

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV Sezione Civile -

G.E.: dott.sa

Proc.: INVEST 84 Real. E.+ 1/c. + 1- R.G.E n° 44/2010 e 76/2021

INTEGRAZIONE e RETTIFICA ALLA RELAZIONE DEPOSITATA in data 19.10.2011

Sommario

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni	2
1.0 - Verifica della completezza della documentazione	3
1.2 - Integrazione elenco delle iscrizioni e trascrizioni	3
2 - Descrizione degli immobili	4
2.1 - Descrizione del cespite LOTTO 1 - sub. 11	4
2.2 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 2 – SUB 12.....	6
2.3 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 3 – SUB 13	7
2.4 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 4 – SUB 14 (già sub 10).....	8
2.5 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 3	10
3 - accertamento dei dati contenuti nell’atto di pignoramento.....	11
4 - operazioni di aggiornamento catastale	12
5 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	12
6 - Conformità della costruzione agli strumenti urbanistici.....	13
6a - Abusi post istanza di condono (situazione allo stato attuale)	13
6b - Possibilità di sanare gli abusi	14
7 - possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti	14
8 - divisibilità dell’immobile	14
9 - Stato di occupazione degli immobili	15
10 - Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale	16
11 - Eventuali vincoli esistenti sull’immobile pignorato	16
12 - Determinazione del valore immobiliare	16
Tabella riassuntiva:	19
Allegati.....	19

Napoli, 5 ottobre 2022

Premessa

Lo scrivente arch. Giuseppe, nominato esperto stimatore, ex art. 568 c.p.c., per il procedimento indicato in epigrafe in data **19.10.2011** ha depositato la relazione tecnica di stima, comprensiva di allegati.

Il G.E., dr.ssa, in data 12.1.2022, rilevato che in seguito alla riunione con la procedura **76/2021** i beni sono pignorati per intero, ha disposto che lo scrivente “provveda a depositare entro il **31.3.2022**, perizia di aggiornamento sulla stima dei beni, che tenga comunque conto degli esperimenti di vendita già eseguiti”.

In data **22.3.2022** (a causa delle difficoltà a reperire la relazione e gli allegati per la perdita dei dati in archivio a distanza di oltre undici anni) e in data **20.5.2022** (a causa del ritardo per l’inizio delle operazioni peritali, iniziate solo in data 11.5.2022 e per le accertate modifiche apportate sia all’interno che all’esterno degli immobili oggetto di stima), lo scrivente ha chiesto, ottenendolo, il rinvio per il deposito della presente relazione integrativa e di aggiornamento.

Con Ordinanza del 5.4.2022, l’Ill.mo Presidente ha rinviato l’udienza al **19.10.2022**.

Svolgimento delle operazioni

Prima di aggiornare i valori immobiliari, con la presente relazione si provvederà a integrare e rettificare quanto già riportato nella precedente relazione, avendo cura di riportare la stessa dicitura utilizzata per individuare il lotto e lo stesso ordine utilizzato dal custode giudiziario.

I beni pignorati sono ubicati nel quartiere Chiaiano (Na), **alla via Vicinale Reggente n°59** e sono identificati al foglio **CHA/10, particella 1278**, ai seguenti subalterni:

- **LOTTO 1 – sub 11** al piano **PRIMO**, cat. **A/2**;
- **LOTTO 2 – sub 12** al piano **SECONDO**, cat. **A/2**;
- **LOTTO 3 – sub 13** al piano **SECONDO**, cat. **A/2**;
- **LOTTO 4 – sub 14, ex 10** al piano **TERRA**, cat. **C/3**;
- **LOTTO 5 – sub 3**, al piano **PRIMO**, cat. **A/2**

Le quote dei soggetti eseguiti sono, rispettivamente, **pari a 2/3 dell'intero del sig.**
..... e pari a 1/3 di proprietà della sig.ra Pertanto la quota degli immobili oggetto di esecuzione, sarà pari all’intero.

Per quanto riguarda, invece **la quota pari a 1000/1000 del terreno in Napoli, di proprietà di**, **riportato al C. T. al fg. 48, p.lla 928, di ca.73**, come già riportato nella

relazione depositata in data 19.10.2011, il terreno, nella sua originaria consistenza di are 11.20 (mq 1.120), fu acquistato dal sig., nato a Marano il 9.8.32, con atto del notaio di Napoli del 9.3.1981. In epoca antecedente al 1995, sulla maggiore consistenza della particella di terreno è stato costruito un fabbricato abusivo, successivamente oggetto di istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994, con pratiche nn. 23742, 23745, 23746. Negli archivi del Catasto Terreni **non è stato rinvenuto il tipo di frazionamento per individuare la porzione di terreno di mq 73**, dalla maggiore consistenza originaria di mq 1120 (cfr. all. 12).

1.0 - Verifica della completezza della documentazione

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- a) **Certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipotecario ventennale, a cura del dr., notaio in Giugliano in Campania;
- b) **Certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipotecario ventennale, a cura della dott.ssa, Notaio in Corleone.

1.2 - Integrazione elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Dalla lettura delle certificazioni notarili sostitutive e a seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente alla data del **20.7.2022**, **si rilevano le seguenti provenienze e formalità** (cfr. all. 3 – visure ipotecarie aggiornate):

- a, **la quota pari a 1/3** di piena proprietà in regime di separazione dei beni,, **la quota pari a 2/3** di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Napoli, sezione Urbana CHA, Fg. 10, p.lla 1278, **Sub. 3**, è pervenuta per atto di donazione accettata del 23/05/2006, repertorio n. 32356/4036, Notaio Tommaso in Napoli, trascritto il 10/06/2006 nn. 26323/12039 da potere di, nato il 3.1.1924 a Napoli, C.f.

- a, **la quota pari a 1/3** di piena proprietà in regime di separazione dei beni,, **la quota pari a 2/3** di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Napoli, sezione Urbana CHA, Fg. 10, p.lla 1278, **Sub. 9 (ora subb.11-12-13-14)** è pervenuta per atto di donazione accettata del 23/05/2006 repertorio n. 32356/4036 del Notaio in Napoli, trascritto il 10/06/2006 nn. 26323/12039 da potere di GIUSEPPE Nato il 03/01/1924 a NAPOLI C.f.

