

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE

Riferimenti:

**** **OMISSIS** ****

contro

**** **OMISSIS** ****

Procedura esecutiva n° 408/2015

1. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783 della seconda categoria, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata, nella procedura esecutiva n° 408/2015, dall'Ill.mo Giudice Esecutivo Dott. Cirma C.T.U. per il ricorso in epigrafe, affinché, provvedesse “agli accertamenti di cui all’art. 173 bis disp. att. c.p.c.” .

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE NEL COMUNE DI CARDITO (NA) ALLA VIA NUOVA BELVEDERE N. 103

Bene di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà

1) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio**

fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Oggetto del pignoramento è l'immobile ad uso abitazione (fg. 2, p.lla 39, sub 5) ubicato nel Comune di Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103, piano terra e primo piano oltre sovrastante sottotetto ed altro locale di pertinenza (fg. 2, p.lla 133, sub 2), quest'ultimo catastalmente griffato al bene principale oggetto di pignoramento ed ubicato in altra piccolo fabbricato posto fronte il palazzotto ove è ubicato l'abitazione principale.

L'immobile e la sua pertinenza appartengono per la quota dell'intera proprietà all'esecutato **** Omissis **** ed i **diritti reali pignorati**, indicati nell'atto di pignoramento e pari al 100/100 dell'intera proprietà, corrispondono quindi a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza in suo favore.

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

E' infatti allegata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva, con successiva relazione integrativa e di aggiornamento**, attestanti le risultanze ipotecarie e catastali effettuate sull'immobile oggetto della procedura a partire dal 24.09.1981 (data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 04.08.2015) a tutto il 11.06.2019 (data successiva la trascrizione del pignoramento). (v. all. n.

1)

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

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

Nella relazione viene riportata anche la storia catastale del bene distinto al NCEU di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e graffato con fg. 2, p.lla 133, sub 2 così come individuato nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione.

Nella stessa relazione il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali **dati catastali**.

In particolare, i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, così come quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, e quelli rinvenuti nella relazione notarile ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, risultano essere conformi con quelli assegnati attualmente in catasto.

Ovvero trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al:

fg 2, p.lla 39, sub 5 (graffata al fg. 2, p.lla 133, sub 2) cat A/4, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. mq. 196 e sup. escule aree scoperte mq. 196, R.C. € 232,41,

Via Nuova Belvedere n. 103, piano T-1, in ditta a ***** Omissis *** (piena proprietà per 1000/1000). (v. all. n. 3)

Relativamente poi all'elenco delle **formalità pregiudizievoli**, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale. (v. all. nn. 4 e 5)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio nella relazione notarile,

confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente, in seguito ad ispezioni ipotecarie fatte sul soggetto esecutato e sull'immobile pignorato (in riferimento anche al quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1981 al 2004 e successiva accettazione tacita dell'eredità trascritta il 08.09.2015 e poi rettificata e ritrascritta il 28.05.2019, alle ispezioni catastali terreni e fabbricati con reperimento delle visure storiche ed attuali e delle planimetrie corrispettive), si attesta che vi è perfetta congruità e completezza tra i dati ipocatastali riportati nella relazione notarile (e nella sua successiva integrazione con aggiornamenti) e quanto reperito attraverso le ispezioni ipotecarie.

In particolare, effettuate le dovute ispezioni ipotecarie su entrambi gli immobili graffati (v. all. n. 5) ed ancora sul soggetto esecutato (v. all. n. 4), facendo il dovuto confronto tra esse e trascrivendo i soli domini e gravami interessanti il bene pignorato si elenca quanto segue:

1) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – cessione diritti reali a titolo oneroso* del 05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Con atto del 30.09.2004 per notaio Cante Pasquale rep. n. 28229/6549 e trascritto in data 05.10.2004 la sig.ra **** Omissis *** per i diritti pari a 28/42 ed i germani **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido cedono e trasferiscono a **** Omissis ***, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano (in ragione di 40/42 essendo i restanti diritti, parti a 2/42, già di proprietà di **** Omissis ***) sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

2) – *iscrizione contro, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo*

*fondario del 05.10.2004 ai nn. 46125/9386 a favore del **** Omissis *** e contro **** Omissis *** (con debitore non datore di ipoteca **** Omissis ***), in virtù di atto di mutuo per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004, rep. nn. 28230/6550.*

La Banca concedeva a titolo di mutuo alla parte mutuataria la somma di € 80.000,00 e si iscriveva ipoteca volontaria sul bene oggetto di pignoramento facente parte del fabbricato sito in Cardito alla Via Nuova belvedere n. 103 e riportato al *catasto fabbricati del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 GRAFFATI TRA DI LORO.*

3) – *trascrizione a favore, atto per causa di morte-certificato di denunciata successione del 27.11.2007 ai nn. 75877/39625 a favore di **** Omissis *** per i diritti pari ad 1/3 e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** ciascuno per i diritti pari a 2/21 e contro l’eredità di **** Omissis ***.*

In virtù di detta successione viene trasmesso in eredità, tra gli altri beni, l’immobile oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 133, sub 2 (graffato al bene fg. 2, p.lla 39, sub 5 sin dal 1940)

4) *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare del 04.08.2015 ai nn. 30007/23856 derivante da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Napoli a favore del **** Omissis *** e contro **** Omissis *** ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato nell’ATTO DI PIGNORAMENTO come:*

“abitazione sita nel Comune di Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103, su due livelli, composta da 2 vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano, confinante con cassa scala, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere, riportata al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103, piani T/1, cat. A/4, cl.

ed i germani **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido cedono e trasferiscono a **** Omissis ***, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano (in ragione di 40/42 essendo i restanti diritti, parti a 2/42, già di proprietà di **** Omissis ***) sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

2) – *trascrizione a favore, atto per causa di morte-certificato di denunciata successione* del 27.11.2007 ai nn. 75877/39625 a favore di **** Omissis *** per i diritti pari ad 1/3 e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** ciascuno per i diritti pari a 2/21 e contro l'eredità di **** Omissis ***.

In virtù di detta successione viene trasmesso in eredità, tra gli altri beni, l'immobile oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 133, sub 2 (graffato al bene fg. 2, p.lla 39, sub 5 sin dal 1940)

3) *trascrizione a favore - atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità* del 08.09.2015 ai nn. 32890/26261 a favore di **** Omissis *** per i diritti pari ad 7/42 e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** ciascuno per i diritti pari a 2/42 e contro l'eredità di **** Omissis ***.

Veniva così accettata e trascritta l'eredità dei beni poi oggetto di pignoramento ed in particolare dell'immobile ad uso abitazione popolare riportato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

4) *trascrizione a favore - atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità* del 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 a favore di **** Omissis *** per i diritti pari a 1/21 e contro **** Omissis *** per i diritti pari ad 1/21 ed avente

oggetto l'immobile ad uso abitazione popolare riportato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

A seguito dell'atto di ipoteca volontaria a rogito del Notaio Cante Pasquale in data 30.09.2004 (rep. nn. 28230/6550) **** Omissis *** accetta tacitamente l'eredità a lui devoluta in morte di **** Omissis ***, successione registrata in data 07.07.2004 ai nn. 2779/4558

GRAVAMI

1) – *iscrizione contro, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 05.10.2004 ai nn. 46125/9386 a favore del **** Omissis *** e contro **** Omissis **** (con debitore non datore di ipoteca **** Omissis ***), in virtù di atto di mutuo per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004, rep. nn. 28230/6550.

La Banca concedeva a titolo di mutuo alla parte mutuataria la somma di € 80.000,00 e si iscriveva ipoteca volontaria sul bene oggetto di pignoramento facente parte del fabbricato sito in Cardito alla Via Nuova belvedere n. 103 e riportato al *catasto fabbricati del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 GRAFFATI TRA DI LORO.*

2) *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 04.08.2015 ai nn. 30007/23856 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli a favore del **** Omissis *** e contro **** Omissis *** ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO come:

“abitazione sita nel Comune di Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103, su due livelli, composta da 2 vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano, confinante con cassa scala, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere, riportata al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103, piani T/1, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, R.C € 232,41”.

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutato, la scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04.08.2015, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.

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

1) atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004 (v. all. n. 7)

Con atto di cessione dei diritti per Notaio Pasquale Cante del 30.09.2004 (rep. n. 28229, racc. n. 6549 e trascritto presso i RR.II. di Napoli il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559) la sig.ra **** Omissis *** (per i diritti pari ad 28/42) e i germani **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** (ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido) cedono e trasferiscono a **** Omissis ***, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano, in ragione di 40/42, essendo i restanti diritti pari a 2/42 già di proprietà di esso **** Omissis ***, sul cespite facente parte del fabbricato sito in Cardito, Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *Abitazione su due livelli, composta da due vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano;*
confinante con cassa scale, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere;
riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103 – piano T/1 – cat. A/6 –

cl. 3 – vani 4,5 – R.C. € 155,71

La cessione....comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione , come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui il cortile ed il vano scala

2) successione legale in morte di ** Omissis *** (v. all. n. 8)**

In seguito al decesso di **** Omissis ***, avvenuto in data 26.01.1997, veniva aperta SUCCESSIONE LEGITTIMA in favore di **** Omissis *** e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis *** ed **** Omissis ***.

In particolare, con atto per causa di morte- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, registrata a Napoli il 07.07.2004 al n. 2779 - vol. 4558 e trascritta a Napoli2 il 27.11.2007 ai nn. 75877/39625, **** Omissis *** diveniva piena proprietaria per i diritti pari a 7/42 (già erano di sua proprietà i diritti pari a 21/42 per acquisto fattone dal di lei coniuge **** Omissis ***) ed i germani **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** divenivano pieni proprietari per i diritti pari a 2/42 ciascuno del bene oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio l'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DI EREDITA' in morte di **** Omissis *** è stata TRASCRITTA (**Trascrizione accettazione tacita di eredità** – v. all. n. 9) in data 08.09.2015 ai nn. 32980/26261 a favore di **** Omissis *** e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** e contro **** Omissis *** in forza di atto di Cessione di Diritti Reali per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 rep. n. 28229/6549 e trascritto a Napoli2 il

05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Ulteriore **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** veniva fatta presso la Conservatoria di Napoli2 in data 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 (v. all. n. 10) a favore di **** Omissis *** e contro **** Omissis *** in virtù di Atto di Ipoteca Volontaria per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 (rep. n. 28230/6550 e trascritto a Napoli2 in data 05.10.2004 asi nn. 46125/9386) con il quale **** Omissis *** accetta tacitamente l'eredità di **** Omissis *** avente ad oggetto abitazione di tipo rurale (A/6) riportata al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

3) atto di compravendita del 24.09.1981 (v. all. n. 11)

Con atto di compravendita per Notaio Mario Maffia del 24.09.1981 (rep. n. 35742, racc. n. 8718) e trascritto a Napoli2 il 14.10.1981 ai nn. 24504/21230 **** Omissis *** (in regime di comunione dei beni con **** Omissis ***) acquista da **** Omissis *** e da **** Omissis *** la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare escussa facente parte del fabbricato in Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *“...parte del piccolo fabbricato urbano in Cardito alla Via Nuova Belvedere 103 composta da due terranei e due stanze al primo piano sovrastante ai terranei di cui una coperta da suppenno nonché di un pennatone coperto a tetti...”*

*“...confinante con Via Nuova Belvedere , beni alieni, in catasto partita 1119 in testa al defunto **** Omissis ***, Via Nuova Belvedere 103 piano T/1 folio 2 particella 39/5 e particella 133 sub 2 cat. A/6 vani 4,5, R.C. 603. ...”*

“...La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova , una alle accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, una a tutti i diritti inerenti e pertinenti e specie al cortile comune ...”.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, scala, piano, interno), gli accessori, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze ed accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino,...), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

■ CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile escusso, avente tipologia di abitazione di tipo popolare, è ubicato in Cardito al Via Nuova Belvedere n. 103.

Da detta strada attraverso un portale in legno si accede ad un cortile privato scoperto delimitato su tre lati da corpi di fabbrica.

Detto cortile, comune a tutte le abitazioni del compendio edilizio che affacciano su di esso, ha un accesso/uscita anche sulla retrostante Via Eduardo De Filippo.

L'intero complesso immobiliare è ubicato nel quartiere residenziale di Cardito nelle immediate vicinanze dalle principali arterie e luoghi di ritrovo.

Nei dintorni sono presenti insediamenti edilizi della stessa epoca e tipologia di costruzione di questo in esame.

La zona, ad alta urbanizzazione, è servita da infrastrutture primarie, secondarie e terziarie che la rendono idonea all'uso residenziale.

Dal suddetto cortile si accede all'immobile oggetto di pignoramento.

Esso è individuato al N.C.E.U. del Comune di Cardito con i seguenti dati:

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro, cat. A/4, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. mq.196, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 196, R.C. € 232,41, piano T-1, in ditta a Sabella Davide (proprietà per 1000/1000). (v. all. n. 3)

Si precisa a riguardo, per ben individuare la consistenza del bene pignorato, che esso è costituito da due distinte particelle graffate tra loro.

Le proprietà graffate sono beni immobili a cui corrispondono più particelle e subalterni senza una rendita autonoma.

E' possibile individuare tale caratteristica in quanto nella visura catastale, nella relativa sezione "dati identificativi", vengono riportati più dati catastali, ma i "dati di classamento" risultano essere unici e con una sola Rendita Catastale.

Anche la planimetria catastale delle distinte particelle graffate risultano essere identiche e sulla stessa vengono rappresentate tutte le distinte unità immobiliari graffate tra di loro.

In particolare, nel caso specifico, si tratta di un immobile ad uso abitazione, distinto al fig. 2 – p.lla 39 – sub 5 ed ubicato nel fabbricato a nord del cortile, e da altro immobile catastalmente individuato come "stalla a tetti" ed oggi destinato ad uso deposito/lavanderia distinto al fig. 2 – p.lla 133 – sub 2 e sito nel fabbricato a sud del cortile.

➤ **Immagine principale fig. 2 – p.lla 39 – sub 5**

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare ad uso abitazione con tipologia popolare (A/4).

