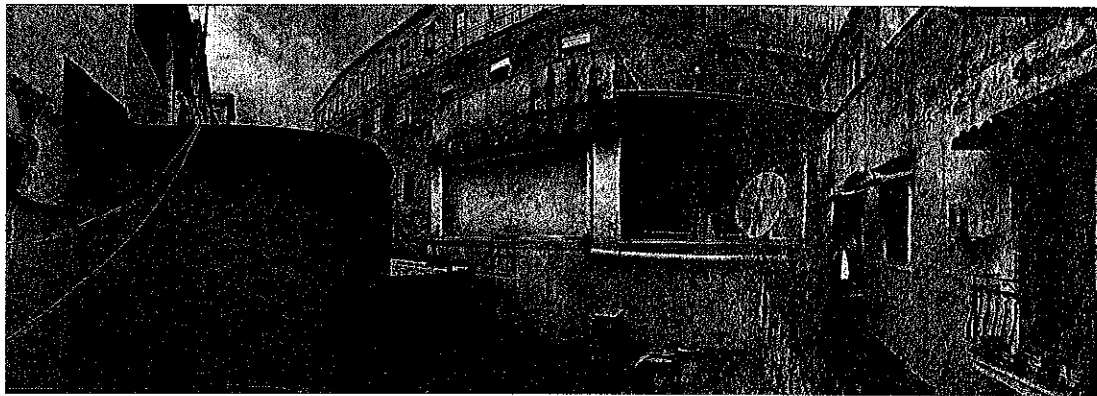


29 – Vano 2



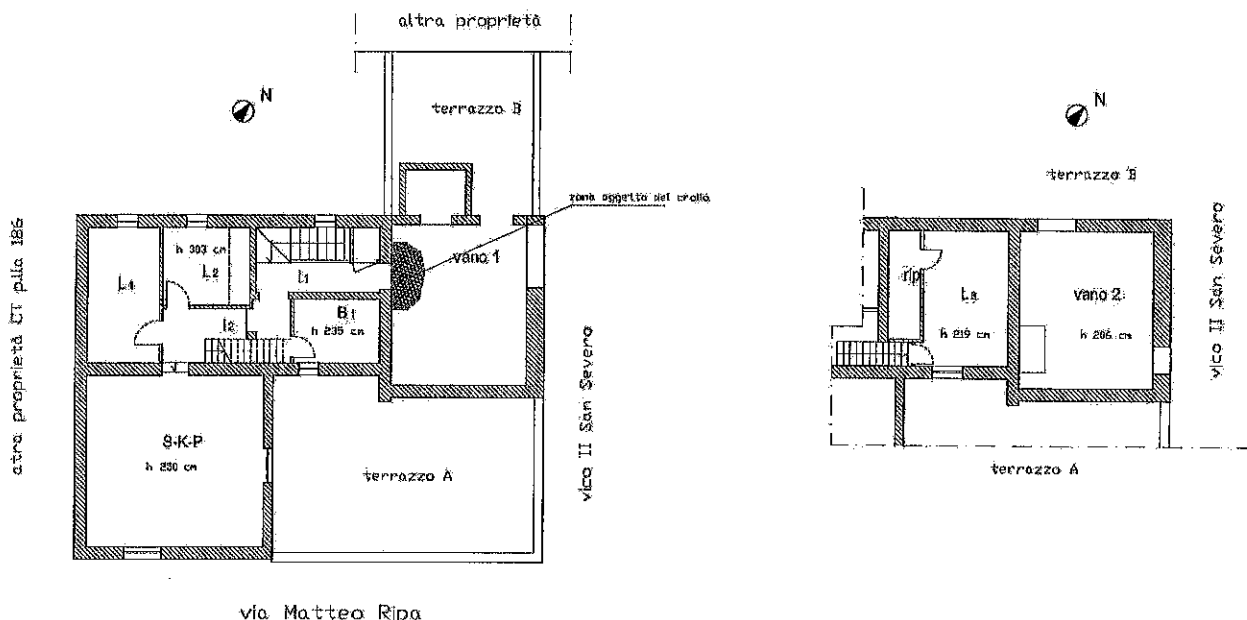
30 – Terrazzo B



31 – Terrazzo B

- Superficie commerciale

|  |                                       |                    |         |           |          |
|--|---------------------------------------|--------------------|---------|-----------|----------|
| Appartamento (coeff. 1)<br>Solo superfici legittime                                | mq 80,20                              | mq 80,20           |         |           |          |
| Superficie terrazzo A<br><br>coeff. 0,30 fino a 25 mq<br>coeff. 0,10 oltre i 25 mq | mq 93,20                              | mq 7,50<br>mq 6,82 |         |           |          |
| Superficie terrazzo B<br><br>coeff. 0,30 fino a 25 mq<br>coeff. 0,10 oltre i 25 mq | mq 33,82                              | mq 7,50<br>mq 0,88 |         |           |          |
| Superficie commerciale   |                                       | mq 102,90          |         |           |          |
| Esposizione  | NordOvest-NordEst-SudOvest            |                    |         |           |          |