- a la quota intera di piena proprietà era pervenuta per atto di compravendita del 09/03/1982, Voltura in atti dal 23/03/1995, Repertorio n. 2867, Rogante: Sede: NAPOLI trascritto il 06/04/1982 nn. 6702/5019.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **ISCRIZIONE** nn. **21599/3761** del 15/05/2009 IPOTECA GIUDIZIALE, nascente da

DECRETO INGIUNTIVO dell'8.5.2008, repertorio n. 410/2009, emesso dal TRIBUNALE Sede ANCONA, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421, **contro**, nato il 3.4.1958 negli Stati Uniti d'America, C.f., nata il 14.5.1967 a Cava dei Tirreni (SA) C.f., capitale € 45.937,54, per un totale € **60.000,00**. Grava su Napoli, foglio 10, p.lla 929, sub. 4, Napoli, Fg 48, p.lla 928, **Napoli, Fg. 10 Particella 1278, Sub. 10, p.lla 1278 Sub. 11, p.lla 1278 Sub. 12, p.lla 1278 Sub. 13, p.lla 1278 Sub. 3.**

TRASCRIZIONE nn. 6160/3834 del 4.3.2010, nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO** Immobiliare della Corte di Appello di Napoli del 7.1.2010, rep. n° 11/2010, **a favore della società INVEST 84 REAL ESTATE S.r.l.** con sede in Napoli, **contro**, nato negli Stati Uniti d'America il 3.4.1958, **per la quota di 2/3** sui cespiti in Napoli, **sezione Urbana CHA Fg. 10 p.lla 1278, sub. 10 p.lla 1278 sub. 11, p.lla 1278, sub. 12, p.lla 1278, sub. 13, p.lla 1278 sub. 3.**

TRASCRIZIONE nn. 5794/4243 del 2.3.2021, nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 12/02/2021, repertorio n. 116, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Napoli, sede Napoli, **a favore di MAIOR SPV S.r.l.**, sede CONEGLIANO (TV) C.f. 04951650268, **contro** nata il 14/05/1967 a CAVA DE' TIRRENI (SA) C.f., **per la quota di 1/3** sui cespiti in Napoli sezione Urbana **CHA Foglio 10 p.lla 1278, sub. 10 p.lla 1278, sub. 11, p.lla 1278, sub. 12, p.lla 1278, sub. 13, p.lla 1278 sub. 3.**

2 - Descrizione degli immobili

Si premette che alcuni immobili, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e descritto nella relazione di deposito del 19.10.2011, **hanno subito variazioni** della distribuzione interna; in particolare, trattasi dei **sub 14, ex sub 10** (al piano terra), **sub 3**, e **sub 11** (piano 1°). Restano **invariati** rispetto alla situazione riscontrata il nel 2011, **i sub 12 e 13** al piano 2°.

Si riportano in dettaglio, adoperando la stessa denominazione dei lotti utilizzata dal custode giudiziario per la vendita:

2.1 - Descrizione del cespite LOTTO 1 - sub. 11

Immobile al piano 1, individuato al N.C.E.U. al fg. CHA/10, p.lla 1278, **sub. 11**, cat. A/2; cons. 7 vani. Il cespite, rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale, appare modificato; infatti, rispetto all'originane risulta essere stato frazionato **in due unità immobiliari**.

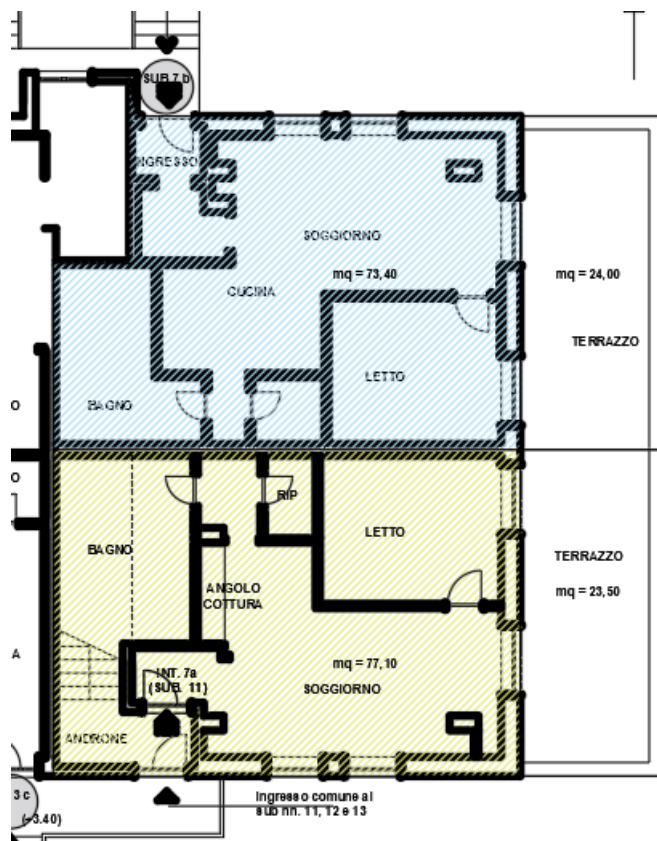


Fig. 1 - Planimetria del SUB 11 al piano primo

La prima unità, denominata **int. 7a**, con accesso ad OVEST dell'immobile, occupa una superficie di mq 73,40, con un terrazzo di mq 24,00.

La seconda unità, denominata **int. 7b**, con accesso ad EST dell'immobile, occupa una superficie di mq 77,10, con un terrazzo di mq 23,50.

Entrambe sono composte da ingresso, un soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e terrazza prospiciente a sud.