Esso fa parte di un palazzotto di 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano) oltre sottotetto.

La struttura portante è del tipo a muratura continua con setti murari in tufo.

Sia le condizioni strutturali della palazzina che quelle architettoniche dei prospetti esterni risultano essere in uno stato conservativo scadente.

In particolare l'unità abitativa è costituita da due piani fuori terra (piano terra e primo piano) oltre soppegno (sottotetto).

Al piano terra ci sono due ambienti, un disimpegno ed un bagno, e la stessa articolazione si ripete al primo piano con due ambienti, un disimpegno ed un bagno.

I due piani sono collegati tra loro tramite una scala interna.

Sovrastante gli ambienti del primo piano vi è un soppegno, con copertura a falde in legno, di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

A detto sottotetto non è possibile accederci dall'abitazione tramite scala interna, ma solo attraverso una scala amovibile, montata all'occorrenza, che dal ballatoio antistante gli ambienti del primo piano consente di raggiungere il soppegno.

Detta abitazione confina:

al piano terra

- ad est con **** Omissis *** (o suoi aventi causa)
- a sud con cortile comune
- ad ovest **** Omissis *** (o suoi aventi causa)
- a nord con Via Eduardo De Filippo (già 1^a Traversa Via Nuova Belvedere)

al primo piano

- ad est con **** Omissis *** (o suoi aventi causa)
- a sud con ballatoio comune che affaccia sul cortile comune
- ad ovest **** Omissis ***
- a nord con Via Eduardo De Filippo (già 1^a Traversa Via Nuova Belvedere)

All'immobile staggito si accede o direttamente dal cortile comune attraverso due distinte porte/finestre che immettono ognuna nei due ambienti del piano terra, oppure dal primo piano.

Attraverso una scalinata in pietra, ubicata sulla destra di chi entra nel cortile, si

raggiunge il primo piano e da qui si esce su di un ballatoio comune.

Percorrendo questo si raggiunge l'abitazione in oggetto alla quale è possibile accedere attraverso due distinte porte/finestra che immettono ognuna nei due ambienti che compongono il primo piano.

➤ **L'immobile fg. 2 – p.lla 133 – sub 2**

Altro immobile oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare ubicata nella stecca di fabbricato posta a sud del cortile comune.

Questo, essendo catastalmente graffato alla precedente unità immobiliare, è anch'esso accatastato ad uso abitazione con tipologia popolare (A/4).

Sulla planimetria catastale, che ancora oggi risulta essere quella inserita al Catasto nel 1940, invece, detto cespite viene segnato come “*STALLA A TETTI*” (nell'atto di provenienza individuato come “*pennatone*”).

Tuttavia, allo stato dei luoghi, si è rinvenuta una destinazione d'uso di deposito/lavanderia ad uso esclusivo dell'abitazione graffata.

Esso oggi fa parte di un palazzotto di 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano).

La struttura portante è del tipo a muratura continua con setti murari in tufo al piano terra ed una struttura portante a scheletro per il primo piano.

Sia le condizioni strutturali della palazzina che quelle architettoniche dei prospetti esterni risultano essere in uno stato conservativo scadente.

In particolare l'unità abitativa è ubicata al piano terra ed è costituita da due ambienti.

Essa confina:

- ad ovest con **** Omissis *** (e suoi aventi causa)

- a nord con cortile comune

- ad est con proprietà aliena

All'immobile staggito si accede direttamente dal cortile comune attraverso una grande porta/finestra che immette nell'ambiente ad est.

■ CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE

➤ Immobile fg. 2 – p.lla 39 – sub 5

Dal cortile comune scoperto si accede a detta unità abitativa che si articola su due piani (piano terra e primo piano) oltre soppegno (sottotetto) sovrastante gli ambienti del primo piano.

I due piani sono collegati internamente da una scala, ma ad essi, come già sopra descritto, si può accedere anche separatamente.

Al piano terra si accede attraverso due distinte porta/finestra che immettono ognuna nei due differenti ambienti che costituiscono il piano terra, mentre al primo piano si può accedere anche esternamente attraverso lo **scalone comune** del palazzotto che porta dal piano terra al primo piano.

Giunti al primo piano si trova un **ballatoio comune** che corre lungo la facciata a sud costeggiando le distinte unità abitative ubicate su detto piano.

In particolare, percorrendo il ballatoio verso il fronte ovest, si trovano i due ambienti del primo piano dell'unità abitativa staggita e ad ognuno dei quali si accede attraverso una porta/finestra.

L'unità abitativa allo stato dei luoghi è composta da due ambienti al piano

terra, oltre disimpegno e bagno, e da altrettanti due ambienti, un disimpegno ed un bagno al primo piano, questi sovrastati da un soppegno (sottotetto) con tetto a falde in legno e di esclusiva pertinenza dell'appartamento. (v. all. n. 12 e n. 14)

Al piano terra si accede direttamente dal cortile comune attraverso due porte finestra di cui una immette nell'ambiente cucina/pranzo e l'altra nel secondo ambiente destinato a soggiorno.

Direttamente dal cortile si accede all'ambiente cucina/pranzo (circa mq. 21,00) con grande camino in pietra.

Da qui si accede, attraverso un vano passante posto ad ovest, all'ambiente soggiorno (circa mq. 27,50), mentre attraverso un secondo vano passante posto ad est si accede ad un piccolo disimpegno (circa mq. 3,90).

Su detto disimpegno si affaccia l'ambiente bagno con doccia (circa mq. 4,00).

La cucina/pranzo ed il soggiorno prendono area e luce ognuno attraverso una porta/finestra aperta sul fronte sud e attraverso una finestra aperta invece sul fronte nord.

Ognuna delle due porta/finestra è sormontata da un finestrino alto.

Il bagno prende invece area e luce attraverso un finestrino aperto sul fronte nord, mentre il disimpegno risulta privo di presa d'area diretta.

Dal disimpegno attraverso una scala a chiocciola si raggiunge il primo piano.

Smontati a detto piano ci si trova in un piccolo disimpegno (circa mq. 4,00) su cui affacciano i restanti ambienti che si trovano a detta quota.

In particolare fronte a chi smonta al piano vi è il bagno con doccia (circa mq. 4,00).

Ad ovest del disimpegno vi è il primo ambiente destinato a camera da letto matrimoniale (circa mq. 22,10), mentre ad est vi è il secondo ambiente anch'esso ad uso camera da letto matrimoniale (mq. 30,60).

La camera da letto matrimoniale posta ad ovest prende area e luce attraverso

una porta/finestra aperta sul fronte sud e attraverso una finestra aperta sul fronte nord.

La camera matrimoniale posta ad est prende invece area e luce attraverso una porta/finestra aperta sul fronte sud e attraverso un finestrino alto aperto sul fronte nord.

Le porta/finestra delle due camere da letto consentono di uscire sul **ballatoio comune** del primo piano.

Il bagno prende, invece, area e luce attraverso un finestrino aperto sul fronte nord, mentre il disimpegno risulta privo di presa d'area diretta.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità economica e risultano essere in mediocre stato di conservazione (v. all. n. 14):

- La pavimentazione di tutti gli ambienti ubicati al piano terra è realizzata con maioliche bianche di dimensioni 20x20.

La pavimentazione del bagno del primo piano è realizzata con maioliche color bianco di dimensioni 20x20, quella della camera matrimoniale ad ovest e del disimpegno è realizzata con elementi in maiolica di dimensioni 20x30 color biscotto, mentre quella della camera da letto ad est è realizzata con maioliche 20x20 decorate.

- La parete ovest della cucina e quelle del bagno al piano terra sono rivestite, fino ad un'altezza di circa ml. 2,00, con elementi rettangolari in maiolica bianca mentre la parte superiore è attintata.

Le restanti pareti dell'ambiente cucina/pranzo e quelle del soggiorno sono tutte interamente attintate.

Al primo piano tutte le pareti sono attintate tranne quelle del bagno che sono rivestite con elementi in maiolica rettangolari fino ad un'altezza di circa ml. 2,40, mentre la parte superiore delle stesse è attintata.

- Gli infissi interni al piano terra sono realizzati in noce tamburata con bugna interna all'inglese, mentre quelli al primo piano sono in noce tamburata con

piccolo decoro centrale in vetro.

- Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio senza vetrocamera con all'esterno veneziane in ferro, al primo piano invece sono in alluminio con vetrocamera e scuri interni sempre in alluminio .

L'appartamento non è servito da impianto di gas-metano e per la fornitura del gas viene usata la bombola, così come non vi è impianto di riscaldamento autonomo e per la climatizzazione caldo/freddo sono stati installati 4 split ognuno in ogni ambiente dell'immobile (cucina/pranzo, soggiorno e le due camere matrimoniali al primo piano).

Vi è impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90, e di impianto citofonico.

Per la fornitura di acqua calda sono installati 2 scaldabagni ognuno in ogni bagno.

L'appartamento presenta in più zone danni da infiltrazione e si denota una scarsa manutenzione, pertanto, in considerazione di ciò e delle finiture ormai vetuste, si rileva un **stato di conservazione scadente**.

Soppegno o Sottotetto

Come detto, gli ambienti del primo piano dell'unità p.lla 39 – sub 5 sono sormontati da un sottotetto (“*soppegno*” come denominato nell'atto di provenienza), con copertura a falde in legno e di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

A detto sottotetto non si accedere dall'abitazione tramite scala interna, ma solo attraverso una scala amovibile, posizionata all'occorrenza, che dal ballatoio antistante gli ambienti del primo piano consente di salire e raggiungere così il soppegno.

Al momento degli accessi non è stato possibile raggiungere detto locale in

quanto si trattava di operare in condizioni molto precarie e pericolose per l'incolumità fisica della scrivente considerate le condizioni di manutenzione dello stesso e l'elevata altezza che si sarebbe dovuta raggiungere.

Non è quindi possibile fare una descrizione dettagliata del locale allo stato dei luoghi, ma, in considerazione a quanto è stato possibile osservare dal piano inferiore (primo piano), si può relazionare che detto locale versa in **pesse condizioni di conservazione**.

Inoltre relativamente alla sua consistenza e rappresentazione planimetrica la scrivente CTU si è solo potuta rifare a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

➤ **Immobilie fig. 2 – p.lla 133 – sub 2**

L'unità in oggetto fa parte della stecca di fabbricato posizionata sul fronte sud e ad essa si accede direttamente dal cortile comune.

L'immobile, nonostante catastalmente è graffiato all'unità fig. 2, p.lla 39, sub 5 ed è con essa accatastato come "abitazione di tipo popolare" (categoria catastale A/4), allo stato dei luoghi si è rinvenuto che viene usato come ambiente deposito e lavanderia/stenditoio.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra, allo stato dei luoghi è composta da due ambienti. (v. all. n. 13 e n. 15)

Dal cortile comune si accede al primo ambiente (circa mq. 20,80) tramite una grande porta finestra in alluminio che funge non solo da ingresso ma anche come apertura per portare area e luce al locale.

Da qui si entra nel secondo ambiente (circa mq. 20,55) attraverso un varco passante aperto sul fronte ovest (passaggio di circa mq. 1,00).

Questo secondo ambiente prende area e luce mediante una finestra a nastro posizionata in alto avendo quindi funzione di luce e non di affaccio.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità economica e risultano essere

in mediocre stato di conservazione (v. all. n. 15):

- La pavimentazione di tutti e due gli ambienti è realizzata con maioliche bianche di dimensioni 20x20.
- Le pareti di entrambi gli ambienti sono rivestite, fino ad un'altezza di circa ml. 2,00, con elementi rettangolari in maiolica bianca, mentre la parte superiore è attintata.
- Gli infissi interni mancano in quanto l'unico varco passante è quello che mette in comunicazione i due ambienti tra di loro e non è chiuso da alcuna porta. Vi è però una porta interna a doppio battente in alluminio, ubicata sulla parete ovest del secondo ambiente che serve a separare questo con la proprietà aliena Barra Antonio.
- Gli infissi esterni, sia la porta/finestra che il finestrone a nastro, sono in alluminio senza vetrocamera.

L'immobile non è servito da impianto di gas-metano, così come non vi è impianto di riscaldamento autonomo.

Vi è impianto idrico, senza però apparecchiature per la fornitura dell'acqua calda, ed elettrico, quest'ultimo non adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90.

Il cespite presenta in più zone dei soffitti danni da infiltrazione, con caduta anche dell'intonaco in alcune parti ed i travetti in ferro della struttura portante del soffitti risultano perlopiù scoperti ed arruginiti.

Si è rinvenuta una scarsa manutenzione, pertanto, in considerazione di ciò si può classificare l'immobile in uno **stato di conservazione scadente**.

OSSERVAZIONI CIRCA L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Relativamente a tale unità immobiliare (fg. 2, p.lla 133, sub 5), individuata come "*stalla a tetti*" nella planimetria catastale del 1940 o come "*pennatone coperto a tetti*" nell'atto di compravendita del 24.09.1981, la scrivente in

seguito ai sopralluoghi e da un confronto fatto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione riportata nella Planimetria Catastale del 1940, relazione quanto segue.

Ad oggi lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato e rappresentato nella Planimetria Catastale.

Infatti, in seguito ad opere di manutenzione straordinaria, per le quali non è possibile dare una data di esecuzione e di cui nessun titolo autorizzativo *ex ante o ex post* (licenze e/o condoni) è stato rinvenuto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cardito, il fabbricato, cui fa parte detta unità immobiliare, venne demolito e poi ricostruito dai comproprietari secondo una diversa configurazione planimetrica (le dimensioni non corrispondono a quelle originarie) e volumetrica (realizzato un fabbricato di 2 piani in difformità con l'originario ad un solo piano).

Di conseguenza oggi l'unità pignorata, graffata all'altra unità immobiliare, NON E' UNIVOCAMENTE IDENTIFICABILE considerato che è stato stravolto il fabbricato cui essa fa parte e pertanto LA SUA COLLOCAZIONE NON PUO' ESSERE DEFINITA NELLO SPAZIO PLANO-VOLUMETRICO DELL'ORIGINARIO FABBRICATO.

