

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 12.09.1973 al 19.02.1979

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

- Dal 19.02.1979 all'attualità

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 12.09.1973 al 07.02.1977

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

- Dal 07.02.1977 al 19.02.1979

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

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

- Dal 19.02.1979 al 22.11.2013

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

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

- Dal 22.11.2013 all'attualità

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

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

Annotazione immobile: geometria da verificare

#### ALTRE VARIAZIONI

- Dal 09.08.2004 al 22.11.2013

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

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

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 29.11.2016 al 04.11.2021

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

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

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 04.11.2021 al 15.05.2023

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

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

Annotazione di immobile: geometria da verificare

- Dal 15.05.2023 all'attualità

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

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

Annotazione di immobile: geometria da verificare

#### STORIA DEGLI INTESSTATI

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

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

all'impianto al 29.12.1969 antecedente l'impianto meccanografico.

Derivante dall'impianto meccanografico del 12.09.1973

Diritti da verificare

al 29.12.1969 all'08.11.1973.

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

Diritti da verificare

al 08.11.1973 al 22.06.1979.

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

Diritti da verificare

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

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

dal 19.02.1979 al 19.02.1979.

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

Diritti da verificare

dal 19.02.1979 al 22.11.2013.

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

Diritti: Proprietà per 1000/1000

#### ■ CATASTO FABBRICATI (v. all. n. 3)

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

#### DATI IDENTIFICATIVI

fg. 67, p.lla 162, sub 5, ctg. A/7, cl. 1, cons. vani 11, Via Vicinale dei Gelsi n. 9, piano S1, T, 1 e 2, superficie totale mq. 357, totale escluse aree scoperte mq. 346

- Dall'impianto meccanografico del 19.04.1993 al 11.11.2021

fg. 67, p.lla 162, sub 2

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

**PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.**

La dichiarazione di **VARIAZIONE HA COSTITUITO** i seguenti immobili:

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

**SOPPRESSO** i seguenti immobili:

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

▪ Dal 19.04.1993 al 11.11.2021

**fg. 67, p.lla 162, sub 2**

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

▪ Dall'11.11.2021 all'attualità

**fg. 67, p.lla 162, sub 5**

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

**DATI DI CLASSAMENTO**

▪ Dal 19.04.1993 al 02.12.2016

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

**fg. 67, p.lla 162, sub 2, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 9, R.C. € 900.000**

▪ Dal 02.12.2016 al 11.11.2021

**fig. 67, p.lla 162, sub 2, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 9, R.C. € 464,81**

Per **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** del 01.12.2016, pratica n. NA0484728 in atti dal 02.12.2016 (n. 222856.1/2016)

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

▪ Dal 11.11.2021 al 09.11.2022

**fig. 67, p.lla 162, sub 5, ctg. A/2, cl. 3, cons. vani 9,0, R.C. € 464,81**

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

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

▪ Dal 09.11.2022 all'attualità

**fig. 67, p.lla 162, sub 5, ctg. A/7, cl. 1, cons. vani 11,0, R.C. € 937,37**

Derivante da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 09.11.2022, pratica n. NA0346363 in atti dal 09.11.2022 - **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 346363.1/2022), notifica effettuata con protocollo n. NA0376363 del 05.12.2022.

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

#### DATI DI SUPERFICIE

▪ Dal 02.12.2016 al 11.11.2021

**fig. 67, p.lla 162, sub 2 - sup. totale mq. 351, superficie totale escluse aree scoperte mq. 315**

Derivante da **VARIAZIONE** del 01.12.2016, pratica n. NA0484728 in atti dal 02.12.2016 - **VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 222856.1/2016).