L'intero cespite confina a nord con sub 3 della stessa ditta; ad est, ad ovest e a sud con spazio esterno annesso al fabbricato della stessa ditta.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono corredati di persiane in ferro "alla napoletana". Le bussole interne sono del tipo commerciale in legno naturale; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'intero cespite è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato di grande formato, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di vari colori di formato 20x20; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro. Cfr. planimetria (all.3.a) e doc. foto. (all. 2.c)

La Superficie commerciale¹ dell'intero cespite è di seguito determinata:

$$\text{Superficie lorda (73,40+77,10)} = \text{mq. 150,50}$$

¹ La **superficie commerciale** è pari alla **superficie utile netta** calpestabile **comprensiva dei muri perimetrali** (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi, opportunamente omogeneizzate. Per i **balconi** l'incidenza è al 25%, applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 10%

Balconi, terrazzi e similari mq 25 x 0,25%	=	mq. 6,25
Balconi, terrazzi e similari mq (47,5-25) x 0,10%	=	<u>mq. 2,25</u>
Superficie commerciale LOTTO 1_ SUB 11	=	mq. 159,00

Lo stato di conservazione è buono. I due appartamenti che costituiscono l'intero cespite, sono attualmente occupati, **ma senza titolo opponibile**, da un parente del sig.; pertanto, **il sub 11, è da ritenersi libero**.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile risulta frazionato e distribuito diversamente; inoltre, risulta cambiata anche la destinazione d'uso, senza alcuna autorizzazione.² Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

2.2 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 2 – SUB 12

Il cespite, individuato al N.C.E.U. al fg. CHA/10, p.lla 1278, **sub. 12**, cat. A/2; cons. 3,5 vani, è destinato ad uso abitativo e prende accesso da porta a destra sul pianerottolo comune al 2° piano contrassegnata dall'**interno 5**.

L'appartamento è composto da un ingresso - soggiorno, con annesso terrazzo prospiciente il prospetto sud, un angolo cottura, una camera da letto con terrazzino esposto ad est e bagno.

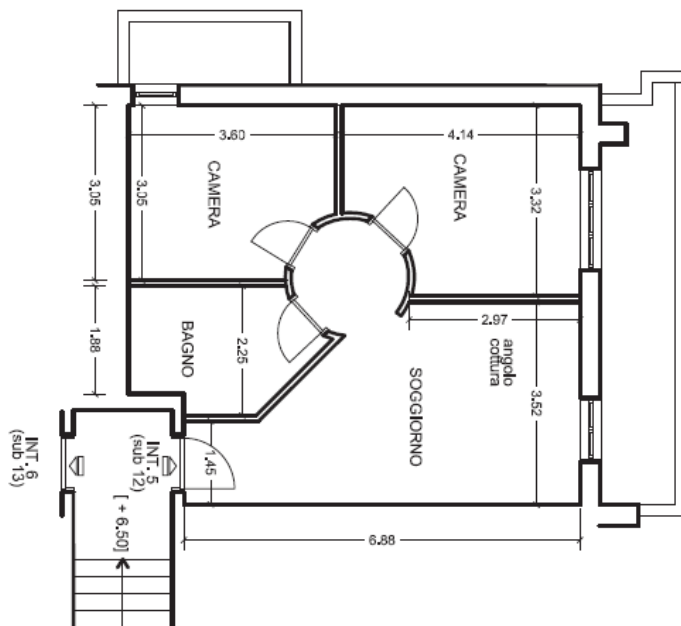


Fig. 2 - Planimetria del SUB 12 al piano secondo

Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono corredati di persiane in ferro "alla napoletana". Le bussole interne sono in legno laccato di colore

² Non essendo consentito, durante il periodo della pendenza della domanda di condono, alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

bianco; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in grès di colore scuro; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica colore chiaro; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro.

La Superficie commerciale³ dell'intero cespite è di seguito determinata:

Superficie lorda	=	mq. 60,50
Balconi, terrazzi e similari mq 12 x 0,25%	=	<u>mq. 3,00</u>
Superficie commerciale LOTTO 2_ SUB 12	=	mq. 63,50

Lo stato di conservazione è buono. L' appartamento è attualmente occupato, **ma senza titolo opponibile**; pertanto, **il sub 12, è da ritenersi libero**.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile risulta distribuito diversamente; risulta cambiata anche la destinazione d'uso, senza alcuna autorizzazione.⁴ Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

2.3 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 3 – SUB 13

Il cespite è individuato al N.C.E.U. al Fg. CHA/10, p.lla 1278, **sub. 13**, cat. A/2; cons. 3,5 vani, destinato ad abitazione, con accesso da porta a sinistra sul pianerottolo comune al secondo piano, contrassegnata dall'interno 6.

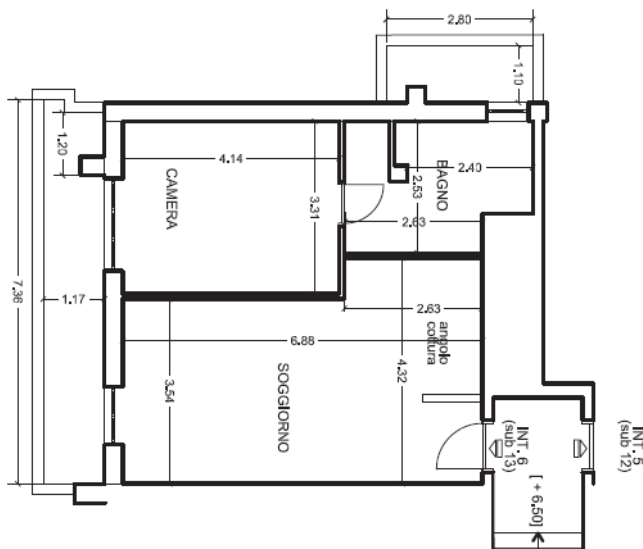


Fig. 3 - Planimetria del SUB 13 al piano secondo

L'appartamento è composto da un ingresso - soggiorno, con annesso terrazzo prospiciente il prospetto nord, un angolo cottura, una camera da letto con terrazzino esposto

³ La **superficie commerciale** è pari alla **superficie utile netta** calpestabile **comprensiva dei muri perimetrali** (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi, opportunamente omogeneizzate. Per i **balconi** l'incidenza è al 25%, applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 10%

⁴ Non essendo consentito, durante il periodo della pendenza della domanda di condono, alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

ad ovest e bagno. Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono corredati di persiane in ferro "alla napoletana". Le bussole interne sono in legno laccato di colore chiaro; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato di grande formato e colore chiaro; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica monocolori di formato 20x30; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro.

