lo stesso è stata presentata **DOMANDA DI CONDONO PER ABUSI EDILIZI (D.L. 551-649-184/1994 avente prot. n. 13848/95 del 27.02.1995.**

In riferimento a detta istanza il Comune di Giugliano **non ha ancora rilasciato il provvedimento di condono.**

Ed ancora, facendo riferimento a quanto sopra relazionato, si evidenzia che la pratica di Condonò Edilizio, conservata presso l'Ufficio competente del Comune di Giugliano in Campania, contiene due elaborati grafici:

- un primo elaborato presentato in data 23.05.1996, allegato alla originaria domanda di condono edilizio;
- un secondo elaborato, presentato ad agosto 2020, quale integrazione documentale alla domanda di condono.

Ricordando che la pratica di condono non è ancora definita, gli elaborati grafici presentati nel 2020, in quanto recanti modifiche rispetto a quelli allegati nel 1996, non possono essere presi in considerazione.

Difatti, non è consentito apportare varianti ad una pratica di condono ancora in corso di definizione.

Pertanto, oggetto della presente Domanda di Condonò Edilizio è quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati e presentati in data 23.05.1996.

Ed è a tali elaborati che di seguito si fa riferimento per l'individuazione delle difformità tra lo stato dei luoghi e il titolo autorizzativo.

Dovendo quindi esaminare la conformità del bene escusso con quanto oggetto di condono si relaziona che, in seguito agli accessi svolti dalla scrivente, la stessa ha riscontrato **difformità e modifiche dell'immobile rispetto alla Domanda di Condonò in essere.** (v. all. n. 21)

In particolare:

PIANO SEMINTERRATO

1) Diversa configurazione del tramezzo di divisione tra il sub 6 ed il sub 5

Facendo la sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e quella relativa alla Titolo Autorizzativo - "Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi", si è rinvenuto quanto segue.

Allo stato dei luoghi il piano seminterrato dell'immobile escusso è separato da

quello dell'adiacente immobile sub 5 tramite un tramezzo che corre diagonalmente da est verso sud con un andamento lineare e dritto.

Nel relativo grafico allegato alla Pratica di Condono detto tramezzo invece ha un andamento serpeggiante (a zig zag).

Pertanto, l'andamento del tramezzo interno di separazione tra le due distinte proprietà che si rinviene allo stato dei luoghi ha alterato la consistenza e la configurazione plano-volumetrica del bene escusso.

Di conseguenza, poiché l'opera è stata eseguita **in difformità con il titolo abilitativo**, essa **E' DA RITENERSI UN'OPERA ABUSIVA**.

Trattandosi di un tramezzo di separazione tra due distinte unità abitative e considerato che il tramezzo presente allo stato dei luoghi ha alterato la consistenza plano-volumetrica sia dell'immobile escusso sub 6 che dell'adiacente sub 5 detto abuso non può ritenersi sanabile.

Infatti si ricorda che non può essere chiesto un Accertamento di Conformità per opere soggette a condono in attesa di rilascio dal momento che una sanatoria ordinaria (Accertamento di Conformità) non può essere usata per legittimare opere che sono ancora oggetto di istanza di condono straordinario (Domanda di Condono).

Ovvero un'opera abusiva non può essere regolarizzata con una procedura diversa da quella che la riguarda, come una SCIA in sanatoria (Accertamento di Conformità), mentre si è ancora in attesa della decisione sul condono.

Pertanto per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario **RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI demolendo l'attuale tramezzo e realizzandone un altro perfettamente conforme a quanto riportato nella planimetria del piano seminterrato oggetto di Condono.**

2) Diversa distribuzione degli spazi interni

La planimetria allegata al titolo autorizzativo (Domanda di Condono Edilizio n. 13848/95) riporta al piano seminterrato un unico grande ambiente.

Allo stato dei luoghi, invece, detto ambiente risulta frazionato in due vani generando così una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al grafico del Condono.

Al fine di individuare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in conseguenza a tale opera che ha generato una diversa distribuzione interna degli spazi, si attesta quanto segue.

Tale opera, pur essendo stata **realizzata in difformità con il titolo abilitativo e pur essendo stata realizzata senza titolo abilitativo ex ante (C.I.L.A.), NON E' da ritenersi UN'OPERA ABUSIVA.**

Infatti, detto intervento NON HA DETERMINATO UN AMPLIAMENTO PLANO-VOLUMETRICO relativamente all'immobile staggito, ma si tratta solo di opere che hanno determinato una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Di conseguenza tale intervento **NON E' DA RITENERSI UN'OPERA ABUSIVA** per la quale va ripristinato lo status quo ante, ma per esso è sufficiente procedere con una **C.I.L.A. IN SANATORIA.**

PIANO TERRA

3) Eliminato vano luce sul fronte ovest

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto e da un confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla Domanda di Condono la scrivente ha potuto verificare che i vani che danno luce ed area alla zona soggiorno del piano terra non sono conformi con quanto richiesto con istanza di sanatoria.

In particolare, nella domanda di condono la zona soggiorno sul fronte ovest

prende area e luce attraverso un vano passante (balcone) ed un ampio vano finestra.

Allo stato detta finestra risulta murata, alterando così il prospetto ovest rispetto a quanto richiesto con la domanda di condono.

Di conseguenza detta opera è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA**.

Un simile intervento andava, infatti, eseguito a seguito di richiesta di autorizzazioni e/o con presentazione di domanda di condono ed invece anche questo intervento è stato **realizzato senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di condono (ex post)**.

Di conseguenza, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario sanare tale difformità procedendo con il **ripristino dello status quo ante**, ovvero **con la riapertura del vano finestra** così come riportato nei grafici del Condono.