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

NA0484728

- Dall'11.11.2021 all'attualità

**fg. 67, p.lla 162, sub 5 - sup. totale mq. 357, superficie totale escluse aree scoperte mq. 346**

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

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

#### INDIRIZZO

- Dal 19.04.1993 al 02.12.2016

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

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

- Dal 02.12.2016 al 07.12.2018

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

Per VARIAZIONE del 01.12.2016, pratica n. NA0484728 in atti dal 02.12.2016 - VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 222856.1/2016)

- Dal 07.12.2018 al 11.11.2021

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

Per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07.12.2018, pratica n. NA0354536 in atti dal 07.12.2018 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 128194.1/2018)

- Dal 11.01.2021 all'attualità

**fg. 67, p.lla 162, sub 5 - Via Vicinale Dei Gelsi n. 9 - piano S1-T-1-2**

Per VARIAZIONE del 05.11.2021, pratica n. NA0235287 in atti dal

11.11.2021, protocollo NSD n. 3676116 del 05.11.2021 - VARIAZIONE  
PER DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.  
235287.1/2021)

### STORIA DEGLI INTESTATI

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

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

Dati identificativi: **fg. 67, p.lla 162, sub 5**

- Dal 05.11.2021 al 30.11.2021  
il bene viene riportato **in ditta a:**  
[REDACTED] **er i diritti di proprietà pari a 1000/1000**  
Derivante da **VARIAZIONE PER DEMOLIZIONE PARZIALE-**  
**FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 05.11.2021, pratica n.  
NA0235287 in atti dal 11.11.2021, protocollo n. 3676116 del  
05.11.2021.
- Dal 30.11.2021 all'attualità  
il bene viene riportato **in dit** [REDACTED]  
**DIRITTO:** Proprietà per 1/1 in stato celibe, oggi coniugato in regime di  
separazione dei beni  
In seguito ad **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 30.11.2021 per  
[REDACTED] rep. n. 4014.

Nota presentata con Modello Unico n. 44381.1/2021, reparto PI di Napoli2 in atti dal 06.12.2021.

### RISPONDENZA FORMALE

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

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

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

Infatti, con variazione del 09.11.2022 agli atti del catasto furono rettificati la categoria catastale che passò da A/2 ad A/7 (abitazione in villini), la classe catastale che da 3 fu rettificata in 1, la consistenza 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.

### DIFFORMITA' PLANIMETRICA (DIFFORMITA' SOSTANZIALI)

Come già relazionato nel "quesito 1", in seguito all'accesso, si sono rinvenute delle DIFFORMITÀ SOSTANZIALI tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente il bene. (v. all. n. 19)

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.

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

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- PIANO SEMINTERRATO

#### 1) 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 Condonò 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.

Detta pratica consentirà di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi per la seguente difformità:

- Il terrazzo ubicato al secondo piano, che va considerato comune ed indiviso, dovrà essere accatastato come “bene comune non censibile”
- Il vano ripostiglio ubicato al secondo piano e che risulta comune ed indiviso tra il sub 6 ed il sub 5 dovrà essere accatastato come “bene comune non censibile”

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

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

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

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

- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** non riportando nella planimetria catastale del primo piano il vano finestra ubicato sulla parete est
- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** riportando nella planimetria catastale le aperture esterne (porta d'ingresso e finestre) nella posizione corrispondente a quella dello stato dei luoghi conforme anche a quanto riportato nella domanda di condono
- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** riportando nella planimetria catastale del piano seminterrato ed in quella del secondo piano le aree comuni ed indivise con l'adiacente sub 6 come "bene comune non censibile"

**I costi per tale pratica vengono stimati nella misura di € 800.00.**

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

- Il vano ripostiglio ubicato al piano seminterrato e che risulta comune ed indiviso tra l'escusso sub 5 ed il sub 6 dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"  
Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come "vano comune con il villino A" (ovvero con l'adiacente sub 6)
- Il terrazzo ubicato al secondo piano, che va considerato comune ed indiviso, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"  
Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come "terrazzo di copertura in comune con il villino A" (ovvero con l'adiacente sub 6)

- Il vano ripostiglio ubicato al secondo piano e che risulta comune ed indiviso tra il sub 5 ed il sub 6 dovrà essere accatastato come “bene comune non censibile”

Questo nella Domanda di Condono viene rappresentato come “lavanderia in comune con il villino A” (ovvero con l’adiacente sub 6)

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

#### **QUESITO 4**

##### **Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto**

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

##### **LOTTO N.1 (oppure LOTTO UNICO):**

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

##### **LOTTO N. 2: ecc.**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto stimatore deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito

*nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.*

\*\*\*\*\*

Per tale schema descrittivo si rimanda al documento in allegato. (v. all. n. 37)

### QUESITO 5

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

*- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

*- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbiose determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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

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

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

proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

\*\*\*\*\*

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

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

▪ **TITOLI DI PROVENIENZA:**

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

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

[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).