| Condizioni di manutenzione esterne   | Ottimo                                | Discreto           | Buono   | Suffic. X | Scarso   |
| Caratteristiche strutturali  | Struttura portante in muratura e C.A. |                    |         |           |          |
| Caratteristiche interne  | Ottimo                                | Discreto           | Buono X | Suffic.   | Scarso X |
| Impianti   | Non risultano certificazioni          |                    |         |           |          |



via Matteo Ripa

**Appartamento - Planimetria dello stato dei luoghi**

## 2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

▪ se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

▪ se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

▪ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### LOTTO UNICO :

immobile in Napoli (NA) alla via Matteo Ripa civ. 17 - scala unica - piano terzo

appartamento nel C.F. sez. STE foglio 4 p.lla 164 sub 17 cat. A/4 cl.3 consistenza 4,5

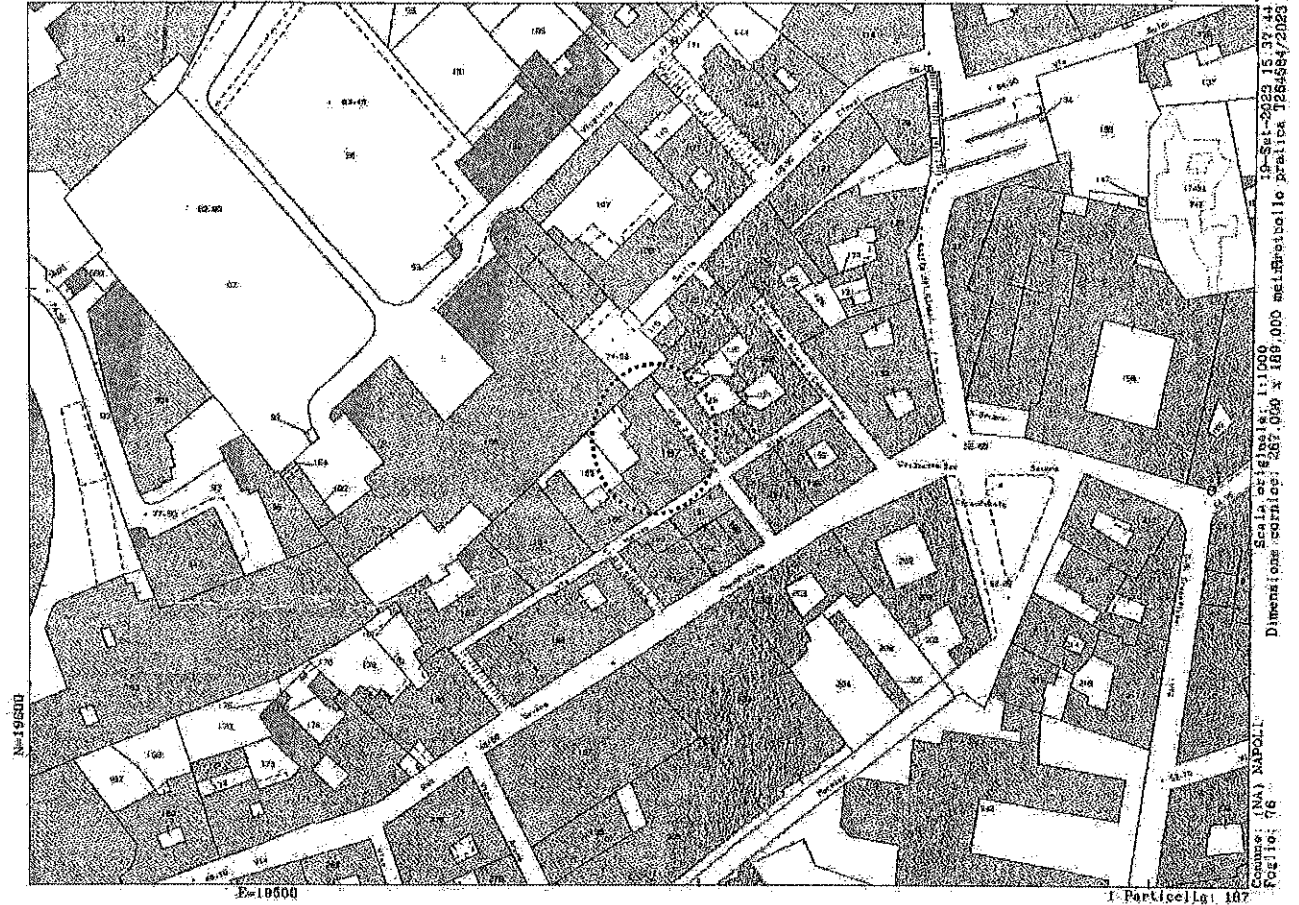
vani, superficie catastale mq 97, rendita € 167,33 - piano terzo .