4) **Realizzata veranda sul fronte ovest**

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto la scrivente ha potuto verificare che al piano terra è stata realizzata una veranda lungo tutto il fronte ovest.

Nei grafici relativi al piano terra allegati alla domanda di condono la zona soggiorno sul fronte ovest non presenta alcuna area coperta in corrispondenza di quella rinvenuta in corso di accessi.

Di conseguenza detta opera è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA** in quanto **realizzata senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di condono (ex post)**.

Trattandosi di un intervento che ha alterato la configurazione planimetrica del bene escussa nonché la sua consistenza plano-volumetrica e non risultando oggetto di Domanda di Condono, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario sanare tale difformità procedendo

con il **ripristino dello status quo ante**, ovvero **con la demolizione del vano veranda** così come riportato nei grafici del Condono.

PRIMO PIANO

Da un confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in corso di accessi e quanto oggetto di Domanda di Condono si attesta che per detto piano **NON RISULTANO ESSERCI DIFFORMITA' CON IL TITOLO AUTORIZZATIVO.**

SECONDO PIANO

Da un confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in corso di accessi e quanto oggetto di Domanda di Condono si attesta che per detto piano **NON RISULTANO ESSERCI DIFFORMITA' CON IL TITOLO AUTORIZZATIVO.**

➤ SANABILITA' DEL BENE

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio si considera quanto segue.

A) Relativamente alle difformità riscontrate e descritte nel punto 2) ed in particolare:
- diversa distribuzione degli spazi interni – piano seminterrato
esse **possono essere sanate** in seguito a presentazione di **C.I.L.A. in Sanatoria.**

B) Relativamente invece alle difformità riscontrate e descritte nel punto 1), 3), e 4) ed in particolare:

- diversa configurazione tramezzo interno di separazione tra sub 6 e sub 5 - piano seminterrato
 - eliminata finestra sul fronte ovest – piano terra
 - realizzata veranda sul fronte ovest – piano terra
- esse **non possono essere sanate** e pertanto va previsto il **ripristino dello status quo ante** in conformità con i grafici allegati alla Domanda di Condonò.

➤ **COSTI DA SOSTENERE**

A) PER C.I.L.A. IN SANATORIA

Al fine di sanare le difformità rinvenute e descritte nel punto 2), ovvero diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, sarà necessario presentare pratica di C.I.L.A. IN SANATORIA per rendere così il bene legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

I **costi** da sostenersi per la **presentazione della pratica** vanno quantificati nella misura complessiva di circa **€ 3.000,00** comprensivi di oneri per il tecnico abilitato (circa € 1.500,00), sanzioni amministrative (circa € 1.000,00), oneri comunali (circa € 300,00) mentre i costi relativi alla pratica DOCFA per aggiornamento catastale non vengono calcolati in detta sede dal momento che la pratica DOCFA dovrà essere presentata per aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (inclusa detta difformità).

B) PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE

Al fine poi di sanare le difformità rinvenute e descritte nei punti 1), 3) e 4) ovvero relative alla diversa configurazione del tramezzo interno di separazione tra sub 6 e sub 5 al piano seminterrato, alla chiusura della finestra fronte ovest

al piano terra e alla realizzazione della veranda al piano terra, sarà necessario RIPRISTINARE LO STATUS QUO ANTE per rendere così il bene legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

I **costi** da sostenersi per le relative opere edilizie, così come elencati e descritti, vanno così quantificati:

- Rifacimento tramezzo divisorio – piano seminterrato = € 5.000,00
- Riapertura finestra fronte ovest piano terra = € 2.500,00
- Demolizione veranda fronte ovest – piano terra = € 15.000,00

Per una spesa complessiva **pari quindi a circa € 22.500,00.**

➤ ORDINE DI ABBATTIMENTO

Si è già precisato che l'immobile staggito è stato costruito senza richiesta di titolo autorizzativo quo ante.

Per esso è stata presentata "ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI" (D.L. 551-649-684/1994) presso il Comune di Giugliano in Campania avente protocollo n. 13848/95 del 27.02.1995.

Ad oggi lo stesso Comune non si è ancora pronunciato circa il diniego o l'assenso al rilascio della domanda di condono.

Va inoltre precisato che nonostante il bene allo stato risulta essere un bene edificato senza titolo autorizzativo per esso **NON E' STATO EMESSO ALCUN ORDINE DI ABBATTIMENTO.**

➤ STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Giugliano è dotato di Piano Regolatore Generale con Norme di Attuazione approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 16.07.1984.

In riferimento a detto Piano l'area su cui insiste il fabbricato, riportata al fg. 67, p.lla 162 del C.T. del Comune di Giugliano in Campania, ricade in **ZONA E1 – zona agricola normale**. (v. all. n. 30) e non risulta vincolata ai sensi della Legge 47/85 artt. 32 e 33.

L'immobile, adibito ad uso abitativo, è censito come abitazione in villini (A/7). Di conseguenza, la sua destinazione d'uso risulta compatibile con quanto individuato dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al DM 1444/68.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta sottoposto a vincolo storico artistico (ex L. 1089/39) e non ricade in area a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39 e L. 431/85) o a vincolo archeologico.

Ed ancora per il bene non vi è vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, né è soggetto a vincolo alberghiero, così come per l'area p.lla 162 non vi sono vincoli relativi alle Fasce di Rispetto Stradale, Ferroviario, Aeroportuale e Cimiteriale, né vincoli relativi alle Fasce di Rispetto delle Acque Pubbliche, dei Pozzi e di Elettrodotti.

■ **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Allo stato attuale per il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento **NON VI E' IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'** e/o **AGIBILITA'** in quanto la Domanda di Condono risulta essere ancora in essere.

Infatti, il certificato di abitabilità è un documento che attesta la conformità di un immobile alle norme di sicurezza ed igiene.