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, proprie [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 del 30.11.2021** (v. all. n. 7)

Con atto di compravendita per Notaio Gaetano Di Giovine 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] (all'epoca celibe, oggi coniugato in regime di separazione dei beni) acquista da [redacted] a piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale I Gelsi 9 e precisamente:

*"casa di abitazione della consistenza catastale di 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.*

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

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

L'esecutato [redacted] oggi coniugato in regime di separazione dei beni (v. all. n. 34), in virtù di Atto di Compravendita del 30.11.2021 per Notaio Gaetano Di Giovine, **possiede la piena ed esclusiva proprietà per la quota pari ad 1/1** dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

usufrutto.

### QUESITO 6

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

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

Indicherà altresì:

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

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

grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **diffornità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve

*precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.*

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

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

*- nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

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

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

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

indicate);

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

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

• Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

Per le aree non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile.

Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese

l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

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

➤ **DOMANDA DI CONDONO n. 13846 del 27.02.1995** (v. all. n. 24)

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

In particolare:

■ **ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI**

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

Con detta domanda veniva chiesto di sanare la realizzazione di un appartamento ubicato in Giugliano in Campania alla Via Vicinale Gelsi n. 9, appartamento su due livelli contraddistinto con l'interno B e riportato in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 162, sub 2 (oggi sub 5), ricadente su zona territoriale omogenea "E", avente destinazione residenziale, la cui realizzazione venne ultimata nel febbraio 1987 e che al momento della stessa domanda risultava abitabile.

La domanda presentata era completa di:

- "modello B" -

- misura dell'oblazione effettiva per mq. per immobile avente tipologia I

per un ammontare pari a £ 61.200

- "modello C" -

- calcolo dell'oblazione complessiva per un ammontare complessivo pari a £ 16.579.080 di cui £ 7.000.000 vennero versati in acconto e di cui i restanti £ 9.579.080 venivano rateizzati in 4 rate da £ 2.394.770 ciascuna come riportate nel modello
- calcolo degli oneri concessori per un ammontare complessivo pari a £ 6.559.200

- "modello D" -

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

Con la qual [redacted] residente in Via Vicinale Gelsi n. 9, appartamento B, in qualità di componente del nucleo familiare (madre del possessore) [redacted] dichiara che l'abuso edilizio realizzato nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Vicinale Gelsi n. 9 riguarda l'appartamento riportato al "fg. 67, p.lla 162, sub 2 (oggi sub 5) e trattasi di appartamento per uso abitativo posto su due livelli contraddistinto con l'int. B".

Ed ancora che:

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

#### ■ BOLLETTINI RELATIVI AI PAGAMENTI CORRISPOSTI

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

- N. 1 bollettino da £ 7.000.000 del 31.12.1994  
quale acconto dell'oblazione complessiva

- N. 4 bollettini da £ 2.394.770 ciascuno

Con detti pagamenti viene corrisposto il saldo l'intera somma prevista

nel "modello C" relativamente all'oblazione complessiva

- Bollettino corrisposto in data 01.03.1995 per la somma di £ 500.000
- Bollettino corrisposto in data 18.12.1996 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 11.10.1997 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 13.06.1998 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 11.12.1998 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 10.06.1999 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 13.10.1999 per la somma di £ 3.500.000
- Bollettino corrisposto in data 13.06.11998 per la somma di £ 14.762.031

■ CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA DI OPERA ABUSIVA

Con il presente certificato del 22.06.1995 a firma dell'a

*che attesta che "...i lavori alle opere di nuova costruzione della villa unifamiliare sita in Giugliano in Campania, Località Varcaturò, alla Via Vicinale Gelsi civ. 9, int. B, sono dal punto di vista statico e strutturale idonei all'uso a cui sono destinati e pertanto certifica l'idoneità delle opere sopradescritte"*