La Superficie commerciale⁵ dell'intero cespite è di seguito determinata:

Superficie lorda	=	mq. 55,50
Balconi, terrazzi e similari mq 11,2 x 0,25%	=	<u>mq. 2,80</u>
Superficie commerciale LOTTO 3_ SUB 13	=	mq. 58,30

Lo stato di conservazione è buono. L' appartamento è attualmente occupato, **ma senza titolo opponibile**; pertanto, **il sub 13, è da ritenersi libero**.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile non risulta essere distribuito diversamente; risulta, però, cambiata la destinazione d'uso, senza alcuna autorizzazione.⁶ Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

2.4 Descrizione del cespite di cui al LOTTO 4 – SUB 14 (già sub 10)

Il cespite, individuato al N.C.E.U. al Fg. CHA/10, p.lla 1278, **sub. 14**, ex sub. 10, prende accesso dalla porta basculante ubicata a destra alla fine della rampa carrabile sul prospetto nord

⁵ La **superficie commerciale** è pari alla **superficie utile netta** calpestabile **comprensiva dei muri perimetrali** (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi, opportunamente omogeneizzate. Per i **balconi** l'incidenza è al 25%, applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 10%

⁶ Non essendo consentito, durante il periodo della pendenza della domanda di condono, alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

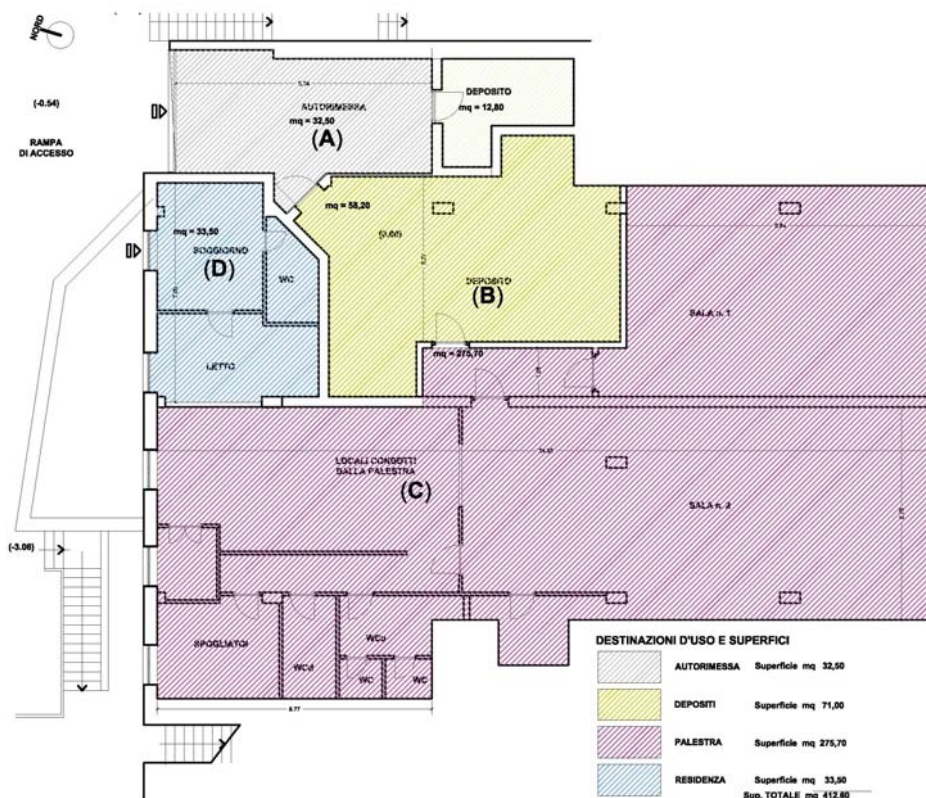


Fig. 4 - Planimetria del SUB 14 (EX SUB 10) al piano terra

Attualmente esso è costituito da un **primo ambiente**, di mq 32,5 **adibito ad autorimessa** (A), più **ambienti a deposito** per complessivi mq 71 (B), alcuni locali destinati ad attività sportiva (palestra) di mq 275,7 (C), oltre ad un piccola parte, di mq 33,5, destinata ad **uso residenziale** (D), .

L'immobile è pavimentato in funzione della parte utilizzata: il garage ed il deposito presentano un massetto di cemento; la zona destinata a scuola di danza è pavimentata parte con gres porcellanato lucido e parte con listoni di parquet in legno chiaro; la parte utilizzata come appartamento è pavimentata con piastrelle in monocottura; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di vari colori e formato; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro. Si allega la planimetria aggiornata e la documentazione fotografica.

La Superficie commerciale⁷ dell'intero cespite è di seguito determinata:

Superficie lorda	=	mq. 436,50
Balconi, terrazzi e similari mq 26,8 x 0,25%	=	<u>mq. 2,70</u>
Superficie commerciale LOTTO 4_ SUB 14 (ex 10)	=	mq. 442,70

Lo stato di conservazione è buono. Gli immobili che costituiscono il sub 14 (già sub 10) sono attualmente occupati, **ma senza titolo opponibile**; pertanto, **il sub 14, è da ritenersi libero**.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di

⁷ La **superficie commerciale** è pari alla **superficie utile netta** calpestabile **comprensiva dei muri perimetrali** (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi, opportunamente omogeneizzate. Per i **balconi** l'incidenza è al 25%, applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 10%

impianto, l'immobile risulta essere distribuito diversamente e con la destinazione d'uso modificata, senza alcuna autorizzazione.⁸ Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

2.5 - Descrizione del cespite di cui al LOTTO 3

Il cespite, riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al fg. CHA/10, p.lla 1278, **SUB 3**.

Il cespite, rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale, appare modificato; infatti, rispetto all'originare risulta essere stato frazionato **in due unità immobiliari**.