Esso viene rilasciato dall'autorità competente dopo aver verificato che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme, i regolamenti vigenti e che

esso sia stato edificato in seguito a necessarie autorizzazioni e permessi.

Pertanto, non essendo ancora stato rilasciato il provvedimento di condono di conseguenza non può essere rilasciato il certificato di abitabilità poiché la sua conformità alle norme non può essere ancora garantita.

QUESITO 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod.civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di

occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

██████████ (stato civile celibe) risiede nell'immobile staggiato, ubicato a Giugliano in Campania alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9, sin dalla nascita (04.05.1998), così come si evince anche dal Certificato Storico di Residenza. (v. all. n. 31)

Tuttavia, in seguito agli accessi svolti dalla scrivente, la stessa ha potuto constatare che il secondo piano è occupato da terzi.

Infatti, come già dettagliatamente descritto nel "quesito 2", al secondo piano vi è un mini appartamento che, seppure catastalmente fa parte del sub 6, è completamente separato dall'immobile principale ed ha accesso anche indipendente attraverso una scala esterna che dall'area esterna comune del piano terra (sub 7) porta fino al secondo piano.

Detto appartamento è occupato, a titolo gratuito, ██████████

QUESITO 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare e da titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

*b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri e di vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **oggetto esecutato** che l'**immobile pignorato**, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22.02.2024, attestano che l'unità immobiliare risulta gravata dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ancora in forza**:

• **FORMALITA'**

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



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:

• **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 [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]
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 [redacted]

[redacted]
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.

3) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 22.02.2024 ai nn. 9042/7124 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di

[REDACTED]
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 a favore di [REDACTED] in 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:

[REDACTED]

2) d
num

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."

➤ **PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate e la stessa trascrizione del pignoramento attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di altre procedure esecutive.**

➤ **PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di procedimenti giudiziari civili.**

➤ **VINCOLI STORICO-ARTISTICI**

La zona identificata dalla particella 162 del foglio 67 dove ricade il bene oggetto della procedura **non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale** (ex L. 1497/39 e L. 431/85).

Ed ancora, lo stesso immobile **non e' sottoposto a vincolo storico-artistico** (ex L. 1089/39).

➤ REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato dove **NON VI È COSTITUITO UN CONDOMINIO.**

Pertanto, per la gestione delle parti comuni, così come meglio identificate e descritte al "quesito 2" e a cui si rimanda, 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.

➤ ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In particolare in riferimento al bene staggito NON RISULTANO SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In riferimento a quanto relazionato fin qui, ribadendo che l'immobile escusso fa parte di un fabbricato per il quale **NON E' COSTITUITO UN CONDOMINIO** e che per la stessa unità abitativa **NON VI SONO SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE**, si attesta che **NON CI SONO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO.**

**ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL
CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Gli oneri e i vincoli che **VERRANNO CANCELLATI** a seguito della chiusura della presente procedura saranno:

1) **ISCRIZIONE CONTRO, IPOTECA GIUDIZIALE - DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** del 05.07.2019 ai nn. 4207/32968.

Il Decreto Ingiuntivo è stato emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di [REDACTED] (come debitore), in virtù 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 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 22.02.2024 ai nn. 9042/7124 derivante da **PIGNORAMENTO**

[REDACTED]
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.

In seguito alla vendita del bene escusso detta trascrizione verrà cancellata nei riguardi di tutti i potenziali creditori.

3) **TRASCRIZIONE CONTRO - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 13.02.2023 ai nn. 5304/7387 concernente **REVOCA**, tra gli altri, degli atti soggetti a trascrizione a favore

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

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 DI ANNOTAZIONE- INEFFICACIA PARZIALE**
del 25.10.2024 ai nn. 51434/4127 per atto giudiziario emesso dal Tribunale di

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:

ONERI E VINCOLI NON CANCELLABILI o comunque NON
REGOLARIZZABILI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri così come dettagliatamente individuati e stimati nel “quesito 1”, nel “quesito 3” e nel “quesito 6” non possono essere regolarizzati nel contesto della procedura.

Pertanto tali costi **VERRANNO DETRATTI AL VALORE DI MERCATO PER DEFINIRE COSÌ IL PREZZO BASE D’ASTA.**

Questi sono così individuati:

1) Le **DIFFORMITA' URBANISTICHE**, così come meglio individuate e descritte nel "quesito n. 6", si attesta che **NON VERRANNO SANATE E/O**

RIPRISTINATE NEL CORSO DELLA PROCEDURA.

Tuttavia, **gli oneri di regolarizzazione (C.I.L.A. in Sanatoria e ripristino dello status quo ante)**, necessari al fine di rendere legittimo il bene secondo l'aspetto urbanistico-edilizio, e che dovrebbe sostenere l'aggiudicatario nella misura complessiva di **€ 25.500,00**, verranno detratti al più probabile valore di mercato stimato nel "quesito n. 12".

Queste così si differenziano:

- Per C.I.L.A. in Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni del piano seminterrato spesa pari a circa € 3.000,00
- Per opere edili per ripristinare lo status quo ante al fine di adeguare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale e al titolo autorizzativo (Domanda di Condono):
 - a) Demolizione e rifacimento del tramezzo interno di divisione tra il sub 6 ed il sub 5 al piano seminterrato - € 5.000,00
 - b) Ripristino finestra fronte ovest piano terra - € 2.500,00
 - c) Demolizione della veranda al piano terra - € 15.000,00

Si precisa che tali costi, per una spesa complessiva di circa € 25.500,00, saranno detratti al valore di mercato nella determinazione del prezzo base d'asta così come stimato nel "quesito 12".