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

Infatti, lo stesso ufficio Edilizia Privata in seguito alla richiesta da parte della scrivente circa la documentazione completa relativa alla Domanda di Condono per il bene escusso e l'adiacente cespite sub 6 sempre oggetto di pignoramento (costituente il LOTTO 1 di detta perizia) risponde in tal senso:

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

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

➤ **INTEGRAZIONE DOCUMENTI DOMANDA DI CONDONO**

**n. 13846 del 23.05.1996** (v. all. n. 25)

In data 23.05.1996 veniva presentata al Comune di Giugliano un'integrazione dei documenti in riferimento alla Domanda di Condono ai sensi della L. 724/94 ed avente protocollo n. 22430 del 23.05.1996 ed arrivata all'Ufficio competente in data 29.05.1996 prot. n. 6223.

Il [redacted] in seguito all'avvenuto furto presso gli uffici comunali, trasmetteva documentazione integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa alla suddetta domanda n. 13846/95.

Venivano inviati ad integrazione:

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

■ **RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE**

E' presente agli atti di detta pratica relazione descrittiva delle opere in sanatoria redatta a nome del [redacted] incaricato dalla [redacted]

richiedente la sanatoria in oggetto.

Nella relazione del geom. Si legge che l'immobile oggetto della domanda di condono è una *“villa unifamiliare, costituita da tre livelli fuori terra e da un livello interrato, servita da un'unica scala interna indipendente.*

*La proprietà del terreno su cui sorge in fabbricato, risulta della*

*Riportata al NCEU di Napoli, Comune di Giugliano in Campania ma non ancora censito, al foglio 67, mappale 162, sub 2.”.*

Ed ancora lo stesso tecnico in riferimento alla richiesta di sanatoria riporta:

*“l'abitazione risulta ultimata nel febbraio del 1987, ed è stata realizzata con strutture verticali costituite da pilastri e travi in cemento armato, fondazioni del tipo travi rovesce continue, solai in cemento armato e laterizi.*

*Copertura a falda con capriate in cemento armato e laterizi”.*

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

Con detta perizia del 13.07.1995 a firma del geom. Nicola Ciobbo lo stesso attesta la consistenza strutturale dell'opera abusiva riportata al NCEU al fg 67, p.lla 162, sub 2 (oggi sub 5) che descrive come *“villa unifamiliare, costituita da tre livelli fuori terra e piano interrato, servita da un'unica scala indipendente interna a due rampe per piano”.*

■ ELABORATI GRAFICI

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

Il tutto riportato su di un'unica tavole con individuazione dell'area in cui insiste il fabbricato, rappresentazione della sagoma dell'intero fabbricato sull'area

p.lla 162, piante dei piani di cui è composto l'immobile, prospetti e sezioni.



**INTEGRAZIONE DOCUMENTI DOMANDA DI CONDONO**

**n. 13848 del 09.10.2008** (v. all. n. 26)

Ulteriore integrazione alla Domanda di Condono è stata presentata in data 09.11.2008.

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

- Certificato di idoneità statica
- Rilievo fotografico

■ **CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DI ABUSI EDILIZI**

Con il presente certificato del 03.10.2008, a firma dell' [REDACTED]

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

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

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

*I tre fabbricati si presentano finiti ed ultimati.*

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

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

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

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

■ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

Si precisa che nel fascicolo relativo alla suddetta Domanda di Condono n. 13846/95 **non si è rinvenuta alcuna documentazione inerente eventuali integrazioni fatte nel 2020.**

Inoltre, si evidenzia ancora 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.**

➤ **RISPONDENZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Come detto il fabbricato cui appartiene il bene escusso è stato 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. 13846/95 del 27.02.1995.**

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

Dovendo ora 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 Condono in essere.** (v. all. n. 29)

In particolare:

PIANO SEMINTERRATO

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

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 6 tramite un tramezzo che corre diagonalmente da ovest verso nord 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 5 che dell'adiacente sub 6 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 Condonò).

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 Condo.**

2) **Aperto vano passante sul fronte est**

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 Condo la scrivente ha potuto verificare che sul fronte est, e precisamente sulla parete che costeggia la scala interna che dal piano terra porta al piano seminterrato, è stato aperto un vano passante che consente di uscire all'esterno.