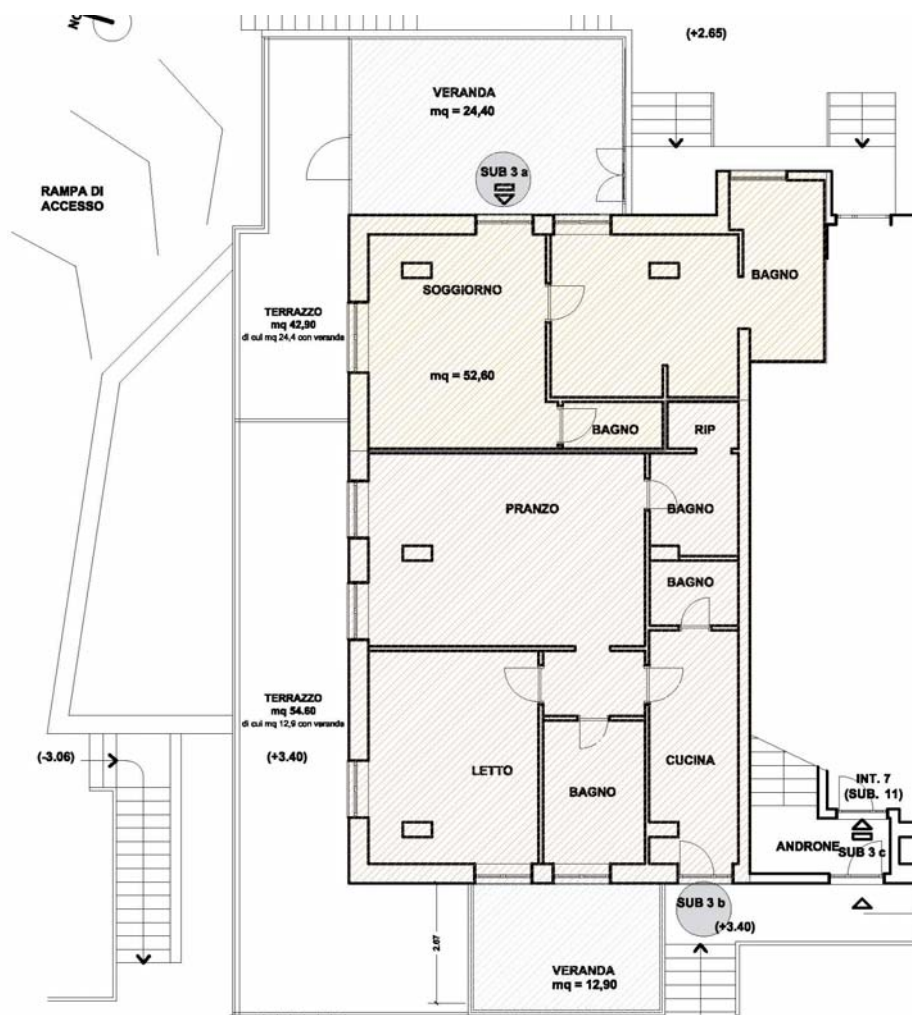


Fig. 5 - Planimetria del **SUB 3** al piano primo

La prima unità, denominata **int. 3a**, prende accesso ad EST dell'immobile e occupa una superficie di mq 52,60, con un terrazzo di mq 42,90, dei quali mq 24,40 con veranda realizzata senza autorizzazione. La seconda unità, denominata **int. 3b**, con accesso ad OVEST dell'immobile, occupa una superficie di mq 87,50, con un terrazzo di mq 23,50, dei quali mq

⁸ Non essendo consentito, durante il periodo della pendenza della domanda di condono, alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

12,90 con veranda realizzata senza autorizzazione.⁹ Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

Entrambe sono composte da ingresso, un soggiorno, un angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e terrazzi su due lati dell'appartamento. Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono corredati di persiane in ferro "alla napoletana", mentre quelli della veranda sono in legno naturale. Le bussole interne sono in legno laccato di colore bianco; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato di grande formato, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di vari colori di formato 20x20, mentre il terrazzo è pavimentato con piastrelle tipo cotto; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro (cfr. planimetria e documentazione foto).

L'intero cespite confina a nord, ad est e ad ovest con spazio esterno annesso al fabbricato appartenente alla stessa ditta, a sud con sub 11

La Superficie commerciale¹⁰ dell'intero cespite è di seguito determinata:

Superficie lorda (52,60+87,50)	=	mq. 140,10
Balconi, terrazzi e similari mq 25 x 0,25%	=	mq. 6,25
Balconi, terrazzi e similari mq (66,40 ¹¹) x 0,10%	=	<u>mq. 6,65</u>
Superficie commerciale LOTTO 5_ SUB 3	=	mq. 153,00

Lo stato di conservazione è buono. I due appartamenti che costituiscono l'intero cespite, sono attualmente occupati, **ma senza titolo opponibile**, dallo stesso sig. e da un suo parente; pertanto, **il sub 3, è da ritenersi libero**.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile risulta frazionato e distribuito diversamente; sono state realizzate, senza autorizzazione, due verande ubicate a nord - est e nord - ovest, con accessi dall'esterno e dai terrazzi ed è stata occupata la superficie del locale tecnico per ampliare il bagno. La destinazione d'uso, risulta essere quella di richiesta nell'istanza di condono. Lo scrivente, al valore dell'immobile determinato, ha detratto l'importo presunto dei lavori necessari al ripristino.

3 - accertamento dei dati contenuti nell'atto di pignoramento

I dati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Napoli, alla via Vicinale Reggente n° 59, **indicati nell'atto di pignoramento** dell'avvocato Tommaso Claudio

⁹ Non essendo consentito, durante il periodo della pendenza della domanda di condono, alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

¹⁰ La **superficie commerciale** è pari alla **superficie utile netta** calpestabile **comprensiva dei muri perimetrali** (fino allo spessore di cm 50) e del 50% dei muri perimetrali in comunione (fino allo spessore di cm 25), oltre quando sono presenti delle superfici delle aree scoperte di pertinenza e dei balconi, opportunamente omogeneizzate. Per i **balconi** l'incidenza è al 25%, applicabile fino a mq 25; l'eccedenza va calcolata al 10%

¹¹ Alle superfici dei terrazzi **non sono state detratte le superfici chiuse a veranda perché non autorizzate**.