2) In riferimento, invece, alle **DIFFORMITÀ CATASTALI** riscontrate si attesta che **ESSE NON VERRANNO REGOLARIZZATE IN CORSO DI PROCEDURA.**

Per aggiornare la planimetria catastale riportando correttamente lo stato dei luoghi, in riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 1" e nel "quesito 3" ed anche in seguito a quanto relazionato nel "quesito 6" relativamente alle difformità urbanistiche, l'aggiudicatario acquirente dovrà

presentare **due pratiche DOCFA** per gli opportuni adeguamenti.

Di conseguenza, restano a carico dell'acquirente i seguenti costi:

A) Per la **PRIMA PRATICA DOCFA** che consentirà di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi aggiornando la stessa delle seguenti difformità:

- VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI per riportare i 2 ambienti in cui è stato frazionato l'originario ambiente di maggior consistenza.
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE per riportare il nuovo tramezzo interno al piano seminterrato di divisione tra il sub 6 ed il sub 5 che dovrà essere edificato in sostituzione dell'attuale ed in conformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono)
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE per riportare il vano passante balcone della camera da letto matrimoniale al primo piano attualmente riportato nella planimetria catastale come finestra in difformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono) dove risulta per l'appunto un vano balcone.
- VARIAZIONE PER OMESSA RAPPRESENTAZIONE per riportare nella planimetria catastale del primo piano il vano finestra sulla parete nord lungo la scala presente allo stato dei luoghi in conformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono).
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE per riportare nella planimetria catastale relativamente al vano ripostiglio tutte le aperture esterne (porta d'accesso e finestre) in conformità con lo stato dei luoghi che risulta corrispondente al titolo autorizzativo
- VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE avendo incluso nella planimetria catastale del piano seminterrato e del secondo piano anche i vani e l'area esterna che dai grafici della Domanda di

Condonò risultano essere in comune con il villino B (sub 5) e che vanno quindi accatastati come "bene comune non censibile" con un loro identificativo catastale e dovranno quindi essere riportati come tali con il loro distinto identificativo catastale.

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

B) Per la SECONDA PRATICA DOCFA che consentirà, invece, di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi per la seguente difformità:

- Il vano ripostiglio ubicato al piano seminterrato, che come da titolo autorizzativo (Domanda di Condonò) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 5, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"
- Il terrazzo ubicato al secondo piano, che come da titolo autorizzativo (Domanda di Condonò) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 5, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"
- Il vano ripostiglio al secondo piano, che come da titolo autorizzativo (Domanda di Condonò) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 5, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"

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

Si precisa che tali costi, per una spesa complessiva di circa € 1.600,00, saranno detratti al valore di mercato nella determinazione del prezzo base d'asta così come stimato nel "quesito 12".

3) Altri oneri che dovranno essere sostenuti sono quelli relativi all'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
L'immobile non è dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE**

ENERGETICA (APE), pertanto, in conformità alla legge vigente, è necessaria la sua acquisizione.

Il costo di tale certificazione, che si stima nella misura **pari a € 800,00** e che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario del bene, **verrà detratto al valore di mercato per la determinazione del prezzo base d'asta** così stimato nel "quesito 12".

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'esperto stimatore deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'intero fabbricato cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinto con fg. 67, p.lla 162, **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE.**

QUESITO 10

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione- se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena*

proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito in favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'art. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'unità edilizia cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinta con fg. 67, p.lla 162 e lo stesso immobile staggito sub 6 **NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da due unità abitative oltre una terza indipendente ma graffata alla stessa p.lla 162.

Tuttavia, come già relazionato nel "quesito 2", allo stato attuale però NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO pertanto 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.

Di conseguenza per la gestione delle parti comuni, nonché per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ci si rifa 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.

➤ VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dal momento che non vi è costituito un Condominio NON RISULTANO ESSERCI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

➤ ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In riferimento a quest'ultime si attesta che NON SONO COSTITUITE SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE da esercitarsi a favore o contro l'immobile staggito o sulla particella 162.

➤ **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

Non ci sono azioni giudiziarie mosse contro l'esecutato ad eccezione del presente procedimento espropriativo.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".**

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso

soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima.**

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità dell'immobile** alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di simili immobili pubblicati sui

portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente, in riflesso alla crisi economica degli ultimi anni, i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame, sono i seguenti:

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

- 1) <https://www.idealista.it/immobile/32345601/>
- 2) <https://www.idealista.it/immobile/31070676/>
- 3) <https://www.idealista.it/immobile/31579403/>
- 4) <https://www.idealista.it/immobile/31061136/>
- 5) <https://www.immobiliare.it/annunci/119526421/>

Dall'analisi di mercato fatta su immobili simili, ubicati in Via Vicinale dei Gelsi e nelle immediate vicinanze, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra gli € 700,00 (immobili in stato di abbandono) e gli € 1.800,00 (immobile/villa in buono stato conservativo – ristrutturata).

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 35)

- 1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- ville e porzioni di ville in stato conservativo normale:

valore tra € 1.086,00 ed € 1.793,00 al mq, pari ad un valore medio di € 1.439,00 al mq..

2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- ville e villini in stato conservativo normale:

valore al mq. tra € 1.150,00 (minor pregio) ed € 1.750,00 (maggior pregio),

Da detti valori si sono quindi ricavati i seguenti valori medi di mercato:

- valore medio tra quelli riportati sui portali telematici: € 1.250,00/mq.