Tuttavia, non solo detta apertura è in difformità con quanto oggetto d'istanza di sanatoria dal momento che nei grafici detta apertura non è riportata, ma attraverso essa si esce su un'area esterna che non è di pertinenza del fabbricato cui appartiene il bene escusso ma di proprietà aliena contraddistinta dalla p.lla 175.

E' chiaro che detto intervento quindi non solo ha alterato il prospetto est in difformità con la domanda di condono, ma ha aperto una servitù su proprietà aliena senza alcun titolo.

Di conseguenza tale opera, **eseguita senza alcun titolo autorizzativo ex ante ed ex post** è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA.**

Cosicché, 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 chiusura del vano passante così come raffigurato nei grafici del Condo.

### 3) Aperto vano finestra 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 presenta una porta d'ingresso ed una piccola parete vetrata che risulta essere il risvolto su detto fronte della grande parete vetrata sul fronte sud.

Allo stato dei luoghi invece sulla parete ovest risulta essere stata aperto un ulteriore vano finestra.

Tale opere in difformità quindi con il titolo autorizzativo, ha alterato il prospetto ovest e come tale 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 tompagnatura del vano finestra** così come riportato nei grafici del Condono.

#### PIANO PRIMO

### 4) Aperto vano finestra sul fronte est

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 un vano finestra del primo piano non è conforme con quanto richiesto con istanza di sanatoria.

In particolare, allo stato dei luoghi sulla parete est che costeggia la scala interna che dal primo piano porta al secondo piano vi è, in corrispondenza del rampante maggiore, una finestra alta che serve a dare area e luce alla zona disimpegno.

Nei grafici allegati alla Domanda di Condono, invece, su detta parete non risulta esserci nessuna finestra.

Tale opere in difformità quindi con il titolo autorizzativo, ha alterato il prospetto est e come tale 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 tompagnatura del vano finestra** così come riportato nei grafici del Condono.

#### **PIANO SECONDO**

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 1), 2) 3) e 4) che vanno ripristinate al fine di garantire conformità tra lo stato dei luoghi ed il titolo autorizzativo ed in particolare:

- rifacimento tramezzo interno di separazione tra l'escusso sub 5 e l'adiacente sub 6 – piano seminterrato

- tompagnatura porta fronte est che fuoriesce su particella aliena 175 – tra piano terra e piano seminterrato

- tompagnatura fronte ovest – piano terra

- tompagnatura finestra fronte est – piano primo

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 IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE**

Al fine di sanare le difformità rinvenute e descritte nei punti 1), 2), 3) e 4), ovvero rifacimento tramezzo interno di separazione sub 5 e sub 6, tompagnatura porta esterna, tompagnatura di 2 vani finestre, sarà necessario RIPRISTINARE LO STATUS QUO ANTE, come da istanza di sanatoria, così da rendere il bene legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

I **costi** da sostenersi per le relative opere edilizie, così come elencati e descritti già nel “quesito 1” e nel “quesito 3” vanno così quantificati:

- Rifacimento tramezzo interno di separazione tra il sub 5 ed l'alieno sub 6 al piano seminterrato = € 5.000,00
- Chiusura porta esterna che immette sulla particella aliena 175 tra il piano terra ed il piano seminterrato = € 2.000,00

- Tompagnatura della finestra sul fronte ovest piano terra = € 2.000,00
- Tompagnatura della finestra sul fronte est lungo la scala che porta dal primo piano al secondo piano = € 2.000,00

**Per una spesa complessiva pari quindi a circa € 11.000,00.**

➤ **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. 13846/95 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 ABIGIBILITA' 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.).*

\*\*\*\*\*

\_\_\_\_\_ : (coniugato dal 13.09.2024 in regime di

separazione dei beni) risiede nell'immobile staggito, ubicato a Giugliano in Campania alla Via Vicinale dei Gelsi n. 9, int. 2 dal 21.10.1996 così come si evince anche dal Certificato di Residenza Storico. (v. all. n. 33)

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 5, è completamente separato dall'immobile principale ed ha anche accesso indipendente attraverso una scala esterna che dalla corte esterna comune del piano terra (sub 7) porta fino al secondo piano.