Infatti, avendo **i comproprietari** provveduto all'edificazione del nuovo manufatto senza però rispettare le originarie dimensioni e l'originaria configurazione ed ubicazione, non corrispondendo quindi questo al precedente compendio edilizio e non potendo pertanto più individuare all'interno di esso le singole unità appartenenti ad ognuno di loro (così come pervenutegli, descritte e rappresentate negli atti di provenienza e nelle planimetrie catastali), questi **si sono assegnati per convenzione tra le parti stesse porzioni avulse dalla consistenza originaria.**

Pertanto, **anche la porzione di fabbricato attualmente in possesso del debitore non è riconducibile a quella pervenutagli con atto pubblico e**

riportata nella Planimetria Catastale del 1940.

Infatti, **l'attuale configurazione plano-volumetrica del bene escusso è avulsa e non combaciante con il bene originario.**

Di fatto da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è consattato che nella planimetria catastale le dimensioni dei due ambienti, che costituiscono il bene in oggetto, risultano non corrispondere a quelle dell'immobile allo stato dei luoghi .

In particolare, le dimensioni corrispondenti alla larghezza degli ambienti (misura da est ad ovest) sono notevolmente inferiori rispetto a quelle attuali, così come risulta più piccola rispetto a quella attuale la dimensione della profondità degli stessi ambienti (misura da nord a sud).

Tutto ciò significa che **l'immobile come oggi si presenta occupa porzioni, che, ripetto alla configurazione originaria del bene, erano avulse dal bene stesso**, appartenendo a porzioni aliene di altri comproprietari (se consideriamo lo sviluppo metrico nella sua larghezza, ovvero nelle misure da est ad ovest) e di parte del cortile comune (se consideriamo la misura attuale della profondità dei vani che risulta essere maggiore rispetto all'originaria e quindi chiaramente ampliata occupando parte di detto cortile).

Di conseguenza, considerato che allo stato dei luoghi il bene pignorato di proprietà del debitore ha una superficie complessiva pari a circa mq. 42,35, mentre l'originario bene a lui pervenuto aveva una consistenza di circa mq. 22,00 (così come ricavato dalla planimetria catastale), **NON VI E' L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ESCUSSO in riferimento proprio al fatto che l'attuale bene è stato edificato su aree non di proprietà del debitore.**

Va relazionato, inoltre, che **detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi ex ante e/o ex post (licenze e/o condoni edilizi)** e che pertanto lo stesso va definito quale **MANUFATTO ABUSIVO** e per le ragioni

che si relazioneranno dettagliatamente nel “quesito 9” non può essere soggetto a nessuna pratica di sanatoria in riferimento ai tre distinti condoni.

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui esposto, ovvero considerando che il bene oggetto di pignoramento è abusivo e non sanabile e che la sua consistenza plano-volumetrica, in seguito alla sua nuova edificazione, è difforme da quella originaria ed occupa aree aliene originariamente non di proprietà del debitore (parte dell’area del cortile e parti di proprietà aliene di altri comproprietari), **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL’UNITA’ IN OGGETTO.**

Cosicché, dovendo procedere alla vendita dei beni pignorati, nell’interesse dei creditori della presente procedura esecutiva, si ritiene **NECESSARIO FRAZIONARE I DUE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** per consentire così almeno la vendita del bene identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

Di conseguenza, poichè i due beni escussi, distinti uno dal fg. 2, p.lla 39, sub 5 e l’altro dal fg. 2, p.lla 133, sub 2, sono graffiati tra di loro (ovvero trattasi di due distinte unità con dati identificativi distinti, ma con unici dati di classamento ed unica rendita), per poter procedere nella vendita dei beni pignorati, **al fine di portare a conclusione la procedura espropriativa nell’interesse dei creditori, sarà necessario PROCEDERE AL RIACCATASTAMENTO DEI DUE BENI IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO CATASTALE** che consentirà di dare così ad ognuno di essi una sua UNIVOCA IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ovvero ognuno sarà individuato con i suoi “dati identificativi” e con i suoi “dati di classamento”.

■ CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

➤ Immobile fg. 2 – p.lla 39 – sub 5

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
Cucina (p.T)	mq.21,00	X 1,00	mq.21,00
Soggiorno(p.T)	mq.27,50	X 1,00	mq.27,50
Disimpegno (p.T)	mq.3,90	X 1,00	mq.3,90
W.C.1 (p.T)	mq.4,00	X 1,00	mq.4,00
Camera matrimoniale 1 (p.1)	mq.22,10	X 1,00	mq.22,10
Disimpegno (p.1)	mq.4,00	X 1,00	mq.4,00
W.C.2 (p.1)	mq.4,00	X 1,00	mq.4,00
Camera matrimoniale 2 (p.1)	mq.30,60	X 1,00	mq.30,60
Sottotetto	mq.64,00	X 0,25	mq.16,00

L'immobile risulta così avere una **superficie interna al netto delle tramezzature** pari a circa **mq. 133,00**, per un'altezza interna di circa ml. 4,65 al piano terra e di circa ml. 4,30 al primo piano.

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

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 50, al 50% se invece in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi esclusivi	mq.1,30	X 1,00	mq.1,30
Muri perimetrali esclusivi	mq.27,00	X 1,00	mq.27,00
Muri perimetrali in comune	mq.5,55	X 0,50	mq.2,80

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 165,00**.

➤ **Immobilie fig. 2 – p.lla 133 – sub 2**

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
1° ambiente (p.T)	mq.20,80	X 1,00	mq.20,80
2° ambiente (p.T)	mq.20,55	X 1,00	mq.20,55
passaggio (p.T)	mq.1,00	X 1,00	mq.1,00

L'immobile risulta così avere una **superficie interna al netto delle**

tramezzature pari a circa **mq. 42,35**, per un'altezza interna di circa ml. 2,60 nell'ambiente ad est e di circa ml. 2,45 nell'ambiente ad ovest.

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

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 50, al 50% se invece in comune con altre proprietà e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi esclusivi	mq.0,00	X 1,00	mq.0,00
Muri perimetrali esclusivi	mq.10,40	X 1,00	mq.10,40
Muri perimetrali in comune	mq.2,80	X 0,50	mq.1,40

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 54,20**.

PERTINENZE ED ACCESSORI

Come sottoscritto dalle parti nell'atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004 per Notaio Pasquale Cante (v. all. n. 7), in favore dell'esecutato **** Omissis ***, che ne diviene così pieno proprietario per la quota pari all'intero, la cessione "....**comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui il cortile ed il vano scala**"

Il tutto pervenuto alle parti cedenti (vedi quanto dettagliatamente riportato nel

“quesito 1”) per successione di **** Omissis *** che a sua volta aveva acquistato con atto per Notaio Mario Maffia del 24.09.1981 (v. all. n. 11) e nel quale si sancisce che viene acquistata “...*parte del piccolo fabbricato urbano in Cardito alla Via Nuova Belvedere 103 composta da due terranei e due stanze al primo piano sovrastante ai terranei di cui una coperta da **suppenno nonché di un pennatone coperto a tetti...*** .
...*La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova , una alle accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, **una a tutti i diritti inerenti e pertinenti e specie al cortile comune ...***”.

Pertanto, **è di esclusiva pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento il LOCALE SOTTOTETTO** sovrastante il primo piano dell'unità p.lla 39, sub 5 e **sono di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato relative alle scale, al ballatoio del primo piano ed alle facciate, nonché la quota proporzionale del cortile comune.**

DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più unità abitative con aree in comune ed indivise tra le stesse unità.

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

acquisizione al fine della vendita dell'immobile.

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

3) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio ch precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle, nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento del catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile.**

PROVENIENZA E POSSESSO DEL BENE

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutato, la scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice eseguita e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 04.08.2015, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.

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

1) atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004 (v. all. n. 7)

Con atto di cessione dei diritti per Notaio Pasquale Cante del 30.09.2004 (rep. n. 28229, racc. n. 6549 e trascritto presso i RR.II. di Napoli2 il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559) la sig.ra **** Omissis *** (per i diritti pari ad 28/42) e i germani **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis ***, **** Omissis *** e **** Omissis *** (ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido) cedono e trasferiscono a **** Omissis ***, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano, in ragione di 40/42, essendo i restanti diritti pari a 2/42 già di proprietà di esso **** Omissis ***, sul cespite facente parte del fabbricato sito in Cardito, Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *Abitazione su due livelli, composta da due vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano;*

confinante con cassa scale, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere;

riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2,

p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103 – piano T/1 – cat. A/6 –

cl. 3 – vani 4,5 – R.C. € 155,71

La cessione....comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione , come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui il cortile ed il vano scala

2) successione legale in morte di ** Omissis *** (v. all. n. 8)**

In seguito al decesso di **** Omissis ***, avvenuto in data 26.01.1997, veniva aperta SUCCESSIONE LEGITTIMA in favore di **** Omissis *** e dei germani **** Omissis ***, **** Omissis *** ed **** Omissis ***.

In particolare, con atto per causa di morte- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, registrata a Napoli il 07.07.2004 al n. 2779 - vol. 4558 e trascritta a Napoli2 il 27.11.2007 ai nn. 75877/39625, **** Omissis *** diveniva piena proprietaria

per i diritti pari a 7/42 (già erano di sua proprietà i diritti pari a 21/42 per acquisto fattone dal di lei coniuge **** Omissis ****) ed i germani **** Omissis ****, **** Omissis **, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** divenivano pieni proprietari per i diritti pari a 2/42 ciascuno del bene oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio l'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DI EREDITA' in morte di **** Omissis *** è stata TRASCRITTA (**Trascrizione accettazione tacita di eredità** – v. all. n. 9) in data 08.09.2015 ai nn. 32980/26261 a favore di **** Omissis **** e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in forza di atto di Cessione di Diritti Reali per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 rep. n. 28229/6549 e trascritto a Napoli2 il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Ulteriore **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** veniva fatta presso la Conservatoria di Napoli2 in data 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 (v. all. n. 10) a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in virtù di Atto di Ipoteca Volontaria per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 (rep. n. 28230/6550 e trascritto a Napoli2 in data 05.10.2004 asi nn. 46125/9386) con il quale Barra Luigi accetta tacitamente l'eredità di **** Omissis **** avente ad oggetto abitazione di tipo rurale (A/6) riportata al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

3) atto di compravendita del 24.09.1981 (v. all. n.11)

Con atto di compravendita per Notaio Mario Maffia del 24.09.1981 (rep. n. 35742, racc. n. 8718) e trascritto a Napoli2 il 14.10.1981 ai nn. 24504/21230

Barra Lorenzo (in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****) acquista da **** Omissis **** e da **** Omissis **** la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare escussa facente parte del fabbricato in Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *“...parte del piccolo fabbricato urbano in Cardito alla Via Nuova Belvedere 103 composta da due terranei e due stanze al primo piano sovrastante ai terranei di cui una coperta da suppenno nonché di un pennatone coperto a tetti...”*

*“...confinante con Via Nuova Belvedere , beni alieni, in catasto partita 1119 in testa al defunto **** Omissis ****, Via Nuova Belvedere 103 piano T/1 folio 2 particella 39/5 e particella 133 sub 2 cat. A/6 vani 4,5, R.C. 603. ..”*

“...La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova , una alle accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, una a tutti i diritti inerenti e pertinenti e specie al cortile comune ...”.

STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Cardito ed è riportato (v. all. n. 2 e n. 3):

➤ **CATASTO TERRENI:**

fig. 2, p.lla 39, mq. 1.060, qualità ENTE URBANO

fig. 2, p.lla 133, mq. 96, qualità ENTE URBANO

fig. 2, p.lla 198, mq. 5, qualità ENTE URBANO

➤ **CATASTO FABBRICATI:**

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - cat. A/4, cl. 2, z.c. 6, consistenza 4,5 vani, sup. tot. mq. 196, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 196, R.C. € 232,41, piano T-1, Via Nuova Belvederre n. 103, in ditta a Barra

Luigi per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

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'Agencia del Territorio, si attesta quanto segue:

■ **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 2)

➤ **Fg. 2, p.lla 39**

La storia catastale del terreno dal **31.12.1977**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 31.12.1977

Fg. 2, p.lla 39

- Dal 16.12.2004

Fg. 2, p.lla 39

Variazione Identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 16.12.2004, pratica n. NA0834442 in atti dal 16.12.2004 (n. 191902.1/2004) – geometria da verificare

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 31.12.1977

Fg. 2, p.lla 39, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 1.060

➤ **Fg. 2, p.lla 133**

La storia catastale del terreno dal **31.12.1977**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 31.12.1977

Fg. 2, p.lla 39

- Dal 16.12.2004

Fg. 2, p.lla 133

Variazione Identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 16.12.2004, pratica n. NA0831386 in atti dal 16.12.2004 (n. 190855.1/2004) – geometria da verificare

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 31.12.1977 al 19.10.1991

Fg. 2, p.lla 133, – R. dominicale € 8,54, R. agrario € 4,12, qualità FRUTTETO, cl. 2, sup. mq. 380

- Dal 19.10.1991 al 21.05.1996

Fg. 2, p.lla 133, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità SOPPRESSO

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19.10.1991 in atti dal 29.10.1991 TM 330/85 (n. 27.14/1991)

ANNOTAZIONI:

- **SOPPRESSO ED UNITO** al n. 134 del fg 2

- sono stati poi variati/soppressi l'immobile fg. 2, p.lla 134

- Dal 21.05.1996 all'attualità

Fg. 2, p.lla 133, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 96

VARIAZIONE D'UFFICIO del 21.05.1996 in atti dal 22.05.1996 PF.96 COLL.CT-CEU (n. 32125.1/1996)

ANNOTAZIONE DI IMMOBILE:

- SOSTITUISCE fg. 2, p.lla 196 l'originaria p.lla 133 fu soppresso con tm 330/85 t27014/91 p.f.96
- sono stati poi variati/soppressi l'immobile fg. 2, p.lla 196

STORIA DEGLI INTESTATI

- Dall'impianto del 31.12.1977 al 19.10.1991 il bene viene riportato **in ditta a **** Omissis ****** per i diritti di piena proprietà pari a 1000/1000