- valore medio OMI per immobili in normale stato di conservazione:

- € 1.439,00/mq. per ville e porzioni di ville

- valore medio Borsino Immobiliare per immobili in buono stato di conservazione:

- € 1.450,00/mq. per ville e villini

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile:

- a) la sua ubicazione in località Varcaturo - zona periferica del Comune di Giugliano in Campania;
- b) zona non adeguatamente servita da infrastrutture primarie e secondarie, ma comunque presenti nelle immediate vicinanze;
- c) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
- d) le dimensioni dei vani, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile (abitazione in villini);
- e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (accatastato come abitazione in villini (A/7), adeguatamente luminoso ed arieggiato, ampie balconate a livello, vaste aree esterne di pertinenza, fornitura gas attraverso

bombola GPL, fornitura acqua attraverso cisterna, scarico acque in fossa biologica, ...);

- f) **la sua superficie commerciale lorda pari a circa mq. 345,00;**
- g) **il buono stato di conservazione e le finiture medio-economiche;**
- h) l'impianto elettrico a norma;
- i) i valori di mercato in zona;

Così, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile, allo stato conservativo, alle sue peculiarità, alla zona ed ai valori medi dell'osservatorio immobiliare, si ritiene che il più congruo valore unitario possa essere pari ad un valore leggermente inferiore ai valori medi ricavati dai canali di ricerca, e quindi possa essere attribuito **un valore unitario** pari a circa **€ 1.200,00/mq.** .
Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare il **più probabile Vm** che può considerarsi essere pari ad **€ 414.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®
METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.
Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 3,50 ed € 5,50 al mq ricavato facendo la media tra i valori espressi dal mercato in detta zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile

come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari al valore medio minimo unitario sopra riportato, ovvero pari a circa € 3,50 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 1.200,00**.

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 14.400,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 2%, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 14.112,00.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 4%, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

$$Vm = R : r$$

Dove:

Vm = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$Vm = € 14.112,00 : 4\% = \underline{\underline{€ 352.800,00}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 414.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può

considerare essere pari alla media dei valori così ricavati e quindi pari a circa

€ 385.000,00

DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di determinare il prezzo base d'asta, al valore di mercato, come sopra determinato, vengono applicati i necessari adeguamenti e le dovute riduzioni, come di seguito individuati e quotati.

1) COSTI RELATIVI AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al più probabile valore di mercato vanno scorporati tutti i costi necessari a rendere legittimo il bene dal punto di vista urbanistico-edilizio (come descritti dettagliatamente nel "quesito 6"), ovvero i **costi per la C.I.L.A. in SANATORIA e quelli relativi alle opere edili a farsi per il ripristino dello status quo ante.**

Pertanto, va detratta **una spesa complessiva pari a € 25.500,00.**

2) PREZZO PER LA MANCANZA DI GARANZIA PER I VIZI

Al determinato valore di mercato va applicata una riduzione del prezzo per **l'assenza di garanzia per vizi** nei quali vanno fatti rientrare anche eventuali ulteriori costi che si dovranno sostenere per la definizione della pratica di condono oggi ancora in essere.

A tal fine si ritiene congruo fissare tale riduzione nella misura pari al 10% del valore di mercato come sopra calcolato, arrivando quindi a determinare **una spesa pari a € 38.500,00.**

3) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE).

Pertanto, essendo esso necessario a norma di legge ai fini della vendita, è stato stimato per la sua acquisizione un costo pari ad **€ 800,00**, da scorporare al valore di mercato come sopra determinato.

4) COSTI RELATIVI ALLA PRATICA DOCEFA

In riferimento alle difformità planimetriche riscontrate in corso d'accesso, sia quelle catastali che le difformità con il titolo abilitativo, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata riportando correttamente lo stato dei luoghi, in relazione a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 1", nel "quesito 3" e nel "quesito 6".

Pertanto, vanno scorporati al valore di mercato come sopra determinato anche i costi per le due pratiche DOCEFA, costo stimato complessivamente nella misura di **€ 1.600,00**.

Pertanto, depauperando il valore di mercato, come sopra determinato, dei costi necessari a sostenersi relativamente alla regolarizzazione urbanistica, quelli relativi alla mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché quelli necessari per l'acquisizione del certificato energetico (APE) e per la redazione delle pratiche DOCEFA, per un totale di spesa pari a circa € 66.400,00, si viene a determinare un valore di mercato pari a € 318.600,00.

Pertanto, si può ritenere che il più probabile **VALORE DI BASE D'ASTA** è pari ad **€ 325.000,00**

QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Il diritto di titolarità, in favore dell'esecutato, deriva dall'atto di donazione accettata per notaio Gaetano Di Giovine del 30.11.2021 (rep. 4013, racc. 2726,

dell'immobile staggito.

L'azione esecutiva [redacted] d'oggetto di pignoramento è la quota pari a 1/1 della piena proprietà di cui lo stesso, di stato civile libero (celibe), ne risulta per l'appunto unico e pieno proprietario.

Pertanto, viene stimato l'intero valore del bene (piena proprietà).

QUESITO 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento,

nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RESIDENZA ANAGRAFICA

A seguito di controlli effettuati presso l'Ufficio Civile del Comune di Giugliano in Campania, la scrivente ha accertato che alla data del pignoramento, trascritto il 22.02.2024, l'esecutato [redacted] 1 detto Comune alla Via Vicinale Gelsi n. 9 [redacted] (v. all. n. 31)

Nello specifico:

- dal 04.05.1998 al 04.04.2022 è stato residente in Via Vicinale i Gelsi 9;
- dal 05.04.2022 ad oggi è residente in Via Vicinale Gelsi 9/E int. 1

STATO CIVILE

[redacted] dal certificato di Stato Civile risulta di stato libero (celibe). (v. all. n. 32)

IMMOBILE FG. 67, P.LLA 162, SUB 5

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 5, ct A/7, cl 1, cons. vani 11, R.C. € 937,37, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000 – celibe al momento della sottoscrizione dell'atto di provenienza).
(v. all. n. 3- 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. 3 – 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 [redacted] del 10.12.1986 (rep. n. 636, racc. 100), trascr. a Napoli 2 in data 16.12.1986 ai nn. 29374/23004, con il [redacted] a piena 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 [redacted] proprietà [redacted]"*

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.”.*

- **Atto di compravendita** (v. all. n. 7) per Notaio ([redacted]) del 30.11.2021 (rep.4014/2727 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06.12.2021 ai nn. 60017/44381) con il quale [redacted] (celibe) acquista da Piscopo Luisa la 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 9 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, a confini con proprie [redacted]

[redacted] on proprie [redacted] e corte comune.

In catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 162, sub 5, cat. A/2, cl. 3, 9 vani, Rendita € 464,81, Via Vicinale dei Gelsi 9, piano S1-T-1-2.”.

Ed ancora l'immobile viene venduto *“nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, sì come posseduto e pervenuto alla venditrice, con ogni*

accessione, accessorio, servitù, pertinenza, comunione e diritti condominiali pro quota, nello stato attuale, con tutti i diritti sulle parti comuni e di spettanza, tutto come risultante dai titoli di provenienza e come esistente.

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

• FORMALITA' 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. 10 e 11 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 _____ e sull'immobile pignorato SUB 5 (in riferimento anche al quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1986 al 2021) nonché su _____ 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. 11), sul soggetto esecutato (v. all. n. 10), sulla precedente proprietaria del bene escusso (v. all. n. 12) e sugli originari sub che hanno generato l'attuale sub 5 oggetto di pignoramento, ed effettuando un confronto tra esse e trascrivendo

solo le formalità e i gravami relativi il bene oggetto di pignoramento 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 dell' [redacted] e contro [redacted] (come debitore), in virtù 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 5 oggetto di pignoramento).

2) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – compravendita* del 06.12.2021 ai nn. 44381/60017.

Con atto del 30.11.2021 per notaie [redacted] (rep. n. 4014, racc. n. 2727) e trascritto in data 06.12.2021 [redacted]

che acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essa venditrice vanta 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 5, Via Vicinale i Gelsi n. 9.

Successivamente in data 11.11.2024 veniva fatta *trascrizione di annotazione-inefficacia parziale* ai nn. 54177/4344 per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data 13.09.2024 a favore c [redacted]

[redacted] n 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:

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 di [redacted] contro [redacted] e gravante sull'immobile iscritto al Catasto del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 6; ed ancora contro [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 dell'attore dell'atto di alienazione del diritto di piena proprietà per Notaio

in data 30.11.2021 con il quale alienava in favore del nipote per la piena proprietà dell'immobile escusso, in quanto attuato in pregiudizio dei diritti dell'istante e all'unico scopo di sottrarsi e sottrarre il bene ai diritti creditori dell'istante 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 per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro tra gli altri (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 5.

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 – compravendita* del 06.12.2021 ai nn. 44381/60017.

Successivamente in data 11.11.2024 veniva fatta *trascrizione di annotazione-inefficacia parziale* ai nn. 54177/4344 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:

• **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 [redacted] in virtù 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 5 oggetto di pignoramento).

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

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 dell'atto di alienazione del diritto di piena proprietà per Notaio [redacted] n data 30.11.2021 con il quale [redacted] alienava 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 sottrarsi e sottrarre il bene ai diritti creditori dell'istante 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



N.C.E.U. del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 5.

4) - *trascrizione di annotazione- inefficacia parziale* del 11.11.2024 ai nn. 54177/4344 per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data



QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (differmità 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 (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle differmità 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 5, cat. A/2. (v. all. n. 13)

Il diritto di titolarità in favore dell'esecutato deriva dall'atto di compravendita per notaio [redacted] al 30.11.2021 (rep. 4014, racc. 2727, trascr. il

[redacted]
alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9 della consistenza catastale di 9 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo e riportato nel N.C.E.U. al fg. 67, p.lla 162, sub 5, cat. A/2, cl. 3, vani 9, R.C. € 464,81. (v. all. n. 7)

La compravendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sì come posseduto e pervenuto alla venditrice, con ogni accessione, accessorio, servitù attive e passive, pertinenza, comunioni e diritti condominiali pro quota, nello stato attuale, con tutti i diritti sulle parti comuni e condominiali di spettanza.

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 9 vani catastali venne rettificata in 11 vani e di conseguenza la rendita catastale che fu individuata in € 937,37.

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 **NON DELINEANO PERO' UNA VARIAZIONE NELLA CONSISTENZA PLANO-VOLUMETRICA** del bene escusso rispetto alla consistenza abitativa riportata al catasto. (v. all. n. 19)

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- **PIANO SEMINTERRATO**

1) **Apertura vano passante sulla parete nord-ovest**

Allo stato dei luoghi sulla parete a nord-ovest, che separa l'unità abitativa escussa (sub 5) dall'unità immobiliare adiacente (sub 6), 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 dello stato dei luoghi alla planimetria catastale 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 5 e sub 6, 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.

2) Errata rappresentazione di un vano comune al piano seminterrato

Nella planimetria catastale al piano seminterrato del sub 5 è riportato un piccolo ambiente ubicato nell'angolo nord-est.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13846/1995, tale vano è indicato come "**vano comune con il villino A**" (sub 6).

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 infatti che non è possibile attribuire il vano in questione sia al sub 5 che all'adiacente sub 6, 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 5 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 5 o al solo sub 6 come si rinviene attualmente nelle rispettive planimetrie catastali.

- **PIANO TERRA**

Per il piano terra **non è stata riscontrata alcuna difformità sostanziale** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

- **PIANO PRIMO**

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

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

Nell'elaborato planimetrico catastale relativo al primo piano detta finestra è rappresentata in una posizione differente rispetto alla sua reale posizione, nello specifico è riportata in corrispondenza del disimpegno del primo piano.

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

Pertanto, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria

catastale, questa andrebbe aggiornata riportando la finestra nella posizione di fatto reale.