Detto appartamento è occupato, a titolo gratuito, da

### 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al**

*coniuge della casa coniugale;*

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

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

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

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

***In particolare, l'esperto indicherà:***

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

\*\*\*\*\*

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **sogetto 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 – compravendita* del 06.12.2021 ai nn. 44381/60017.

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

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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

• **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* 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 12.02.2022 ai nn. 5204/7287 con oggetto REVOCATA atti*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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'atto dell'atto di alienazione del diritto di piena proprietà per Napoli

escusso, in quanto attuato in pregiudizio dei diritti dell'istante e all'unico scopo di sottrarsi e sottrarre il bene ai diritti creditorî 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

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.

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

---

➤ **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  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 gli altri all'attuale sub 5 oggetto di pignoramento).

2) **TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 22.02.2024 ai nn. 9042/7124 derivante da **PIGNORAMENTO**

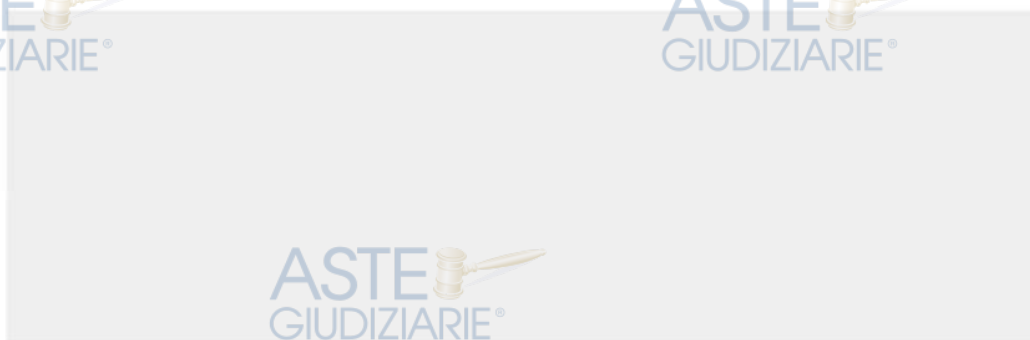
tra gli altri, il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano al fg. 67, p.lla 162, sub 5.

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

conservatore dei RR. II. di Napoli 2.

**4) TRASCRIZIONE DI ANNOTAZIONE- INEFFICACIA PARZIALE** dell'11.11.2024 ai nn. 54177/4344 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 (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 **€ 11.000,00 verranno detratti al più probabile valore di mercato** stimato nel "quesito 12".

Queste così si differenziano:

■ 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 Condonò):

- a) Rifacimento tramezzo interno di separazione del sub 5 dal sub 6 - € 5.000,00
- b) Chiusura vano passante esterno tra il piano terra e il piano seminterrato che immette su particella aliena - € 2.000,00
- c) Chiusura vano finestra piano terra sul fronte ovest - € 2.000,00
- d) Chiusura vano finestra piano primo sul fronte est - € 2.000,00

**Si precisa che tali costi, per una spesa complessiva di circa € 11.000,00, 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 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 Condonò)
- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** per non riportare più il vano passante ubicato sulla parete est tra il piano terra ed il piano seminterrato oggi presente allo stato dei luoghi e nella planimetria catastale in difformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condonò) e che pertanto va tompagnato.
- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** per non riportare più il vano finestra ubicato sulla parete ovest del piano terra, oggi presente allo stato dei luoghi e nella planimetria catastale in difformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condonò) e che pertanto va tompagnato.
- **VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE** per non riportare più il vano finestra ubicato sulla parete est lungo del primo

piano, oggi presente allo stato dei luoghi e nella planimetria catastale in difformità con il titolo autorizzativo (Domanda di Condono) e che pertanto vaOMPAGNATO.

- 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 Condono risultano essere in comune con il villino A (sub 6) 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 Condono) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 6, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"
- Il terrazzo ubicato al secondo piano, che come da titolo autorizzativo (Domanda di Condono) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 6, dovrà essere accatastato come "bene comune non censibile"

Il vano ripostiglio al secondo piano, che come da titolo autorizzativo (Domanda di Condono) è comune ed indiviso con l'adiacente sub 6,

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 5 **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 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.