Casillo, nella nota di trascrizione di cui ai Registri n° 6160/3834 ed in quelli riportati nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a cura del dr., notaio in Giugliano in Campania, nonché quelli riportati **nell'atto di pignoramento** dell'avv., nella nota di trascrizione di cui ai Registri n° 5794/4243 ed in quelli riportati nella relazione notarile della dott.ssa, notaio in Corleone, **corrispondono nella identificazione degli stessi** (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali); **non corrispondono, invece, nell'attuale consistenza e distribuzione interna**. Tra queste, a seguito di alcune variazioni, in data 6.2.2015 il **sub. 10** è stato soppresso dal nuovo **sub. n. 14**, riportando la diversa destinazione d'uso **da C3** (Laboratori per arti e mestieri) **a D6** (locali per esercizi sportivi) - cfr. all. 4.

4 - operazioni di aggiornamento catastale

Come già anticipato in precedenza, il sig. ha frazionato, distribuito diversamente i tramezzi interni e cambiato la destinazione d'uso dei cespiti sottoposti a pignoramento, modificando lo stato dei luoghi rispetto a quello indicato negli immobili oggetto di istanza di condono. **Essendo il frazionamento, il cambio di destinazione d'uso e la distribuzione di alcuni ambienti, in contrasto con quanto indicato nell'istanza di condono non è possibile procedere alle operazioni di aggiornamento catastale prima della subordinata istruttoria e l'ottenimento della preventiva approvazione delle pratiche di condono, presso gli Uffici Tecnici Comunali e previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali.**

5 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalla consultazione del portale multicanale del Comune di Napoli, risulta che l'area dove insiste l'immobile pignorato rientra nel perimetro della **VIII Municipalità CHIAIANO**. Secondo la Variante al PRG per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con D.P. G.R. della Campania n. 323 dell'11.6.2004, **ricade in zona F, sottozona Fb – abitanti del Parco; ricade nel Parco Regionale Metropolitano Colline Napoli (D.P.G.R.C. n 855 10.6.2004, in zona C; rientra nell'ambito di pianificazione attuativa n. 32 – Camaldoli – art. 162 delle N.A. Tutta la zona dei Camaldoli è sottoposta al vincolo di Protezione Integrale, con Restauro Paesistico, istituito con Decreto Ministeriale 06.11.1995 Piano Paesistico Agnano-Camaldoli. L'area è interna al perimetro sottoposto alla L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali, abrogata dall'art. 166, c. 1, del D.Lgs 29.10.99, n. 490, oggi abrogato nel D.Lgs 22.1.2004, n. 42. In base alla zonizzazione acustica ricade in ZONA II – “aree destinate ad**

uso prevalente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione caratterizzate da traffico veicolare lento, aree di interesse turistico – paesaggistico, aree e attrezzature per lo sport”. Per quanto riguarda la zonizzazione relativa ai vincoli geomorfologici ricade in area a bassa instabilità.

6 - Conformità della costruzione agli strumenti urbanistici

L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato agli inizi degli anni ottanta, **privo di Concessione Edilizia**; nel mese di gennaio e febbraio del 1984, la costruzione è stato oggetto prima di sequestro e poi di successiva denuncia di violazione di sigilli. Tra il 1985 ed il 31.12.1993 è stato realizzato un ampliamento di circa mq 60. Il 1.3.1995, è stata inoltrata l'istanza di condono edilizio per le opere abusive eseguite ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994, con pratiche n. **23747 e 23748**, con destinazione **opificio per la produzione di ricami** (accatastamento del 13.7.1995) e con pratica n. **23751**, con destinazione residenziale.

In data 20.6.1995 per la costruzione, **è stato redatto il certificato di idoneità statica** (ai sensi dell'art. 35, comma 3, lettera B della Legge 47/85).

Le istanze di condono, con riferimento ai cespiti oggetto di procedura sono:

Pratica n°	Riferimento cespite
23747	Opificio - Sez .CHA, fg. 10, p. Ila 1278, senza indicazione di subalterno; Oggi individuato con il sub.14, ex sub 10 al P.T., il sub 11 al P.1, i sub. 12 e 13 al P.2
23748	Ampliamento Opificio Sez .CHA, fg. 10, p. Ila 1278
23751	Piano primo – Sez .CHA, fg. 10, p. Ila 1278, sub.3 a destinazione residenziale

6a - Abusi post istanza di condono (situazione allo stato attuale)

Agli inizi degli anni 2000, il sig., ha provveduto a **frazionare** ed a **cambiare destinazione d'uso** alcuni cespiti oggetto di istanza di condono, senza alcuna autorizzazione. **Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso sono in contrasto con quanto indicato nell'istanza di condono.** Inoltre, dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, a quello del **19.10.2011**, data di deposito della relazione, **sono stati accertati ulteriori manomissioni** ai cespiti oggetto di istanza di condono. In particolare, modifiche alla distribuzione interna al piano terra del **sub 14 (già sub 10)**, modifiche alla distribuzione interna al piano primo del **sub 3, con ulteriori frazionamenti.** Inoltre, si registra una variazione catastale del sub 10, oggi soppresso, con la generazione del sub 14 con

variazione della destinazione d'uso effettuata il 6.2.2015 (Pratica n. NA0044768 in atti dal 6.2.2015 da C/3- D/6 (n. 13192.1/2015).