Tuttavia, considerato che nei grafici allegati alla Domanda di Condono sulla parete est non risulta esserci alcuna finestra (né in corrispondenza della scala né in corrispondenza del disimpegno del primo piano), sarà necessario adeguare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nei rispettivi grafici del titolo abilitativo compagnando quindi il vano finestra.

Di conseguenza per garantire quindi la conformità dell'elaborato catastale allo stato dei luoghi sarà necessario presentare pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE" al fine di eliminare la rappresentazione della finestra in conformità con i grafici di Condono.

- PIANO SECONDO

- 1) Errata rappresentazione area esterna

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

Nella planimetria catastale del sub 5 il terrazzo risulta rappresentato solo in parte come a indicare che la detta area riportata è di pertinenza esclusiva dell'escusso sub 5.

Tuttavia, tale rappresentazione non corrisponde allo stato dei luoghi né ai

grafici allegati alla Domanda di Condono n. 13846/1995, dove l'area è indicata per intero come comune ed indivisa ("**terrazzo di copertura in comune con il villino A**").

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 l'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 5 viene rappresentato il terrazzo per intero indicandolo come superficie confinante, comune con l'adiacente sub 6 e riportante un suo identificativo catastale.

2) 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 5 e l'adiacente sub 6.

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.

3) Errata rappresentazione vano ripostiglio

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

Entrambe le suddette proprietà (sub 5 e sub 6) 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 dell'escusso sub 5 che nella planimetria catastale dell'unità aliena sub 6.

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 6 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 5, cat. A/7, cl. 1, cons. 11 vani, sup. cat. tot. mq 357 - tot. escl. aree scoperte mq. 346, R.C. € 937,37

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

in ditta [redacted] (proprietà per 1/1 - coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 3)

CONFINI

L'immobile escusso così confina:

- a nord con proprietà [redacted] o suoi aventi causa (sub 6)
- ad est con proprietà aliena p.lla 175
- 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.

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 5, cat. A/7, cl. 1, cons. 11 vani, sup. cat. tot. mq 357 - tot. escl. aree scoperte mq. 346, R.C. € 937,37. Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1-T-1-2, in ditta : [redacted] proprietà per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 3)

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

L'immobile 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 5, dell'immobile sub 6 e dell'immobile sub 4.

L'area in questione risulta accatastata come "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 5 che ha quindi accesso direttamente dal piano terra.

Percorso tutto il cortile, fronte chi entra, vi è la palazzina che ospita l'immobile escusso sub 5.

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. 17 e 18)

PIANO TERRA

Dalla porta d'ingresso si accede ad un'ampia zona living (circa mq. 60,00) divisa visivamente in zona pranzo, sulla sinistra di chi entra, e zona soggiorno, sulla destra di chi entra.

Nell'angolo sud-est della zona living, vi è la cucina (circa mq. 11,70) che risulta quasi a vista grazie ad un ampio finestrone aperto sulla zona soggiorno.

La zona soggiorno prende area e luce attraverso un'ampia finestra a nastro che si sviluppa lungo tutta la parete sud e gira per una parte sulla parete ovest ed attraverso una piccola finestra a nord.

La zona pranzo invece prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte ovest.

La cucina, invece, prende area e luce attraverso due finestre: una aperta sul fronte est e l'altra sul fronte sud.

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 destra vi è la porta d'accesso al bagno (WCt – circa mq. 4,35).

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

Nella zona adibita a pranzo vi è sulla parete est una porta interna che permette di accedere alla scala interna che porta 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 est e che consente di uscire su un'area aliena riportata al fg. 67, p.lla 175.

Come già detto nel "quesito 1" questa porta dovrà essere chiusa perché non solo è in difformità con i grafici allegati alla domanda di condono che non hanno ad oggetto detta apertura, ma è anche da tener presente che essa immette direttamente in una proprietà aliena.

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

piano seminterrato.

Detto piano è composto da un grande ambiente (circa mq. 70,70), adibito a taverna con un angolo cottura sul fronte sud ed una zona conversazione sul fronte nord, e da un ripostiglio nell'angolo nord-est (circa mq. 11,40).

L'ambiente tavernetta prende un po' di area attraverso una finestra feritoia alta aperta sul fronte est, mentre il ripostiglio attraverso 2 finestre feritoie alte aperte una ad est e l'altra a nord.

In riferimento al **vano ripostiglio del piano seminterrato** è necessario far rilevare quanto segue.

Il ripostiglio risulta accessibile dall'immobile sub 5, ma come riportato nei grafici allegati alla domanda di condono, esso è classificato come "vano comune con il villino A" (sub 6).

Pertanto, ai fini della vendita dell'immobile oggetto di pignoramento (sub 5), si precisa che il ripostiglio non costituisce un vano esclusivo del sub 5, ma è da considerarsi un bene comune non censibile, in comproprietà tra il sub 5 e il sub 6.

Di conseguenza, **il ripostiglio non sarà incluso tra i vani che costituiscono l'immobile sub 5, ma sarà trattato come bene comune indiviso, non attribuibile esclusivamente a nessuno dei due sub.**

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. 30,35) che prende area e luce attraverso una finestra ed un finestrone entrambi aperti sul fronte est.

Dalla zona disimpegno si accede ad una prima camera da letto singola (L1-

circa mq. 12,25) ubicata sulla destra di chi sale e che prende area e luce attraverso un vano finestra aperta sul fronte est.

Fronte chi sale vi è invece una seconda camera da letto singola (L2 - circa mq. 11,90) che prende area e luce attraverso una finestra aperta sul fronte ovest e che dà nel vano occupato dalla scala esterna a chiocciola comune.

Procedendo si trova la camera da letto matrimoniale (Lm - circa mq. 23,65) che prende area e luce da un vano finestra ed un vano balcone entrambi aperti sul fronte ovest.