➤ **Fg. 2, p.lla 198**

La storia catastale del terreno dal **31.12.1977**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 31.12.1977
Fg. 2, p.lla 198

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 31.12.1977 al 29.10.2004/1991
Fg. 2, p.lla 198, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 5
- Dal 29.10.2004 al 12.11.2013
Fg. 2, p.lla 198, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità FU DA ACCERTARE, sup. mq. 5

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO

MAPPE del 29.10.2004 in atti dal 29.10.2004 prat. N.NA0679784 (n. 132743.1/2004)

- Dal 12.11.2013 all'attualità

Fig. 2, p.lla 198, – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 5

VARIAZIONE D'UFFICIO per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 12.11.2013 in atti dal 12.11.2013 prat. N. NA0515351 (n. 60914.1/2013)

STORIA DEGLI INTESTATI

- Dal 29.10.2004 al 12.11.2013

INTESTAZIONE DA VERIFICARE – Diritti di Proprietà per 1000/1000

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29.10.2004 in atti dal 29.10.2004 prat. N. NA0679784 (n. 132743.1/2004)

- **CATASTO FABBRICATI** (v. all. n. 3)

La storia catastale del fabbricato dal **30.06.1987**, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - ctg. A/4, cl. 2, cons. vani 4,5,
Via Nuova Belvedere n. 103, piano T-1, superficie totale mq. 196, totale escluse aree scoperte mq. 196

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 all'attualità

fig. 2, p.lla 39, sub 5

fig. 2, p.lla 133, sub 2

DATI DI CLASSAMENTO

- Dal 21.01.1981 al 01.01.1992
COSTITUZIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987
**fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - ctg. A/6, cl. 3, cons. vani 4,5,
R.C. £ 603**

- Dal 01.01.1992 al 10.06.2013
**fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - ctg. A/6, cl. 3, cons. vani
4,5, R.C. € 155,71/£ 301.500**

Per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992

- Dal 10.06.2013 all'attualità
**fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - ctg. A/4, cl. 2, cons. vani
4,5, R.C. € 232,41**

Per VARIAZIONE del 10.06.2013, prat. N. Na0261231 in atti dal
10.06.2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 55762.1/2013).
Notifica in corso con protocollo n. NA0047201 del 05.02.2014.

ANNOTAZIONI: g.a.f. **verifica fabbricato – rettifica classamento
incoerente** efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge
21.11.2000 n. 342, art. 74

DATI DI SUPERFICIE

- Dal 09.11.2015 all'attualità
**fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - sup. totale mq. 196,
superficie totale escuse arre scoperte mq. 196**

Dati derivati dalla planimetria presentata in data 12.02.1940, prot. n.
14768945

INDIRIZZO

- Dal 21.01.1981 al 27.01.2005 (antecedente l'impianto meccanografico
del 30.06.1987)

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 – Via Nuova Belvedere n. 103 – P.T-1

- Dal 27.01.2005 al 10.06.2013

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 –n. 103 – P.T-1

Per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.01.2005 (n. 21780.1/2005), prat. n. NA0073722 in atti dal 27.01.2005

- Dal 10.06.2013 al 28.04.2017

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - –n. 103 – P.T-1

Per VARIAZIONE del 10.06.2013, prat. n. NA0261231 in atti dal 10.06.2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 55762.1/2013). ANNOTAZIONI: g.a.f. **verifica fabbricato – rettifica classamento incoerente** efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n. 342, art. 74

- Dal 28.04.2017 all'attualità

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - Via Nuova Belvedere n. 103 – Piano T-1

Per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.04.2017, prat. n. NA0145375 in atti dal 28.04.2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53045.1/2017).

STORIA DEGLI INTESTATI

- Dall'impianto del 30.06.1987 al 24.09.1981 antecedente l'impianto meccanografico

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

- Dal 24.09.1981 al 30.09.2004

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

Per documento del 24.09.1981, voltura in atti dal 18.10.1988, rep. n.

35742 per Notaio Mario Maffia vol. A, n. 12863 del 14.10.1981 (n. 27471/1981)

- Dal 30.09.2004 al 30.09.2004

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

DIRITTO: DA VERIFICARE

Derivante dall'atto del 30.09.2004 per Notaio Cante Pasquale, rep. n. 28229 – CESSIONE DEI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (intestazione e passaggi da esaminare)

Nota presentata con modello unico n. 31559.1/2004, rep. PI di NA2 in atti dal 06.10.2004.

- Dal 30.09.2004 al 30.09.2004

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

DIRITTO: Proprietà per 40/42

Derivante dall'atto del 30.09.2004 per Notaio Cante Pasquale, rep. n. 28229 – CESSIONE DEI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (intestazione e passaggi da esaminare)

Nota presentata con modello unico n. 31559.1/2004, rep. PI di NA2 in atti dal 06.10.2004.

- Dal 30.09.2004 all'attualità

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

DIRITTO: Proprietà per 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 30.09.2004 per Notaio Cante Pasquale, rep. n. 28229 – CESSIONE DEI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, voltura n. 37149.1/2008 – pratica n. NA0486095 in atti dal

30.05.2008

ALTRE VARIAZIONI

- Dal 27.01.2005 al 27.01.2005 (antecedente l'impianto meccanografico)

del 30.06.1987)

fig. 2, p.lla 39, sub 5

fig. 2, p.lla 133, sub 2

Per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 27.01.2005, prat. N. NA0073721 in atti dal 27.01.2005 (n. 21779.1/2005)

▪ Dal 30.05.2008 al 10.06.2013

fig. 2, p.lla 39, sub 5

fig. 2, p.lla 133, sub 2

Per VOLTURA D'UFFICIO del 30.09.2004 prat. N. NA0486095 in atti dal 30.05.2008 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 37149.1/2008)

4) provveda alla *identificazione catastale dell'immobile*, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'immobile pignorato, come già precedentemente relazionato, ricade nel Comune di Cardito ed è riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune come segue:

fig. 2, p.lla 39, sub 5 e fig. 2, p.lla 133, sub 2 - cat. A/4, cl. 2, z.c. 6, consistenza 4,5 vani, sup. tot. mq. 196, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 196, R.C. € 232,41, piano T-1, Via Nuova Belvederre n. 103, in ditta a Barra

Luigi per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

■ **RISPONDEZZA FORMALE**

In ordine all'accatastamento la scrivente attesta che **NON ESISTONO** "**DIFFORMITA' FORMALI**" tra i dati catastali indicati nell'atto di

pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Infatti, i dati catastali identificativi le unità abitative graffate tra loro riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'atto di provenienza del 30.09.2004, con cui l'esecutato diviene proprietario del bene escusso, risultano essere conformi a quelli riportati nella visura all'epoca della trascrizione del pignoramento nonché nella visura attuale.

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

■ **RISPONDEZZA SOSTANZIALE**

CORRISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

➤ **Immobilie fg. 2, p.lla 39, sub 5**

Da un **confronto fatto tra la planimetria catastale, presentata in data 12.02.1940, e lo stato dei luoghi** si sono **riscontrate “DIFFORMITÀ SOSTANZIALI” relativamente all’unità abitativa pignorata.**

La **planimetria catastale** rinvenuta agli atti del Catasto Fabbricati riporta un cespite costituito da 2 piani (piano terra e primo piano) oltre sottotetto (“*soppegno*”).

Ai due vani al piano terra si accede direttamente dal cortile comune, mentre ai due vani al primo piano si accede dal ballatoio comune che corre lungo il fronte sud ed è raggiungibile tramite lo scalone comune con partenza dal cortile.

Nella rappresentazione catastale di detta unità non risulta quindi esserci un

bagno.



3) realizzazione di un disimpegno e di un bagno al primo piano

Nella planimetria catastale il primo piano risulta composto da due soli grandi ambienti.

Allo stato dei luoghi si è rinvenuto che, in seguito a lavori di ristrutturazione, nel grande ambiente ad ovest sono stati ricavati un disimpegno ed un bagno.

In particolare, arrivati al primo piano, salendo la scala interna di collegamento, sulla sinistra di chi smonta a detto piano è stato realizzato un tramezzo che corre da sud verso nord, mentre fronte chi arriva al piano è stato edificato un altro tramezzo, che corre da ovest verso est.

Attraverso questo sistema di tramezzature il grande ambiente ad ovest è stato diviso in tre ambienti: uno più grande ad uso camera matrimoniale, un piccolo disimpegno ed un bagno.

4) apertura di vani finestra

Dalla planimetria catastale si evince che i due grandi ambienti al piano terra ed i due grandi ambienti al primo piano prendono area e luce ognuno attraverso una porta/finestra tutte aperte sul fronte sud.

Allo stato dei luoghi, in seguito ai lavori di ristrutturazione, sono stati aperti sul fronte a nord altri vani finestra.

In particolare, al piano terra sono state aperte tre finestre: una nell'ambiente soggiorno, una nell'ambiente cucina e la terza più piccola per dare area e luce al bagno.

Al primo piano, invece, è stata aperta una finestra nella camera da letto ad ovest, un finestrino a dare area e luce al bagno ad un'altezza da terra più alta del normale ed un finestrino alto avente funzione di luce e non di affaccio nella camera da letto ubicata ad est.



Si precisa che i **descritti interventi di ristrutturazione**, per i quali non è stato possibile dare una datazione precisa, **hanno generato una diversa distribuzione degli spazi interni, senza tuttavia alterare l'originaria consistenza plano-volumetrica del bene pignorato, in quanto la superficie interna ed il volume sono rimasti invariati.**

Tuttavia, la scrivente ha rinvenuto che ad oggi per dette variazioni non è ancora stata presentata presso il Catasto idonea planimetria per l'adeguamento catastale allo stato dei luoghi.

▪ CONCLUSIONI

Alla luce di quanto fin qui esposto sarà quindi necessario, ai fini della vendita dell'immobile pignorato, che **la planimetria catastale venga aggiornata riportando le suddette difformità rinvenute.**

Per rendere, quindi, conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi rappresentando le trasformazioni cui è andato soggetto l'immobile, sarà necessario presentare una pratica **DOCFA**.

I costi per tale pratica si stimano nella misura di **€ 800,00**.

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 133, sub 2**

Relativamente a tale unità immobiliare, individuata come "stalla a tetti" nella planimetria catastale del 1940 o come "pennatone coperto a tetti" nell'atto di compravendita del 24.09.1981, la scrivente in seguito ai sopralluoghi e da un confronto fatto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione riportata nella Planimetria Catastale del 1940, relaziona che si sono **riscontrate "DIFFORMITÀ SOSTANZIALI" relativamente all'unità abitativa pignorata tra lo stato dei luoghi e quanto riportato e rappresentato nella**

Planimetria Catastale (v. all. n. 17).

Infatti, in seguito ad opere di manutenzione straordinaria, di cui non è possibile darne la data di esecuzione e di cui nessun titolo autorizzativo *ex ante o ex post* (licenze e/o condoni) è stato rinvenuto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cardito, il fabbricato cui fa parte detta unità immobiliare venne demolito e poi ricostruito dai comproprietari secondo una diversa configurazione planimetrica (le dimensioni non corrispondono a quelle originarie) e volumetrica (realizzato un fabbricato di 2 piani in difformità con l'originario ad un solo piano).

Di conseguenza oggi l'unità staggita, graffata all'altra unità immobiliare, NON E' UNIVOCAMENTE IDENTIFICABILE considerato che è stato stravolto il fabbricato cui essa fa parte e, pertanto, LA SUA COLLOCAZIONE NON PUO' ESSERE DEFINITA NELLO SPAZIO PLANO-VOLUMETRICO DELL'ORIGINARIO FABBRICATO.

Infatti, avendo i **comproprietari** provveduto all'edificazione del nuovo manufatto senza però rispettare le originarie dimensioni e l'originaria configurazione ed ubicazione, non corrispondendo quindi questo al precedente compendio edilizio e non potendo pertanto più individuare all'interno di esso le singole unità appartenenti ad ognuno di loro (così come pervenutegli, descritte e rappresentate negli atti di provenienza e nelle planimetrie catastali), questi **si sono assegnati per convenzione tra le parti stesse porzioni avulse dalla consistenza originaria.**

Pertanto, **anche la porzione di fabbricato attualmente in possesso del debitore non è riconducibile a quella pervenutagli con atto pubblico e riportata nella Planimetria Catastale del 1940.**

Infatti, **l'attuale configurazione plano-volumetrica del bene escusso è avulsa e non combaciante con il bene originario.**

Di fatto da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è consattato che nella planimetria catastale le dimensioni dei due ambienti, che

costituiscono il bene in oggetto, risultano non corrispondere a quelle dell'immobile allo stato dei luoghi.

In particolare, le dimensioni corrispondenti alla larghezza degli ambienti (misura da est ad ovest) sono notevolmente inferiori rispetto a quelle attuali, così come risulta più piccola rispetto a quella attuale la dimensione della profondità degli stessi ambienti (misura da nord a sud).

Tutto ciò significa che **l'immobile come oggi si presenta occupa porzioni, che, rispetto alla configurazione originaria del bene, erano avulse dal bene stesso**, appartenendo a porzioni aliene di altri comproprietari (se consideriamo lo sviluppo metrico nella sua larghezza, ovvero nelle misure da est ad ovest) ed a parte del cortile comune (se consideriamo la misura attuale della profondità dei vani che risulta essere maggiore rispetto all'originaria e quindi chiaramente ampliata occupando parte di detto cortile).

Di conseguenza, considerato che allo stato dei luoghi il bene pignorato di proprietà del debitore ha una superficie complessiva pari a circa mq. 42,35, mentre l'originario bene a lui pervenuto aveva una consistenza di circa mq. 22,00 (così come ricavato dalla planimetria catastale), **NON VI E' L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ESCUSSO in riferimento proprio al fatto che l'attuale bene è stato edificato su aree non di proprietà del debitore.**

Va relazionato, inoltre, che **detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi ex ante e/o ex post (licenze e/o condoni edilizi)** e che pertanto lo stesso va definito **MANUFATTO ABUSIVO** e per le ragioni che si relazioneranno dettagliatamente nel "quesito 9" non può essere soggetto a nessuna pratica di sanatoria in riferimento ai tre distinti condoni.