6b - Possibilità di sanare gli abusi

Il sottoscritto non può esprimersi sull'ammissibilità dell'istanza di condono in quanto l'immobile ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 42/2004, Parte Terza – Beni Paesaggistici e sottoposta al vincolo di Protezione Integrale **con Restauro Paesistico** istituito con D.M. del 6.11.1995 (Piano Paesistico Agnano-Camaldoli). **L'eventuale ottenimento della concessione in sanatoria è subordinato al parere preventivo dell'organo preposto alla tutela del bene.**

Nonostante la diversa distribuzione interna degli spazi, i vari frazionamenti **realizzati di fatto ma non risultanti al Comune, o nella documentazione catastale** o in entrambi, si ritiene possa essere possibile, ripristinare lo stato dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie di condono, tramite variazioni interne previo istanza di CILA IN SANATORIA. **In mancanza, questa circostanza potrebbe essere uno dei fattori ostativi al proseguimento dell'istruttoria e all'ottenimento della concessione in sanatoria.**

7 - possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti

Viste le caratteristiche legali e tecniche quali:

1. distinte particelle catastali;
2. dimensioni medie degli immobili;
3. conformazione delle unità tali da renderle comodamente divisibili;

è possibile vendere i beni pignorati in più lotti

8 - divisibilità dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano essere di proprietà del sig. **Massaro** per il valore di **due terzi dell'intero** e di proprietà della sig.ra

..... per il valore **di un terzo dell'intero**. Risultando entrambi soggetti esegutati nella presente procedura, il valore complessivo è pari a **1000/1000**. Essendo i cespiti in esame distinti in più unità immobiliari e particelle **è possibile la divisione in cinque lotti**.

9 - Stato di occupazione degli immobili

Per accertare l'esistenza di contratti di locazione stipulati a nome di entrambi gli esegutati e, è stata inoltrata a mezzo P.E.C. presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, **l'istanza di certificazione di contratti di locazione**, con comunicazione di avvenuto riscontro protocollo (n. 182781 del 21.7.2022).

In data 3 agosto 2022, l'Agenzia delle Entrate ha inviato allo scrivente, l'elenco dei contratti intestati ai due esegutati. In tale elenco sono indicati contratti di locazione stipulati nell'intervallo di tempo compreso tra **gli anni 2012 e 2021**. Segue elenco:

Presso l'UT Napoli 1 risultano registrati i seguenti contratti: 633/3T/2012 - 944/3T/2012-17522/3T/2015-3710/3T/2016.

Presso l'UT Napoli 2 risultano registrati i seguenti contratti: 5692/3T/2016-3982/3T/2017 - 9013/3T/2017 -3823/3T/2019 - 7445/3T/2019 - 9150/3T/2019-11120/3T/2019 -1367/3T/2020 - 8258/3T/2020 - 2462/3T/2021- 2463/3T/2021 - 8018/3T/2021.

Essendo stato notificato l'atto di pignoramento al sig. in data 7.1.2010, **i contratti di locazione stipulati in data successiva non sono opponibili alla procedura. Pertanto tutti gli immobili si possono ritenere liberi da locazione**. Si allega alla presente copia della interrogazione effettuata in Anagrafe Tributaria (**cf. all. 11**), laddove sono riportati i contratti registrati nel periodo indicato.

Se il Magistrato riterrà opportuno, lo scrivente, previo richiesta all'Agenzia delle Entrate, produrrà copia dei contratti di locazione.

10 - Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

I coniugi, e sono separati; nessuno degli immobili è stato assegnato al coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

11 - Eventuali vincoli esistenti sull'immobile pignorato

Il cespite oggetto di pignoramento immobiliare non è sottoposto a vincoli artistici, architettonici, storici o di altra natura quali quelli di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta essere costituita, all'interno del fabbricato, un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale; non è stata rilevata l'esistenza di vincoli demaniali o usi civici. Per quanto altro non riportato nella presente perizia, con riferimento a pesi, limitazioni e servitù si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

12 - Determinazione del valore immobiliare

In considerazione della richiesta del G.E. volta allo scrivente di *"tenere conto degli esperimenti di vendita già eseguiti"*, si precisa che l'avv., in qualità di professionista delegato alla vendita ex. art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 11.10.2012, in data 22.1.2018 ha emesso **AVVISO** di VENDITA SENZA INCANTO **per i diritti pari a 2/3** degli immobili oggetto di pignoramento, per il giorno 10.4.2018 per i seguenti lotti:

LOTTO 1

Diritti pari ai 2/3 in piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano 1, interno 7, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 11, cat. A/2; cons. 7 vani, 83 mq; Descrizione in perizia paragrafo 2.3; L'immobile è libero.

PREZZO BASE 155.250,00 (centocinquantamiladuecentocinquanta/00) – offerta minima presentabile € 116.438,00

LOTTO 2

Diritti pari ai 2/3 in piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano II int. 5 individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 12, cat. A/2; cons. 3,5 vani, 60 mq. Descrizione in perizia, paragrafo 2.4. L'immobile è libero.

PREZZO BASE EURO 60.000,00 (sessantamila/00) – offerta minima presentabile € 45.000,00

LOTTO 3

Diritti pari ai 2/3 in piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano II, interno 6, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 13, cat. A/2; cons. 3,5 vani, 55 mq; Descrizione in perizia paragrafo 2.5; L'immobile è Libero.

PREZZO BASE 57.000,00 (cinquantasettemila/00) – offerta minima presentabile € 42.750,00

LOTTO 4

Diritti pari ai 2/3 in piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano T, interno 1, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 10, cat. C/3; cons. 320 mq. Descrizione in perizia paragrafo 2.2; L'immobile è attualmente occupato senza Titolo.

PREZZO BASE 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila/00) – offerta minima presentabile € 331.500,00

LOTTO 5

Diritti pari ai 2/3 in piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano I, interno 2, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 3, cat. A/2; cons. 6 vani; Descrizione in perizia paragrafo 2.1.

L'immobile è attualmente occupato senza Titolo.

PREZZO BASE 187.000,00 (centottantasettemila/00) – offerta minima presentabile € 140.250,00

La vendita per il giorno stabilito (10.4.2018) è andata deserta.