Attraverso il suddetto balcone si esce su una balconata (circa mq. 9,70) che si sviluppa lungo tutto il fronte ovest della camera.

A finire, fronte il disimpegno, vi è un grande bagno con ampia vasca (WC1 - circa mq. 13,00).

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

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. 18):

- 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 5 e gli altri due immobili, sub 6 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 uno è al piano terra posizionato sulla parete fronte la porta d'ingresso (spalle al bagno) e che serve al condizionamento caldo/freddo del piano terra, mentre un secondo è posizionato sulla parete est lungo la scala che porta dal primo piano al secondo piano e che serve al condizionamento caldo/freddo del 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 6.

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 5.

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 6 e sub 4.

Attraverso detta scala, quindi, si raggiunge il secondo piano senza bisogno di fare il percorso interno all'appartamento escusso sub 5.

La mini unità abitativa, che ripetiamo essere catastalmente parte del sub 5, è ubicata sul fronte sud della palazzina ed è così articolata.

Dalla terrazza comune del secondo piano, attraverso una porta in alluminio, si accede ad un piccolo corridoio/ingresso (circa mq. 3,40) su cui danno gli ambienti che compongono il cespite.

In particolare sulla destra di chi entra si trova un grande ambiente soggiorno con angolo cottura a vista (Sogg2 - circa mq. 19,10), fronte chi entra vi è una camera da letto (L - circa mq. 10,80) e sulla destra di chi entra un bagno con doccia (WC2 - circa mq. 4,80).

Il soggiorno prende area e luce attraverso un vano balcone ed una finestra aperti sul fronte ovest e attraverso ulteriore finestra aperta sul fronte sud.

Dal balcone di detto ambiente si esce su di una balconata (circa mq. 20,35) che si sviluppa ad "elle" lungo tutto il fronte ovest ed il fronte sud.

La camera da letto, invece, prende area e luce attraverso un vano passante balcone aperto sul fronte sud e che immette sulla suddetta balconata.

Infine il bagno prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte est.

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. 18):

- la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con maioliche.
- La balconata è pavimentata con elementi antigelivi ed antisdrucchiolo.
- 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 5 e gli altri

due immobili, sub 6 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 due macchine split installate una nell'ambiente soggiorno e l'altra nella camera da letto e che servono al condizionamento sia per l'area calda che per l'area fredda.

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

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, sub 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, sarebbe corretto accatastarli 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.60,00	X 1,00	mq.60,00
K Piano T	mq.11,70	X 1,00	mq.11,70
WCt Piano T	mq.4,35	X 1,00	mq.4,35
Taverna Piano seminterrato	mq.70,70	X 1,00	mq.70,70
Disimpegno Piano 1	mq.30,35	X 1,00	mq.30,35
L1 Piano 1	mq.12,25	X 1,00	mq.12,25
L2 Piano 1	mq.11,90	X 1,00	mq.11,90
Letto matrimoniale Piano 1	mq.23,65	X 1,00	mq.23,65
WC1 Piano 1	mq.13,00	X 1,00	mq.13,00
Balconata1 Piano 1	mq.9,70	X 0,25	mq.2,45
Corridoio/ingresso Piano 2	mq.3,40	X 1,00	mq.3,40
Soggiorno Piano 2	mq.19,10	X 1,00	mq.19,10
Letto Piano 2	mq.10,80	X 1,00	mq.10,80
WC2 Piano 2	mq.4,80	X 1,00	mq.4,80
Balconata2 Piano 2	mq.20,35	X 0,25	mq.5,10

Da cui si vengono a definire le seguenti superfici utili:

PIANO TERRA: circa mq. 76,05

PIANO SEMINTERRATO: circa mq. 70,70

PIANO PRIMO: circa mq. 93,60

PIANO SECONDO: circa mq. 43,20

Per una **superficie utile complessiva pari a circa mq. 283,55.**

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.4,25	X 1,00	mq.4,25
Tompagnature esclusive	mq.34,80	X 1,00	mq.34,80
Tompagnature in comune	mq.5,20	X 0,50	mq.2,60

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.325,00**, 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 [redacted] del 10.12.1986 (rep. n. 636, racc. 100), trascr. a Napoli 2 in data 16.12.1986 ai nn. 29374/23004,

[redacted] piena 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."*

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 compravendita (v. all. n. 7) per [redacted] del 30.11.2021 (rep.4014/2727 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 06.12.2021 ai nn. 60017/44381) [redacted] (l'epoca celibe, oggi coniugato in regime di separazione dei beni) acquistava da [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 9 vani tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, a confini con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e corte comune.*

In catasto fabbricati al foglio 67, p.lla 162, sub 5, cat. A/2, cl. 3, 9 vani, Rendita € 464,81, Via Vicinale dei Gelsi 9, piano S1-T-1-2."

Ed ancora l'immobile viene venduto *"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, sì come posseduto e pervenuto alla venditrice, con ogni accessione, accessorio, servitù, pertinenza, comunione e diritti condominiali pro quota, nello stato attuale, con tutti i diritti sulle parti comuni e di spettanza, tutto come risultante dai titoli di provenienza e 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 pertanto 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";
- Il ripostiglio al piano seminterrato che è in comune ed indiviso con l'adiacente sub 6 e che andrà accatastato come "bene comune non censibile";
- L'area esterna (terrazzo) ed il ripostiglio ubicati al secondo piano che come quella al piano terra 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. 3):

**fg.67, p.lle 162, sub 5, cat. A/7, cl. 1, cons. 11 vani, sup. cat. tot. mq 357 -
tot. escl. aree scoperte mq. 346, R.C. € 937,37**

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

in ditta : [redacted] proprietà per 1/1 – stato coniugato in regime di separazione dei beni).

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