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui esposto, ovvero considerando che il bene oggetto di pignoramento è abusivo e non sanabile e che la sua consistenza plano-volumetrica, in seguito alla sua nuova edificazione, è difforme da quella

originaria ed occupa aree aliene non di proprietà del debitore (parte dell'area del cortile e parti di proprietà aliene di altri comproprietari), **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL'UNITA' IN OGGETTO.**

Cosicchè, dovendo procedere alla vendita dei beni pignorati, nell'interesse dei creditori della presente procedura pignorativa, si ritiene **NECESSARIO FRAZIONARE I DUE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** per consentire così almeno la vendita del bene identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

Di conseguenza, poichè i due beni escussi, distinti uno dal fg. 2, p.lla 39, sub 5 e l'altro dal fg. 2, p.lla 133, sub 2, sono graffiati tra di loro (ovvero trattasi di due distinte unità con dati identificativi distinti, ma con unici dati di classamento ed unica rendita), per poter procedere nella vendita dei beni pignorati, **al fine di portare a conclusione la procedura espropriativa nell'interesse dei creditori, sarà necessario PROCEDERE AL RIACCATASTAMENTO DEI DUE BENI IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO CATASTALE** che consentirà di dare ad ognuno di essi una sua UNIVOCA IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ovvero ognuno con i suoi "dati identificativi" e con i suoi "dati di classamento".

▪ **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto fin qui esposto, essendo fondamentale procedere con il frazionamento delle due unità graffate, **sarà necessario riaccatastare queste distintamente per procedere così alla vendita almeno del bene contraddistinto oggi dal fg. 2, p.lla 39, sub 5.**

Per operare in tal senso dovrà essere presentata pratica **DOCFA DI FRAZIONAMENTO.**

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati rilevati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato

Nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, così come nella relazione notarile e nella sua integrazione ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, tutti i dati che identificano la descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risultano essere corretti e conformi con quelli riportati nella visura attuale.

Si attesta, in particolare, che i dati identificativi catastali (foglio, particella e sub) corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, consentendo così la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

6) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

■ CORRISPONDENZA BENE ATTO DI PROVENIENZA - PLANIMETRIA CATASTALE

1) Con atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004 (v. all. n. 7) per Notaio

Pasquale Cante (rep. n. 28229, racc. n. 6549 e trascritto presso i RR.II. di Napoli2 il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559) la sig.ra **** Omissis **** (per i diritti pari ad 28/42) e i germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido) cedono e trasferiscono a **** Omissis ****, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano, in ragione di 40/42, essendo i restanti diritti pari a 2/42 già di proprietà dello stesso **** Omissis ****, sul cespite facente parte del fabbricato sito in Cardito, Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *Abitazione su due livelli, composta da due vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano;*
confinante con cassa scale, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere;
riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103 – piano T/1 – cat. A/6 – cl. 3 – vani 4,5 – R.C. € 155,71

La cessione....comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui il cortile ed il vano scala.

2) successione legale in morte di ** Omissis **** (v. all. n. 8)**

In seguito al decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 26.01.1997, veniva aperta SUCCESSIONE LEGITTIMA in favore di **** Omissis **** e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis ****.

In particolare, con atto per causa di morte- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, registrata a Napoli il 07.07.2004 al n. 2779 - vol. 4558 e trascritta a Napoli2 il 27.11.2007 ai nn. 75877/39625, **** Omissis **** diveniva piena proprietaria per i diritti pari a 7/42 (già erano di sua proprietà i diritti pari a 21/42 per

acquisto fattone dal di lei coniuge **** Omissis ****) ed i germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** divenivano pieni proprietari per i diritti pari a 2/42 ciascuno del bene oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio l'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DI EREDITA' in morte di **** Omissis **** è stata TRASCRITTA (**Trascrizione accettazione tacita di eredità** – v. all. n. 9) in data 08.09.2015 ai nn. 32980/26261 a favore di **** Omissis **** e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in forza di atto di Cessione di Diritti Reali per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 rep. n. 28229/6549 e trascritto a Napoli2 il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Ulteriore **Trascrizione di accettazione tacita di eredità** veniva fatta presso la Conservatoria di Napoli2 in data 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 (v. all. n. 10) a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in virtù di Atto di Ipoteca Volontaria per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 (rep. n. 28230/6550 e trascritto a Napoli2 in data 05.10.2004 ai nn. 46125/9386) con il quale **** Omissis **** accetta tacitamente l'eredità di **** Omissis **** avente ad oggetto abitazione di tipo rurale (A/6) riportata al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

3) atto di compravendita del 24.09.1981 (v. all. n. 11)

Con atto di compravendita per Notaio Mario Maffia del 24.09.1981 (rep. n. 35742, racc. n. 8718) e trascritto a Napoli2 il 14.10.1981 ai nn. 24504/21230 **** Omissis **** (in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****)

acquista da **** Omissis **** e da **** Omissis **** la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare escussa facente parte del fabbricato in Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *“...parte del piccolo fabbricato urbano in Cardito alla Via Nuova Belvedere 103 composta da due terranei e due stanze al primo piano sovrastante ai terranei di cui una coperta da suppenno nonché di un pennatone coperto a tetti...”*

*“...confinante con Via Nuova Belvedere , beni alieni, in catasto partita 1119 in testa al defunto **** Omissis ****, Via Nuova Belvedere 103 piano T/1 folio 2 particella 39/5 e particella 133 sub 2 cat. A/6 vani 4,5, R.C. 603. ...”*

“...La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova , una alle accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, una a tutti i diritti inerenti e pertinenti e specie al cortile comune ...”.

Pertanto, da un confronto tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza del 24.09.1981 e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, **si può confermare una corrispondenza tra quanto rappresentato in essa e quanto descritto nell'atto di provenienza.**

Da un confronto, invece, tra quanto descritto nell'atto di cessione dei diritti del 30.09.2004 e quanto rappresentato nella planimetria catastale **si sono rinvenute alcune difformità.**

In particolare, nell'atto di cessione il bene viene descritto come *“Abitazione su due livelli, composta da due vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano”*, mentre nella planimetria catastale il bene viene rappresentato come costituito da soli due vani al piano terra senza alcun accessorio e due vani al primo piano.

Tuttavia i dati catastali identificativi il bene pignorato riportati in tutti gli atti di provenienza corrispondono perfettamente a quelli riportati nella visura

catastale consentendone così la sua esatta ed univoca identificazione.

Inoltre, come già dettagliatamente descritto nel “quesito 2”, allo stato dei luoghi sia al piano terra che al primo piano il bene risulta composto da due vani ed accessori.

■ CORRISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

Da un **confronto fatto tra la planimetria catastale, presentata in data 12.02.1940, e lo stato dei luoghi** si sono **riscontrate “DIFFORMITÀ SOSTANZIALI” relativamente all’unità abitativa pignorata.**

La planimetria catastale rinvenuta agli atti del Catasto Fabbricati riporta un cespite costituito da 2 piani (piano terra e primo piano) oltre sottotetto (“*soppegno*”).

Ai due vani al piano terra si accede direttamente dal cortile comune, mentre ai due vani al primo piano si accede dal ballatoio comune che corre lungo il fronte sud ed è raggiungibile tramite lo scalone comune con partenza dal cortile.

Nella rappresentazione catastale di detta unità non risulta, quindi, esserci un collegamento interno tra i due piani.

In seguito agli accessi, la scrivente ha invece rinvenuto **uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato in detta planimetria catastale.**

Si tratta di **difformità sostanziali derivanti da una diversa distribuzione interna degli ambienti e di un collegamento interno tra i due piani.**

In particolare si è riscontrato quanto segue (v. all. n. 16):

1) realizzazione di una scala interna a collegamento dei due piani

Pur trattandosi di un unico immobile composto da 2 piani, nella planimetria catastale questi sono separati tra loro e ad ognuno di essi si accede attraverso ingressi differenti ubicati al piano terra ed al primo piano.

Allo stato dei luoghi, invece, i due piani risultano collegati tramite una scala a chiocciola in ferro.

Infatti, in seguito a lavori di ristrutturazione, è stato realizzato un collegamento verticale interno tra i due piani attraverso una scala che parte dal disimpegno ricavato nell'ambiente est del piano terra e che smonta nel disimpegno ricavato nell'ambiente ovest del primo piano.

2) realizzazione di un disimpegno e di un bagno al piano terra

Nella planimetria catastale il piano terra risulta composto da due soli grandi ambienti.

Allo stato dei luoghi si è rinvenuto che, in seguito a lavori di ristrutturazione, nel grande ambiente ad est sono stati ricavati un disimpegno ed un bagno.

In particolare, sulla destra di chi entra in detto ambiente è stata realizzato un tramezzo che corre da sud verso nord.

Si è così diviso il grande ambiente in due zone: una più grande oggi destinata a cucina/pranzo ed una più piccola.

Quest'ultima è stata divisa a sua volta attraverso un altro tramezzo, che corre da ovest verso est, ricavando così 2 distinti ambienti: un disimpegno ed un bagno.

3) realizzazione di un disimpegno e di un bagno al primo piano

Nella planimetria catastale il primo piano risulta composto da due soli grandi ambienti.

Allo stato dei luoghi si è rinvenuto che, in seguito a lavori di ristrutturazione, nel grande ambiente ad ovest sono stati ricavati un disimpegno ed un bagno.

In particolare, arrivati al primo piano, salendo la scala interna di collegamento, sulla sinistra di chi smonta a detto piano è stato realizzato un tramezzo che corre da sud verso nord, mentre fronte chi arriva al piano è stato edificato un

altro tramezzo, che corre da ovest verso est.

Attraverso questo sistema di tramezzature il grande ambiente ad ovest è stato diviso in tre ambienti: uno più grande ad uso camera matrimoniale, un piccolo disimpegno ed un bagno.

4) **apertura di vani finestra**

Dalla planimetria catastale si evince che i due grandi ambienti al piano terra ed i due grandi ambienti al primo piano prendono area e luce ognuno attraverso una porta/finestra tutte aperte sul fronte sud.

Allo stato dei luoghi, in seguito ai lavori di ristrutturazione, sono stati aperti sul fronte a nord altri vani finestra.

In particolare, al piano terra sono state aperte tre finestre: una nell'ambiente soggiorno, una nell'ambiente cucina e la terza più piccola per dare area e luce al bagno.

Al primo piano, invece, è stata aperta una finestra nella camera da letto ad ovest, un finestrino a dare area e luce al bagno ad un'altezza da terra più alta del normale ed un finestrino alto avente funzione di luce e non di affaccio nella camera da letto ubicata ad est.

Si precisa che **i descritti interventi di ristrutturazione**, per i quali non è stato possibile dare una datazione precisa, **hanno generato una diversa distribuzione degli spazi interni, senza tuttavia alterare l'originaria consistenza plano-volumetrica del bene pignorato, in quanto la superficie interna ed il volume sono rimasti invariati.**

Tuttavia, la scrivente ha rinvenuto che ad oggi per dette variazioni non è ancora stata presentata presso il Catasto idonea planimetria per l'adeguamento catastale allo stato dei luoghi.

▪ CONCLUSIONI

Alla luce di quanto fin qui esposto sarà quindi necessario, ai fini della vendita dell'immobile pignorato, che **la planimetria catastale venga aggiornata riportando le suddette difformità rinvenute.**

Per rendere, quindi, conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi rappresentando le trasformazioni cui è andato soggetto l'immobile, sarà necessario presentare una pratica **DOCFA.**

I costi per tale pratica si stimano nella misura di **€ 800,00.**

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 133, sub 2**

Relativamente, invece, a tale unità immobiliare, individuata come “stalla a tetti” nella planimetria catastale del 1940 o come “pennatone coperto a tetti” nell’atto di compravendita del 24.09.1981, la scrivente in seguito ai sopralluoghi e da un confronto fatto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione riportata nella Planimetria Catastale del 1940, relaziona quanto segue.

Ad oggi **lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato e rappresentato nella Planimetria Catastale.** (v. all. n. 17)

Infatti, in seguito ad opere di manutenzione straordinaria, di cui non è possibile darne la data di esecuzione e di cui nessun titolo autorizzativo ex ante o ex post (licenze e/o condoni) è stato rinvenuto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cardito, il fabbricato, cui fa parte detta unità immobiliare, venne demolito e poi ricostruito dai comproprietari secondo una diversa configurazione e consistenza planimetrica (le dimensioni non corrispondono a quelle originarie) e volumetrica (realizzato un fabbricato di 2 piani in difformità con l’originario ad un solo piano).

Dovendo poi procedere ad esaminare se il manufatto pignorato debordi

parzialmente, invadendo aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, si attesta quanto segue.

Allo stato dei luoghi si è rinvenuto che **l'unità staggita fg. 2, p.lla 133, sub 2,** graffata all'altra unità immobiliare, **NON E' UNIVOCAMENTE IDENTIFICABILE** considerato che è stato stravolto il fabbricato cui essa fa parte e, pertanto, di conseguenza **LA SUA COLLOCAZIONE NON PUO' ESSERE DEFINITA NELLO SPAZIO PLANO-VOLUMETRICO DELL'ORIGINARIO FABBRICATO.**

Infatti, avendo i **comproprietari** provveduto all'edificazione del nuovo manufatto senza però rispettare le originarie dimensioni e l'originaria configurazione ed ubicazione, non corrispondendo quindi questo al precedente compendio edilizio e non potendo pertanto più individuare all'interno di esso le singole unità appartenenti ad ognuno di loro (così come pervenutegli, descritte e rappresentate negli atti di provenienza e nelle planimetrie catastali), essi **si sono assegnati per convenzione tra le parti stesse porzioni avulse dalla consistenza originaria.**

Pertanto, **anche la porzione di fabbricato attualmente in possesso del debitore non è riconducibile a quella pervenutagli con atto pubblico e riportata nella Planimetria Catastale del 1940.**

Infatti, **l'attuale configurazione plano-volumetrica del bene escusso è avulsa e non combaciante con il bene originario.**

Di fatto da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è consattato che **nella planimetria catastale le dimensioni dei due ambienti, che costituiscono il bene in oggetto, risultano non corrispondere a quelle dell'immobile allo stato dei luoghi .**

In particolare, le dimensioni corrispondenti alla larghezza degli ambienti (misura da est ad ovest) sono notevolmente inferiori rispetto a quelle attuali, così come risulta più piccola rispetto a quella attuale la dimensione della

profondità degli stessi ambienti (misura da nord a sud).