Pertanto, in considerazione della riunione con la procedura 76/2021, si riportano i **valori di mercato dei beni pignorati** sulla base dell'ultimo tentativo eseguito, **per i diritti pari all'intero:**

TABELLA VALORI IMMOBILIARI AL 2022							
LOTTO	SUB	PIANO	IMPORTO ULTIMO AVVISO DI VENDITA RAPPORATO A 2/3	SUPERFICIE LOTTO al 2011	SUPERFICIE LOTTO al 2022	VALORE AL MQ sulla base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito	VALORE DELL'INTERO sulla base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito
1	11	1	155.250,00 €	83,0	159,0	1.400,00 €	222.600,00 €
2	12	2	60.000,00 €	61,2	63,5	1.500,00 €	95.250,00 €
3	13	2	57.000,00 €	55,0	58,3	1.500,00 €	87.450,00 €
4	14 ex 10	T	442.000,00 €	442,0	442,7	1.050,00 €	464.835,00 €
5	3	1	187.000,00 €	243,5	153,0	1.400,00 €	214.200,00 €

Ai prezzi sopraindicati, bisognerà **applicare le riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, in considerazione dell'adeguamento al subentrato con D.L. 27.6.2015, n. 83, poi convertito, senza ulteriori modifiche, nella Legge n. 132/2015. Tali adeguamenti riportati, per ogni cespite, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica¹², lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

TABELLA con i valori di mercato per ogni cespite, corretti con gli adeguamenti riportati 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.						
LOTTO individuato come da AVVISO	SUB	SUP. in mq al 2022	Valore di mercato, per l'intero al 2022	Importo dei LAVORI per il ripristino dei luoghi, compreso l'inoltro della pratica edilizia	Saldo dovuto (per oblazione e oneri concessori) cfr all. 6	Valore di mercato corretto
1	11	159,00	222.600,00 €	-15.900,00 €	-593,37 €	206.700,00 €
2	12	63,50	95.250,00 €	-15.875,00 €	-238,95 €	79.375,00 €
3	13	58,30	87.450,00 €	0,00 €	-240,69 €	87.450,00 €
4	14 ex 10	442,70	464.835,00 €	-35.416,00 €	-2.006,53 €	429.419,00 €
5	3	153,00	214.200,00 €	-19.890,00 €	-1,53 €	194.310,00 €

N.B. Lo STATO DI POSSESSO, LE SPESE CONDOMINIALI, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI non sono stati considerati perché TUTTI gli immobili sono da ritenersi LIBERI, senza condominio costituito e con vincoli e oneri giuridici INESISTENTI

Tenuto conto delle differenze esistenti al momento (tra la vendita al libero mercato e quella forzata dell'immobile, in considerazione della condizione di illegittimità edilizia e alla eventuale sanatoria subordinata all'ottenimento di un condono in ambito vincolato, lo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dei singoli lotti e/o dell'intera proprietà dell'immobile pignorato, propone al G.E. **una riduzione del prezzo a base d'asta con un'ulteriore pari all'8 % circa**). Si riporta di seguito il riepilogo con le riduzioni operate:

¹² Fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale connesso allo stato di fatto e di diritto del bene oggetto di stima e le eventuali variazioni (in aumento o in diminuzione) relativamente agli importi assegnati in perizia (per le spese di ripristino dello stato dei luoghi, per le spese tecniche necessarie all'inoltro e l'espletamento delle pratiche edilizie e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali) e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dagli Organi Competenti (oneri per la regolarizzazione urbanistica, per i diritti di segreteria per l'inoltro delle pratiche amministrative (CILA o similari),

Tabella riassuntiva:

TABELLA VALORI IMMOBILIARI AL 2022										
LOTTO	SUB	PIANO	IMPORTO ULTIMO AVVISO DI VENDITA RAPPORTATO A 2/3	SUPERFICIE LOTTO al 2011	SUPERFICIE LOTTO al 2022	VALORE AL MQ sulla base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito	VALORE DELL'INTERO sulla base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito	Valore di mercato corretto (Con detrazione degli oneri urbanistici e lavori di ripristino)	Percentuale di abbattimento ulteriore	VALORE DEL PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO
1	11	1	155.250,00 €	83,0	159,0	1.400,00 €	222.600,00 €	206.700,00 €	-0,08	190.164,00 €
2	12	2	60.000,00 €	61,2	63,5	1.500,00 €	95.250,00 €	79.375,00 €	-0,08	73.025,00 €
3	13	2	57.000,00 €	55,0	58,3	1.500,00 €	87.450,00 €	87.450,00 €	-0,08	80.454,00 €
4	14 ex 10	T	442.000,00 €	442,0	442,7	1.050,00 €	464.835,00 €	429.419,00 €	-0,08	395.065,48 €
5	3	1	187.000,00 €	243,5	153,0	1.400,00 €	214.200,00 €	194.310,00 €	-0,08	178.765,20 €

Nel rassegnare la presente relazione ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessa
Napoli, 12.8.2022

(Il C.T.U. arch.)

Allegati

- 1.1_ pianta sub 11;
- 1.2._ pianta sub 12;
- 1.3._ pianta sub 13;
- 1.4_ pianta sub 14_ ex 10;
- 1.5._ pianta sub 3;
- 2.1._ sovrapposizione catastale sub 11;
- 2.2._ sovrapposizione catastale sub 12;
- 2.4._ sovrapposizione catastale sub 14 ex 10;
- 2.5._ sovrapposizione catastale sub 3;
- 3_ visure ipotecarie aggiornate;
- 4_ visure catastali aggiornate_ 2022;
- 5_ planimetrie catastali aggiornate_ 2022;
- 5_ Stralcio foglio di mappa, p.Ila 929;

- 6a_ condono 23747_ calcolo oneri concessori;*
- 6b_ condono 23748_ calcolo oneri concessori;*
- 6c_ condono 23751_ calcolo oneri concessori;*
- 7_ donazione allegata all' AC 23751-95;*
- 8_ comunicazione accesso custode;*
- 9_ richieste di ii proroga;*
- 10_ istanza Ag. Entrate locazioni con prot.;*
- 11_ risposta dell'AGENZIA delle ENTRATE sui contratti locazione stipulati;*
- 12_ Atto di vendita e trascrizione p.lla terreno 928;*
- 13_ Invio relazione in bozza alle parti e ricevute di consegna;*
- 14_ Riepilogo spese documentate;*
- 15_ Specifica delle competenze e delle spese*