#### ➤ 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 sub 5 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 acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

\*\*\*\*\*

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

### METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le 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/>
- 3) <https://www.immobiliare.it/annunci/119526421/>

Dall'analisi di mercato fatta su immobili similari, 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 Varcaturò - 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. 325,00;**
- g) **il buono stato di conservazione e le finiture di 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 inferiore tra i valori medi ricavati dai canali di ricerca, e pertanto possa essere attribuito **un valore unitario pari a € 1.200,00/mq. .** Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare il **più probabile Vm** che può considerarsi essere pari a circa **€ 390.000,00.**

#### **METODO ANALITICO**

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in

esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 3,50 ed € 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 € 1.150,00**.

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 13.800,00.

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 € 13.524,00.

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:

$V_m$  = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$V_m = € 13.524,00 : 4\% = \underline{\underline{€ 338.100,00}}$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 390.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere pari alla media dei valori così ricavati e quindi pari a circa **€ 365.000,00**

#### **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 relativi alle opere edili a farsi per il ripristino dello status quo ante.**

Pertanto, va detratta **una spesa complessiva pari a € 11.000,00.**

##### **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 € 39.000,00.**

### **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 ALLE PRATICHE DOCFA**

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 DOCFA, 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 DOCFA, per un totale di spesa pari a circa € 52.400,00, si viene a determinare un valore di mercato pari a € 312.600,00.

Pertanto, si può ritenere che il più probabile **VALORE DI BASE D'ASTA** è pari ad **€ 315.000,00**

### **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.*

\*\*\*\*\*



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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tanto è di mia competenza in espletamento all'incarico conferitomi.

ASTE GIUDIZIARIE®

(Arch. Grazia Licenziati)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**ALLEGATI**

- 1) Certificazione notarile
- 2) Visura storica C.F., visura attuale C.F., planimetria catastale sub 6
- 3) Visura storica C.F., visura attuale C.F., planimetria catastale sub 5
- 4) Visura storica e visura attuale C.T. fg. 67, p.lla 162 e VAX
- 5) Atto di compravendita del 10.12.1986
- 6) Atto di donazione del 30.11.2021
- 7) Atto di compravendita del 30.11.2021
- 8) Ispezioni ipotecarie per soggetto [redacted] con formalità
- 9) Ispezione Ipotecaria per immobile sub 6
- 10) Ispezioni ipotecarie per soggetto [redacted] con formalità
- 11) Ispezione Ipotecaria per immobile sub 5
- 12) Ispezioni ipotecarie per soggette [redacted] con formalità
- 13) Trascrizione pignoramento del 22.02.2024
- 14) Planimetria stato dei luoghi sub 6
- 15) Documentazione fotografica sub 6
- 16) Difformità stato dei luoghi - planim. Catastale sub 6
- 17) Planimetria stato dei luoghi sub 5
- 18) Documentazione fotografica sub 5
- 19) Difformità stato dei luoghi - planim. Catastale sub 5
- 20) Domanda di Condonò n. 13848/95 – sub 6
- 21) Integrazione del 23.05.1996 alla Domanda Condonò n.13848/95 sub 6
- 22) Integrazione del 09.10.2008 alla Domanda Condonò n.13848/95 sub 6
- 23) Integrazione del 05.08.2020 alla Domanda Condonò n.13848/95 sub 6
- 24) Domanda di Condonò n. 13846/95 – sub 5

- 25) Integrazione del 23.05.1996 alla Domanda Condono n.13846/95 sub 5
- 26) Integrazione del 09.10.2008 alla Domanda Condono n.13846/95 sub 5
- 27) Lettera/relazione di risposta dell'Ufficio Edilizia Privata
- 28) Difformità stato dei luoghi - titolo autorizzativo sub 6
- 29) Difformità stato dei luoghi - titolo autorizzativo sub 5
- 30) Certificato di Destinazione Urbanistica con norme di attuazione
- 31) Certificato di Residenza
- 32) Certificato di Stato Civil
- 33) Certificato di Residenza
- 34) Certificato di Matrimoni
- 35) Quotazioni osservatorio immobiliare
- 36) Schema sintetico - descrittivo del LOTTO 1 sub 6
- 37) Schema sintetico - descrittivo del LOTTO 1 sub 5