Tutto ciò significa che **l'immobile come oggi si presenta occupa porzioni, che, rispetto alla configurazione originaria del bene, erano avulse dal bene stesso**, appartenendo a porzioni aliene di altri comproprietari (se consideriamo lo sviluppo metrico nella sua larghezza, ovvero nelle misure da est ad ovest) ed a parte del cortile comune (se consideriamo la misura attuale della profondità dei vani che risulta essere maggiore rispetto all'originaria e quindi chiaramente ampliata occupando parte di detto cortile).

Di conseguenza, considerato che allo stato dei luoghi il bene pignorato di proprietà del debitore ha una superficie complessiva pari a circa mq. 42,35, mentre l'originario bene a lui pervenuto aveva una consistenza di circa mq. 22,00 (così come ricavato dalla planimetria catastale), **NON VI E' L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ESCUSSO in riferimento proprio al fatto che l'attuale bene è stato edificato su aree non di proprietà del debitore.**

Va relazionato, inoltre, che **detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi ex ante e/o ex post (licenze e/o condoni edilizi)** e che pertanto lo stesso va definito **MANUFATTO ABUSIVO** e per le ragioni che si relazioneranno dettagliatamente nel "quesito 9" non può essere soggetto a nessuna pratica di sanatoria in riferimento ai tre distinti condoni.

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui esposto, ovvero considerando che il bene oggetto di pignoramento è abusivo e non sanabile e che la sua consistenza plano-volumetrica, in seguito alla sua nuova edificazione, è difforme da quella originaria ed occupa aree aliene non di proprietà del debitore (parte dell'area del cortile e parti di proprietà aliene di altri comproprietari), **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL'UNITA' IN OGGETTO.**

Cosicché, dovendo procedere alla vendita dei beni pignorati, nell'interesse dei

creditori della presente procedura pignorativa, si ritiene **NECESSARIO FRAZIONARE I DUE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** per consentire così almeno la vendita del bene identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5. Di conseguenza, poichè i due beni escussi, distinti uno dal fg. 2, p.lla 39, sub 5 e l'altro dal fg. 2, p.lla 133, sub 2, sono graffiati tra di loro (ovvero trattasi di due distinte unità con dati identificativi distinti, ma con unici dati di classamento ed unica rendita), per poter procedere nella vendita dei beni pignorati, **al fine di portare a conclusione la procedura espropriativa nell'interesse dei creditori, sarà necessario PROCEDERE AL RIACCATASTAMENTO DEI DUE BENI IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO CATASTALE** che consentirà di dare ad ognuno di essi una sua UNIVOCA IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ovvero ognuno con i suoi "dati identificativi" e con i suoi "dati di classamento".

▪ CONCLUSIONI

Alla luce di quanto fin qui esposto sarà quindi necessario, ai fini della vendita dell'immobile escusso, **frazionare i due beni pignorati che oggi risultano graffiati tra di loro assegnando così ad ognuno un suo distinto identificativo catastale.**

Di fatto, tale frazionamento catastale consentirà di vendere almeno il bene oggi distinto al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

Per operare in tal senso sarà necessario presentare pratica **DOCFA**.

*7) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi*

identificativi catastali.

L'immobile risulta regolarmente censito ed accatastato.

I dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione e che individuano il bene staggito, costituito da due unità graffate tra di loro (fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 5) consentono la precisa ed univoca individuazione del bene stesso.

Tuttavia, l'unità fg. 2, p.lla 133, sub 5 attualmente è risultata includere porzioni aliene e comuni non pignorate.

Per la dettagliata descrizione di ciò si rimanda a quanto già relazionato nei precedenti quesiti 2, 4 e 6.

8) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

Dall'analisi degli atti di provenienza e facendo riferimento anche a quanto riportato nella planimetria catastale del bene, si evince che il bene staggito **non deriva dal frazionamento di un bene di maggiore consistenza originaria.**

Tuttavia, come già dettagliatamente esposto nel "quesito 4" a cui si rimanda in toto, oggi il bene graffato distinto al fg. 2, p.lla 133, sub 2 risulta essere difforme dall'originario avendo allo stato dei luoghi una maggior consistenza plano-volumetrica.

9) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile sia stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche agli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere*

abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla 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 sanatorio e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della L. 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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

Nel caso specifico trattasi di manufatto costruito in epoca antecedente al 1/09/1967, ma di cui non è possibile dare una data certa di edificazione.

Tuttavia, considerato che la planimetria catastale relativa all'immobile staggito è stata presentata agli atti del Catasto Fabbricati in data 12.02.1940 certamente l'edificazione del fabbricato è iniziata prima di tale data ed ultimata entro tale data.

Pertanto, alla luce di quanto decretato con la legge n. 765 del 1 settembre 1967,

alla data dell'edificazione del fabbricato in oggetto non era obbligatorio richiedere alcun titolo autorizzativo ai fini della legittimità del bene.

Tuttavia, la scrivente ha fatto comunque richiesta di idonea documentazione eventualmente presente agli atti degli Uffici competenti relativamente a domande di Concessioni/Licenze Edilizie e/o Condoni Edilizi presentate.

In riferimento a ciò nulla è stato rinvenuto dall'Ufficio competente.

Tuttavia, in corso d'accesso si sono rilevate alcune opere, che certamente sono state realizzate successiva all'edificazione del fabbricato ed eseguita in violazione delle norme urbanistico-edilizie avendo modificato il preesistente impianto e/o la preesistente conformazione plano-volumetrica del bene e per le quali andava chiesto titolo autorizzativo.

In particolare si relaziona quanto segue.

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

Per detta unità la scrivente in corso di accessi ha rinvenuto **una disposizione planimetrica dello stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale**.

Infatti, allo stato dei luoghi la configurazione planimetrica dell'immobile presenta delle **difformità sostanziali** nate a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria.

In particolare, come già dettagliatamente descritto nel "quesito 4", a cui si rimanda in toto, sono state realizzate le seguenti opere:

- 1) **realizzazione di una scala interna a collegamento dei due piani**
- 2) **realizzazione di un disimpegno e di un bagno al piano terra**
- 3) **realizzazione di un disimpegno e di un bagno al primo piano**

4) apertura a nord di vani finestra sia al piano terra che al primo piano

Tuttavia, tale interventi di ristrutturazione straordinaria hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni senza però alterare la consistenza plano-volumetrica del bene stesso rimanendo la superficie ed il volume interni invariati.

Detti interventi rientrano nelle opere di ristrutturazione straordinaria per i quali andava richiesta un'autorizzazione amministrativa tramite presentazione di pratica S.C.I.A. e/o D.I.A. .

Tuttavia, a riguardo nulla è stato rivenuto presso gli Uffici competenti del Comune di Cardito – Edilizia Privata.

▪ SANABILITA' DEL BENE

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

Come già detto il bene fa parte di un fabbricato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Successivamente, in seguito a lavori di ristrutturazione straordinaria interna, sono state apportate delle modifiche all'originario impianto planimetrico del bene che hanno comportato una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, senza mutare la consistenza plano-volumetrica del bene, in quanto hanno lasciato inalterata la superficie totale dell'immobile ed il suo volume.

Ed ancora, sono stati effettuate OPERE CHE HANNO ALTERATO LA FACCIATA NORD dello stesso edificio.

Di conseguenza, tali opere, pur essendo state realizzate in assenza di titolo abilitativo ex ante ed ex post, sono comunque da ritenersi OPERE ABUSIVE SANABILI attraverso richiesta di S.C.I.A. in SANATORIA.

▪ COSTI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA

PER LA S.C.I.A. IN SANATORIA

Di seguito vengono calcolati i costi che l'aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere per procedere alla sanabilità del bene, in riferimento alla **domanda di sanabilità con S.C.I.A. in SANATORIA.**

Se ne riportano di seguito i costi in base ai singoli interventi:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con edificazione di nuovi tramezzi:

1) oblazioni : € 1.500,00

2) oneri di costruzione : //

3) oneri di urbanizzazione : //

- COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI E APERTURA VANI FINESTRA

1) oblazioni : € 516,00

2) oneri di costruzione : //

3) oneri di urbanizzazione : //

A detti costi vanno aggiunti poi i costi da sostenersi per la preparazione della pratica, certificazioni, aggiornamento planimetria catastale, onorario tecnico incaricato alla pratica ed altro, voci comuni a tutte le suddette tipologie di difformità.

In particolare:

4) costi di segreteria (su un totale di oneri pari a circa € 4.000,00) = circa € 1.000,00

5) certificati in materia urbanistico-edilizia (agibilità,) = circa € 200,00

6) parcella tecnico (con esame documentazione e ricerca atti per preparazione pratica, rilievo immobile e restituzione grafica, redazione domanda in sanatoria =circa € 1.500,00

- 7) verifica ed asseverazione in base alla normativa sismica =circa € 400,00
- 8) asseverazione dei vigili del fuoco = circa € 300,00
- 9) aggiorn. catastale DOCFA (R.C., planimetria, consistenza ...) =circa € 800,00

In riferimento a tale voce si ricorda che la scrivente ha già riscontrato (cfr. "quesito 4") difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e pertanto ha già ritenuto necessario in tal senso, ai fini della vendita dell'immobile, provvedere obbligatoriamente per esse all'aggiornamento catastale attraverso pratica DOCFA.

Pertanto, il costo da sostenersi per aggiornare le difformità catastali rinvenute e quello per aggiornare la planimetria catastale in seguito alla domanda di sanatoria verrà conteggiato un'unica volta.

Di conseguenza, sulla base di quanto fin qui catalogato e stimato, **per la pratica di S.C.I.A. in SANATORIA** (esclusa pratica DOCFA) può considerarsi equa una spesa complessiva di circa **€ 6.000,00** in previsione di conguagli ed eventualità, **che verrà detratto al più probabile valore di mercato** al fine di determinare il prezzo base d'asta, così come definito nel "quesito 17".

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 133, sub 2**

Per detta unità la scrivente in corso di accessi ha rinvenuto **una disposizione planimetrica dello stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale** (il tutto dettagliatamente descritto nel "quesito 2" a cui si rimanda in toto).

Infatti, allo stato dei luoghi la configurazione planimetrica dell'immobile presenta delle difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella

Planimetria Catastale del 1940.

Tale difformità scaturiscono da un intervento di manutenzione straordinaria, che ha comportato la demolizione dell'originaria struttura e la successiva edificazione di un nuovo manufatto.

In particolare, in seguito ad opere di manutenzione straordinaria, di cui non è possibile darne la data di esecuzione e di cui nessun titolo autorizzativo ex ante o ex post (licenze e/o condoni) è stato rinvenuto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cardito, il fabbricato cui fa parte detta unità immobiliare venne demolito e poi ricostruito dai comproprietari secondo una diversa configurazione e consistenza planimetrica (le dimensioni non corrispondono a quelle originarie) e volumetrica (realizzato un fabbricato di 2 piani in difformità con l'originario ad un solo piano).

Allo stato dei luoghi si è rinvenuto che **l'unità staggita fg. 2, p.lla 133, sub 2,** graffata all'altra unità immobiliare, **NON E' UNIVOCAMENTE IDENTIFICABILE** considerato che è stato stravolto il fabbricato cui essa fa parte e, pertanto, di conseguenza **LA SUA COLLOCAZIONE NON PUO' ESSERE DEFINITA NELLO SPAZIO PLANO-VOLUMETRICO DELL'ORIGINARIO FABBRICATO.**

Pertanto, **anche la porzione di fabbricato attualmente in possesso del debitore non è riconducibile a quella pervenutagli con atto pubblico e riportata nella Planimetria Catastale del 1940.**

Infatti, **l'attuale configurazione plano-volumetrica del bene escusso è avulsa e non combaciante con il bene originario.**

Tutto ciò significa che **l'immobile come oggi si presenta occupa porzioni, che, ripetto alla configurazione originaria del bene, erano avulse dal bene stesso, appartenendo a porzioni aliene di altri comproprietari (se consideriamo**

lo sviluppo metrico nella sua larghezza, ovvero nelle misure da est ad ovest) ed a parte del cortile comune (se consideriamo la misura attuale della profondità dei vani che risulta essere maggiore rispetto all'originaria e quindi chiaramente ampliata occupando parte di detto cortile).

Di conseguenza, **NON VI E' L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ESCUSSO in riferimento proprio al fatto che l'attuale bene è stato edificato su aree non di proprietà del debitore.**

Va relazionato, **inoltre**, che **detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi ex ante e/o ex post (licenze e/o condoni edilizi)** e che pertanto lo stesso, non potendo essere soggetto a sanatoria in riferimento a nessuno dei tre condoni, va classificato quale **MANUFATTO ABUSIVO.**

Detti interventi di ricostruzione dell'intero manufatto edilizio rientrano nelle opere per le quali andava richiesta un'autorizzazione amministrativa tramite **PERMESSO A COSTRUIRE e/o LICENZA EDILIZIA .**

Tuttavia, a riguardo nulla è stato rinvenuto presso gli Uffici competenti del Comune di Cardito – Edilizia Privata ed ancora, ad oggi, **non si è rinvenuto alcun ordine di ripristino dello status quo ante** emesso dalle competenti autorità in riferimento a detta opera illegittima.

▪ **SANABILITA' DEL BENE**

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

Come già detto il bene fa parte di un fabbricato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Successivamente, in seguito a lavori di ristrutturazione straordinaria il fabbricato, cui appartiene il bene oggetto di pignoramento graffato al precedente immobile sopra descritto, è stato demolito e ricostruito **in assenza**

di titolo abilitativo ex ante ed ex post, e pertanto è da ritenersi OPERA ABUSIVA.

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

Come già detto l'intervento di riedificazione del fabbricato è un'opera abusiva per la quale non è possibile dare una data certa di realizzazione.

Inoltre, considerato che le ragioni del credito risalgono al 30.09.2004 (atto di mutuo per Notaio Pasquale Cante) e che quindi sono successive al 26.11.2003, data dell'entrata in vigore della L. 326/2003, detto manufatto **NON PUÒ ESSERE SOGGETTO A SANATORIA** in riferimento all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Pertanto, per la legittimità urbanistica del bene, **detto intervento va rimosso con l'abbattimento.**

Tuttavia, come dettagliatamente relazionato nel "quesito 2" a cui si rimanda in toto, per consentire che la procedura esecutiva vada chiusa con la vendita del bene pignorato al fine di soddisfare i creditori, si ritiene necessario **frazionare i due beni graffati oggetto di pignoramento**, per consentire così almeno la vendita del bene identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

Di conseguenza **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL'UNITA' IN OGGETTO fg. 2, p.lla 133, sub 5.**

■ **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

Allo stato attuale per entrambi i fabbricati ove sono ubicati i beni graffati oggetto di pignoramento NON SI E' RINVENUTO IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' e/o AGIBILITA'.

Si precisa che solo dopo aver reso il bene staggito legittimo dal punto di vista

urbanistico, ovvero solo quando il bene risulterà conforme alle autorizzazioni amministrative, sanando le piccole difformità rinvenute con presentazione di S.C.I.A. in SANATORTIA, sarà possibile il rilascio del **Certificato di Abitabilità**.

Infatti, il primo presupposto per il rilascio del certificato di abitabilità è proprio l'esistenza di un titolo abilitativo e della legittimità urbanistica del bene.

10) indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs.311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge del 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., per procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145.

L'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre al prezzo base).

Il bene escusso è dotato di impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza in conformità con la legge 46/90, ma **NON E'**, invece, **DOTATO** di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**.

Pertanto, in conformità alla legge vigente, è necessaria la sua acquisizione e per il conseguimento di essa si stima un costo **pari a circa € 800,00 che verrà detratto al più probabile valore di mercato** al fine di determinare il prezzo base d'asta, così come definito nel "quesito 17".

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare avente tipologia di abitazione popolare (A/4).

Essa è riportata al N.C.E.U. del Comune di Cardito come segue:

fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro, cat. A/4, cl. 2,

cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. mq.196, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq.

196, R.C. € 232,41, piano T-1, in ditta a ***** Omissis ***** (proprietà per 1000/1000). (v. all. n. 3)

Si precisa a riguardo, per ben individuare la consistenza del bene pignorato, che esso è costituito da due distinte particelle graffate tra loro.

Le proprietà graffate sono beni immobili a cui corrispondono più particelle e subalterni senza una rendita autonoma.

E' possibile individuare tale caratteristica in quanto nella visura catastale, nella relativa sezione "dati identificativi", vengono riportati più dati catastali, ma i "dati di classamento" risultano essere unici e con una sola Rendita Catastale.

Anche la planimetria catastale delle distinte particelle graffate risultano essere identiche e sulla stessa vengono rappresentate tutte le distinte unità immobiliari graffate tra di loro.

In particolare, nel caso specifico, si tratta di un immobile distinto dal fg. 2 – p.lla 39 – sub 5 e da altro immobile distinto dal fg. 2 – p.lla 133 – sub 2 ubicati in due distinti fabbricati.

Relativamente a quest'ultimo, come già dettagliatamente relazionato nel "quesito 2", individuato come "stalla a tetti" nella planimetria catastale del 1940 o come "pennatone coperto a tetti" nell'atto di compravendita del 24.09.1981, la scrivente in seguito ai sopralluoghi ha constatato che **lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato e rappresentato nella**

Planimetria Catastale.

Infatti, in seguito ad opere di manutenzione straordinaria, di cui non è possibile darne la data di esecuzione e di cui nessun titolo autorizzativo *ex ante o ex post* (licenze e/o condoni) è stato rinvenuto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cardito, il fabbricato cui fa parte detta unità immobiliare venne demolito e poi ricostruito dai comproprietari secondo una diversa configurazione planimetrica (le dimensioni non corrispondono a quelle originarie) e volumetrica (realizzato un fabbricato di 2 piani in difformità con l'originario ad un solo piano).

Di conseguenza oggi l'unità staggita, graffata all'altra unità immobiliare, **NON E' UNIVOCAMENTE IDENTIFICABILE** considerato che è stato stravolto il fabbricato cui essa fa parte e, pertanto, di conseguenza **LA SUA COLLOCAZIONE NON PUO' ESSERE DEFINITA NELLO SPAZIO PLANO-VOLUMETRICO DELL'ORIGINARIO FABBRICATO.**

Infatti, avendo **i comproprietari** provveduto all'edificazione del nuovo manufatto senza però rispettare le originarie dimensioni e l'originaria configurazione ed ubicazione, non corrispondendo quindi questo al precedente compendio edilizio e non potendo pertanto più individuare all'interno di esso le singole unità appartenenti ad ognuno di loro (così come pervenutegli, descritte e rappresentate negli atti di provenienza e nelle planimetrie catastali), **gli stessi si sono assegnati per convenzione tra le parti stesse porzioni avulse dalla consistenza originaria.**

Pertanto, **anche la porzione di fabbricato attualmente in possesso del debitore** (fg. 2, p.lla 133, sub 5) **non è riconducibile a quella pervenutagli con atto pubblico e riportata nella Planimetria Catastale del 1940.**

Infatti, **l'attuale configurazione plano-volumetrica del bene escusso è avulsa e non combaciante con il bene originario, avendo una maggior consistenza plano-volumetrica.**

Tutto ciò significa che **l'immobile come oggi si presenta occupa porzioni,**

che, ripetto alla configurazione originaria del bene, erano avulse dal bene stesso, appartenendo a porzioni aliene di altri comproprietari (se consideriamo lo sviluppo metrico nella sua larghezza, ovvero nelle misure da est ad ovest) ed a parte del cortile comune (se consideriamo la misura attuale della profondità dei vani che risulta essere maggiore rispetto all'originaria e quindi chiaramente ampliata occupando parte di detto cortile).

Di conseguenza, **NON VI E' L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ESCUSSO in riferimento proprio al fatto che l'attuale bene è stato edificato su aree non di proprietà del debitore.**

Va relazionato, inoltre, che detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi *ex ante* e/o *ex post* (licenze e/o condoni edilizi) e che pertanto lo stesso non potendo essere soggetto a nessuna pratica di sanatoria in riferimento ai tre condoni va classificato quale **MANUFATTO ABUSIVO.**

Di conseguenza, alla luce di quanto fin qui esposto, ovvero considerando che il bene oggetto di pignoramento è abusivo e non sanabile e che la sua consistenza plano-volumetrica, in seguito alla sua nuova edificazione, è difforme da quella originaria ed occupa aree aliene non di proprietà del debitore (parte dell'area del cortile e parti di proprietà aliene di altri comproprietari), **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL'UNITA' IN OGGETTO.**

Cosicché, **DOVENDO PROCEDERE ALLA VENDITA DEI BENI PIGNORATI,** nell'interesse dei creditori della presente procedura espropriativa, **SI RITIENE NECESSARIO FRAZIONARE I DUE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** per consentire così almeno la vendita del bene identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

A tal fine sarà necessario **PROCEDERE AL RIACCATASTAMENTO DEI DUE BENI IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO CATASTALE** che consentirà di dare ad ognuno dei due una sua UNIVOCA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ovvero ognuno con i suoi “dati identificativi” e con i suoi “dati di classamento”.

Così, alla luce di quanto relazionato e considerate le caratteristiche peculiari dei due singoli immobili, la loro ubicazione, la loro disposizione e la loro consistenza plano-volumetrica (ciascuna compatibile con la loro attuale destinazione d’uso: fg. 2-p.lla 39-sub 5 ad uso abitazione e fg. 2- p.lla 133-sub 2 ad uso lavanderia/deposito), il contesto urbano in cui sono ubicati, la tipologia dei singoli immobili, **SI RITIENE POSSIBILE UNA DIVISIONE IN LOTTI DEL BENE ESCUSSO** al fine di poter così procedere alla vendita di almeno uno dei due beni pignorati.

Pertanto, si identificano DUE LOTTI:

LOTTO 1

costituito dal bene attualmente identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e per il quale si potrà pocedere alla vendita;

LOTTO 2

costituito dal bene attualmente identificato al fg. 2, p.lla 133, sub 2 per il quale non si potrà procedere alla vendita non avendo una sua univoca identificazione e risultando essere un bene abusivo non sanabile.

12) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Il diritto di titolarità, in favore dell'esecutato, deriva da:

1) atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004 (v. all. n. 7) per Notaio Pasquale Cante del 30.09.2004 con il quale la sig.ra **** Omissis **** (per i diritti pari ad 28/42) e i germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido) cedono e trasferiscono a **** Omissis ****, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano, in ragione di 40/42, essendo i restanti diritti pari a 2/42 già di proprietà di esso **** Omissis ****, sul cespite facente parte del fabbricato sito in Cardito, Via Nuova Belvedere n. 103 e precisamente:

■ *Abitazione su due livelli, composta da due vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano;*

confinante con cassa scale, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere;

riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103 – piano T/I – cat. A/6 – cl. 3 – vani 4,5 – R.C. € 155,71

La cessione....comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione, come per legge, per destinazione e per rapporto di condominio, tra cui il cortile ed il vano scala

2) successione legale in morte di ** Omissis ****** (v. all. n. 8) apertasi, in seguito al decesso di **** Omissis ****, avvenuto in data 26.01.1997, in favore di **** Omissis **** e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis ****.

In particolare, con atto per causa di morte- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, registrata a Napoli il 07.07.2004 al n. 2779 - vol. 4558 e trascritta a Napoli2 il

27.11.2007 ai nn. 75877/39625, **** Omissis **** diveniva piena proprietaria per i diritti pari a 7/42 (già erano di sua proprietà i diritti pari a 21/42 per acquisto fattone dal di lei coniuge **** Omissis ****) ed i germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** divenivano pieni proprietari per i diritti pari a 2/42 ciascuno del bene oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio l'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DI EREDITA' in morte di **** Omissis **** è stata TRASCRITTA (Trascrizione accettazione tacita di eredità – v. all. n. 9) in data 08.09.2015 ai nn. 32980/26261 a favore di **** Omissis **** e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in forza di atto di Cessione di Diritti Reali per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 rep. n. 28229/6549 e trascritto a Napoli2 il 05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Ulteriore Trascrizione di accettazione tacita di eredità veniva fatta presso la Conservatoria di Napoli2 in data 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 (v. all. n. 10) a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** in virtù di Atto di Ipoteca Volontaria per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004 (rep. n. 28230/6550 e trascritto a Napoli2 in data 05.10.2004 ai nn. 46125/9386) con il quale **** Omissis **** accetta tacitamente l'eredità di **** Omissis **** avente ad oggetto abitazione di tipo rurale (A/6) riportata al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffate tra loro.

L'azione esecutiva è rivolta unicamente contro **** Omissis **** ed oggetto di pignoramento è la quota pari a 1/1 della piena proprietà del suddetto

immobile e di cui l'esecutato ne risulta per l'appunto unico e pieno proprietario. Alla luce di ciò, si attesta che **l'immobile non è stato pignorato solo pro quota ma nel suo intero.**

Tuttavia, in considerazione di quanto dettagliatamente esposto nel "quesito 11", **il bene escusso va necessariamente diviso in 2 lotti per consentire la vendita almeno dell'unico bene alienabile identificato attualmente al fg. 2, p.lla 39 sub 5.**

Di conseguenza, il valore commerciale del bene escusso verrà stimato solo relativamente a quest'ultimo.

13) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Come già relazionato, il bene escusso ha destinazione di abitazione popolare.

L'appartamento oggetto di pignoramento è occupato unicamente dall'esecutato

**** Omissis **** che l'ha eletto a residenza personale e dove ci abita sin dal 07.01.1976, data di nascita.

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'azione esecutiva è rivolta contro **** Omissis **** per la piena proprietà

dell'immobile pervenutogli con **atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004** e a seguire **successione legale in morte di **** Omissis **** con Denuncia di Successione** registrata il 07.07.2004 e **accettazione tacita o espressa di eredita'** in morte di **** Omissis **** trascritta in data 08.09.2015 ed ulteriore **trascrizione di accettazione tacita di eredita'** in data 28.05.2019.

L'esecutato all'anagrafe risulta **CELIBE** e, pertanto, **l'immobile oggetto della procedura, di sua piena proprietà per i diritti pari ad 1/1, è nel possesso esclusivo dello stesso.**

15) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare provveda a fornire un'adeguata 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 pignorato.

▪ VINCOLI STORICO-ARTISTICI E VINCOLO PAESAGGISTICO

La zona ove ricade il bene oggetto della procedura **non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale** (ex L. 1497/39).

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

▪ VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'

Il bene oggetto della procedura **non è soggetto a vincolo di inalienabilità o di indivisibilità.**

▪ ALTRI TIPI DI VINCOLI

Il fabbricato cui appartiene il bene **non risulta sottoposto a vincolo**

alberghiero e non si sono riscontrati diritti demaniali né usi civici relativi al bene.

▪ **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

L'immobile escusso fa parte di un fabbricato per il quale NON VI È COSTITUITO UN CONDOMINIO e pertanto non vi è un regolamento condominiale.

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

Di conseguenza non ci sono oneri condominiali ordinari, e tantomeno straordinari, relativi all'immobile in oggetto.

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

▪ **PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

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

▪ **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'**

Non si sono rinvenuti atti impositi di servitù né a favore né contro

Ricordiamo che le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **soggetto esecutato**

che l'**immobile pignorato**, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04.08.2015, attestano che le sole **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (FORMALITA' e GRAVAMI) riguardanti il bene pignorato e che risultano essere ancora in forza sono:**

FORMALITA'

1) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – cessione diritti reali a titolo oneroso* del 05.10.2004 ai nn. 46124/31559.

Con atto del 30.09.2004 per notaio Cante Pasquale rep. n. 28229/6549 e trascritto in data 05.10.2004 la sig.ra **** Omissis **** per i diritti pari a 28/42 ed i germani **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i diritti pari a 2/42 e tutti in solido cedono e trasferiscono a **** Omissis ****, che accetta ed acquista, tutti i diritti di piena proprietà che essi cedenti vantano (in ragione di 40/42 essendo i restanti diritti, parti a 2/42, già di proprietà di **** Omissis ****) sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

2) – *trascrizione a favore, atto per causa di morte-certificato di denunciata successione* del 27.11.2007 ai nn. 75877/39625 a favore di **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/3 e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i diritti pari a 2/21 e contro l'eredità di **** Omissis ****.

In virtù di detta successione viene trasmesso in eredità, tra gli altri beni, l'immobile oggetto di pignoramento riportato al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 133, sub 2 (graffato al bene fg. 2, p.lla 39, sub 5 sin dal 1940)

3) *trascrizione a favore - atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità* del 08.09.2015 ai nn. 32890/26261 a favore di **** Omissis **** per i diritti pari ad 7/42 e dei germani **** Omissis ****, **** Omissis **** ciascuno per i diritti pari a 2/42 e contro l'eredità di **** Omissis ****.

Veniva così accettata e trascritta l'eredità dei beni poi oggetto di pignoramento ed in particolare dell'immobile ad uso abitazione popolare riportato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

4) *trascrizione a favore - atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità* del 28.05.2019 ai nn. 26049/20528 a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/21 e contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/21 ed avente oggetto l'immobile ad uso abitazione popolare riportato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 graffati tra loro.

A seguito dell'atto di ipoteca volontaria a rogito del Notaio Cante Pasquale in data 30.09.2004 (rep. nn. 28230/6550) barra Luigi accetta tacitamente l'eredità a lui devoluta in morte di **** Omissis ****, successione registrata in data 07.07.2004 ai nn. 2779/4558

GRAVAMI

1) *iscrizione contro, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 05.10.2004 ai nn. 46125/9386 a favore del **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (con debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****), in virtù di atto di mutuo per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004, rep. nn. 28230/6550.

La Banca concedeva a titolo di mutuo alla parte mutuataria la somma di € 80.000,00 e si iscriveva ipoteca volontaria sul bene oggetto di pignoramento facente parte del fabbricato sito in Cardito alla Via Nuova belvedere n. 103 e

riportato al *catasto fabbricati del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla 133, sub 2 GRAFFATI TRA DI LORO.*

2) *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare del 04.08.2015 ai nn. 30007/23856 derivante da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Napoli a favore del **** Omissis **** e contro **** Omissis **** ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO come:*
“abitazione sita nel Comune di Cardito alla Via Nuova Belvedere n. 103, su due livelli, composta da 2 vani ed accessorio al piano terra e da due vani al primo piano, confinante con cassa scala, con cortile comune e con Via Nuova Belvedere, riportata al N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e p.lla 133, sub 2 graffate, Via Nuova Belvedere n. 103, piani T/1, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, R.C € 232,41”.

Alla luce di quanto rinvenuto dalle ispezioni, di seguito vengono riportati i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che verranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come relazionato, per il fabbricato cui appartiene il bene oggetto di pignoramento **non vi è costituito un condominio** per cui non ci sono costi ordinari e straordinari inerenti gli oneri condominiali e pertanto **non ci sono oneri condominiali insoluti** che cadono a carico dell'aggiudicatario del bene pignorato.

Ed ancora, non essendoci, a favore e/o contro il bene staggito, diritti di servitù, **non ci saranno vincoli di servitù** a carico dello stesso aggiudicatario.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1) Il credito vantato dai creditori sarà regolarizzato, come per legge, nel corso

della procedura esecutiva.

Pertanto, verranno cancellati, a seguito della chiusura della stessa, i seguenti vincoli:

a) **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA** derivante da *concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 05.10.2004 ai nn. 46125/9386 a favore del **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (con debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****), in virtù di atto di mutuo per Notaio Cante Pasquale del 30.09.2004, rep. nn. 28230/6550.

b) **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 04.08.2015 ai nn. 30007/23856 emesso dal Tribunale di Napoli a favore del **** Omissis **** e contro **** Omissis **** ed avente ad oggetto il bene oggetto della presente procedura espropriativa.

2) Verranno invece regolarizzati nel contesto della procedura o comunque verranno detratti i costi al valore di mercato stimato i seguenti oneri:

a) Relativamente alle **DIFFORMITA' URBANISTICHE** derivanti da opere di ristrutturazione straordinaria eseguite senza autorizzazione, così come meglio individuate e descritte nel "quesito 9" ed a cui si rimanda integralmente, pur non avendo questi alterato l'assetto plano-volumetrica del bene, sarà necessario comunque provvedere da parte dell'acquirente alla PRESENTAZIONE DI S.C.I.A. IN SANATORIA.

I costi da sostenersi per la **S.C.I.A. in Sanatoria**, stimati nella misura di circa € 6.000,00, **NON VERRANNO REGOLARIZZATI IN CORSO DI PROCEDURA.**

Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica del bene pignorato e quindi della sua commerciabilità, questi dovranno essere corrisposti dall'acquirente.

Tuttavia, si precisa che gli stessi verranno **detratti al più probabile valore di**

mercato stimato nel "quesito n. 17" **per determinare così il prezzo base d'asta.**

b) In riferimento, invece, alle **DIFFORMITÀ SOSTANZIALI CATASTALI** riscontrate, così come meglio individuate e descritte nel "quesito n. 4", si attesta che **ESSE NON VERRANNO REGOLARIZZATE IN CORSO DI PROCEDURA.**

La planimetria catastale, come già relazionato, va aggiornata riportando correttamente lo stato dei luoghi e dovrà essere quindi presentata da parte dell'aggiudicatario una **pratica DOCFA.**

Di conseguenza, resta a carico dell'acquirente il costo relativo alla stessa, che è stato stimato nella misura di **€ 800,00**, ma **si precisa che tale costo sarà detratto al più probabile valore di mercato** stimato nel "quesito n. 17" **per determinare così il prezzo base d'asta.**

c) L'immobile non è dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**, pertanto, in conformità alla legge vigente, è necessaria la sua acquisizione.

Di conseguenza, tale certificazione, non essendo stata richiesta in corso della procedura, resta a carico dell'acquirente ed il costo, stimato nella misura **pari a € 800,00**, **verrà detratto al più probabile valore di mercato**, così come definito nel "quesito n. 17", **al fine di determinare il prezzo base d'asta.**

16) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione,...), di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e dalla documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Effettuate dalla scrivente le dovute **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **soggetto esecutato** che **l'immobile pignorato**, si è riscontrato che l'unità immobiliare **NON RISULTA GRAVATA DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI**

Il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto della procedura, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cardito al fg. 2 - p.lla 39, al fg. 2 - p.lla 133 e fg. 2 - p.lla 198 non ricade su suolo demaniale e pertanto **NON SI SONO RISCONTRATI DIRITTI DEMANIALI.**

Ed ancora lo stesso bene pignorato **NON E' GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

▪ **PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

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

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento

successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Come già dettagliatamente relazionato nel “quesito 11”, al quale si rimanda in toto, essendo il bene pignorato costituito da due distinte unità graffate tra di loro ed essendo l’unità individuata al fg. 2-p.lla 133-sub 2 un’opera abusiva e per la quale non vi è possibilità di sanatoria, per consentire che la presente procedura espropriativa venga conclusa con la vendita del bene oggetto di pignoramento è stato necessario dividere il bene escusso in 2 LOTTI.

E così sono stati individuati il:

LOTTO 1

costituito dal bene attualmente identificato al fg. 2, p.lla 39, sub 5 e per il quale si potrà procedere alla vendita;

LOTTO 2

costituito dal bene attualmente identificato al fg. 2, p.lla 133, sub 2 per il quale non si potrà procedere alla vendita non avendo una sua univoca identificazione e risultando essere un bene abusivo non sanabile.

E pertanto, alla luce di quanto relazionato, si procederà alla stima del solo LOTTO 1.

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

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 dell'intero compendio edilizio, 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), nonché gli attuali valori di simili immobili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.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.immobiliare.it/annunci/101630007/>
- 2) <https://www.immobiliare.it/annunci/100919151/>
- 3) <https://www.immobiliare.it/annunci/100834025/>
- 4) <https://www.immobiliare.it/annunci/102040098/>
- 5) <https://www.immobiliare.it/annunci/102040102/>
- 6) https://www.entitribunali.it/lotti/1029622764-Vendite_giudiziarie-Appartamento-CARDITO

Dall'analisi di mercato fatta su immobili simili si è quindi evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra gli € 800,00 e gli € 1.500,00.

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare (v. all. n. 18):

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

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari per immobili in stato conservativo normale:

- abitazioni di tipo economico:
valore tra € 640,00 ed € 990,00 al mq.

- 2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari per immobili in stato conservativo buono in stabili di qualità nella media di zona:

- abitazioni in stabili di qualità nella media di zona:
valore tra € 831,00 ed € 1.374,00 al mq., pari ad un valore medio di €1.103,00 al mq.

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

A) valore medio tra quelli riportati sui portali telematici:

- € 1.150,00/mq

B) valore medio OMI per immobili in normale stato di conservazione:

- € 815,00/mq. per abitazioni civili

C) valore medio Borsino Immobiliare per immobili in stabili di qualità nella media di zona:

- € 1.103,00/mq. per abitazioni civili

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile già descritte nel "quesito 2":

a) la sua ubicazione in centro abitato in zona classificata "semiperiferica" e le

adeguate infrastrutture;

b) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;

c) le dimensioni dei vani, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile;

d) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (appartamento su 2 livelli divisi tra il piano terra ed il primo piano, adeguatamente luminoso ed arieggiato, vani di grandezza adeguata alla loro destinazione, con sottotetto di pertinenza ...);

e) **la sua superficie commerciale lorda pari a circa mq. 165,00;**

f) **lo stato di conservazione scadente** e le finiture economiche;

g) l'impianto elettrico a norma;

h) split in ogni ambiente

i) i valori di mercato in zona;

Così, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile ed ai valori medi dell'osservatorio immobiliare pari a circa € 1.000,00 al mq., come sopra riportati e riferiti ad immobili in condizioni normali, si ritiene che **il più equo valore unitario** per il bene oggetto di ignoramento possa essere considerato **pari a circa € 800,00/mq.** ovvero inferiore al valore medio tra i 3 valori medi delle distinte quotazioni.

Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare un **Vm pari a circa € 130.000,00**

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 € 2,00 ed € 3,50 al mq.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo pari a € 2,00 al mq. .

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a circa € 4.000,00 (circa € 330,00 al mese).

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 2,5%, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 3.900,00.

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

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 3,5%, 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:

$$V_m = R : r$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$V_m = € 3.900,00 : 3,5\% = \underline{\underline{€ 111.428,00}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 130.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere dato dalla media delle due quotazioni e pertanto essere pari a circa **€ 120.000,00**

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 sostenersi, come descritti e calcolati nel "quesito 9", per **la pratica di sanatoria (S.C.I.A. in Sanatoria)**.

Pertanto, va detratta **una spesa complessiva pari a € 6.000,00.**

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.**

A tal fine, considerate le dimensioni dell'immobile ed il suo stato conservativo discreto, si ritiene congruo fissare nella misura del 5% tale riduzione, arrivando quindi a determinare **un costo pari a circa € 6.000,00.**

3) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 10" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE).

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

4) COSTI RELATIVI ALLA PRATICA DOCFA

In riferimento alle difformità planimetriche riscontrate in corso d'accesso rispetto alla planimetria catastale, scaturite da una diversa distribuzione degli spazi interni, da una variazione del prospetto nord quest'ultima va aggiornata riportando correttamente lo stato dei luoghi, in relazione a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 6" e nel "quesito 9".

Pertanto, al valore di mercato come sopra determinato va scorporato anche tale costo stimato nella misura di **€ 800,00**.

E così, depauperando il valore di mercato, come sopra determinato, dei costi necessari a sostenersi per la regolarizzazione urbanistica, quelli relativi alla mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché quelli necessari per l'acquisizione del certificato energetico (APE) e per la redazione della pratica DOCFA, per un totale di spesa complessiva pari a circa € 13.600,00, si viene a determinare il valore di base d'asta.

Di conseguenza, si può ritenere che il più probabile **VALORE DI BASE D'ASTA** è pari a circa **€ 106.000,00**.

18) segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Come già relazionato, il bene escusso è occupato dallo stesso esecutato che lo ha eletto a sua residenza.

Pertanto, fino alla data degli avvenuti accessi, non risultano esserci contratti di locazione in corso.

ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile per Not. Maria Landolfo del 09.09.2015 e
Certificazione notarile per Not. Fabrizio Guerritore dell' 11.06.2019
- 2) Visura storica e visura attuale C.T. p.lla 39, p.lla 133 e p.lla 198
- 3) Visura storica e visura attuale C.F. fg. 2, p.lla 39, sub 5 e fg. 2, p.lla
133, sub 2 con planimetria catastale
- 4) Ispezione ipotecaria per soggetto Barra Luigi con formalità
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile p.lla 39, sub 5 e p.lla 133, sub 2
- 6) Nota di trascrizione di atto di pignoramento del 04.08.2015
- 7) Atto di cessione dei diritti reali del 30.09.2004
- 8) Atto di successione legittima in morte di Barra Lorenzo
- 9) Trascrizione di accettazione tacita di eredità del 08.09.2015
- 10) Trascrizione di accettazione tacita di eredità del 28.05.2019
- 11) Atto di compravendita del 24.09.1981
- 12) Planimetrie stato dei luoghi immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5
- 13) Planimetria stato dei luoghi immobile fg. 2, p.lla 133, sub 2
- 14) Documentazione fotografica immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5
- 15) Documentazione fotografica immobile fg. 2, p.lla 133, sub 2
- 16) Difformità stato dei luoghi - planimetria catastale fg. 2. p.lla 39, sub 5
- 17) Difformità stato dei luoghi - planimetria catastale fg. 2. p.lla 133, sub 2

18) Quotazioni Immobiliari

19) Certificato di residenza storico e certificato situazione individuale

20) Schema sintetico descrittivo