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione degli immobili – Lotto unico - corrisponde ai reali ed attuali titolari dei beni.
- Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 76 p.la 187.
- il cespite staggito sub 17 è stato costituito in data 27/12/1939 e non ha subito in seguito variazioni catastali.

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. MATTIA BARRICELLI

Vis. kat. (0.90 euro)



**Mappa terreni**

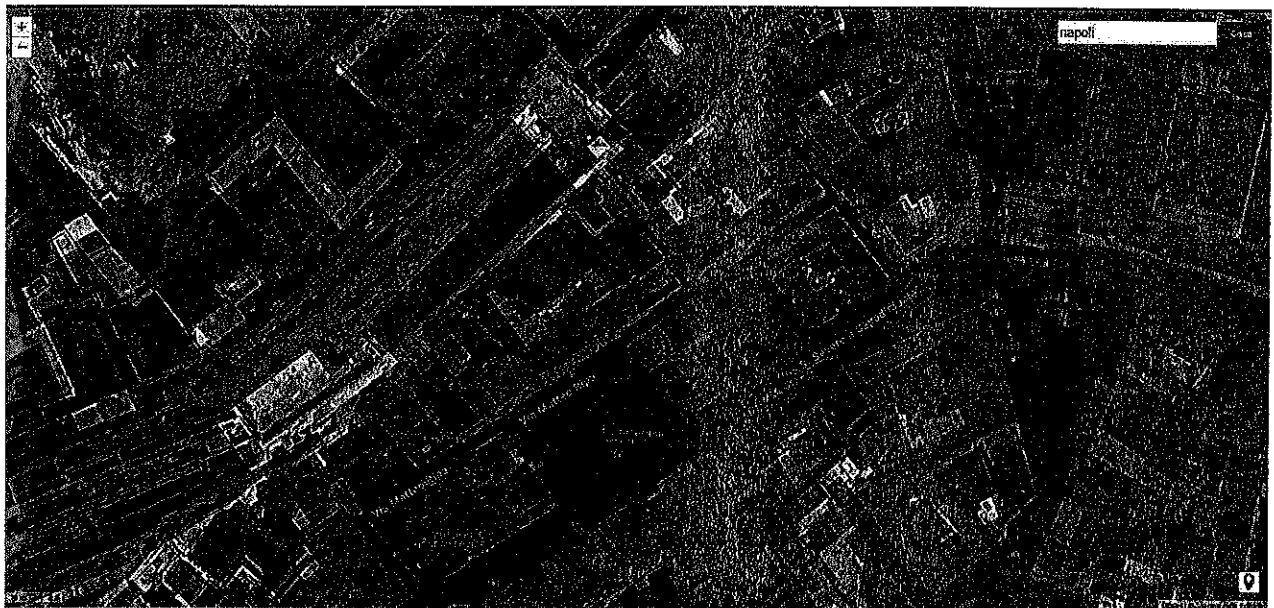
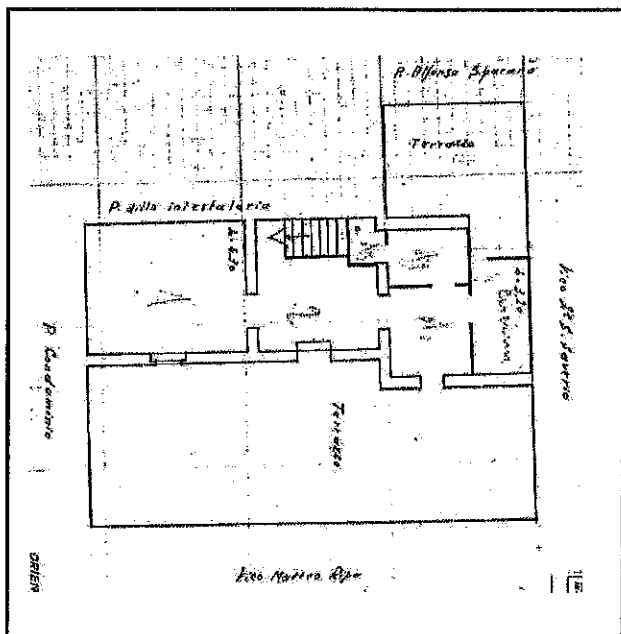


Foto tratta dal sito [catastomappe.it](http://catastomappe.it) - catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si è rilevato che:

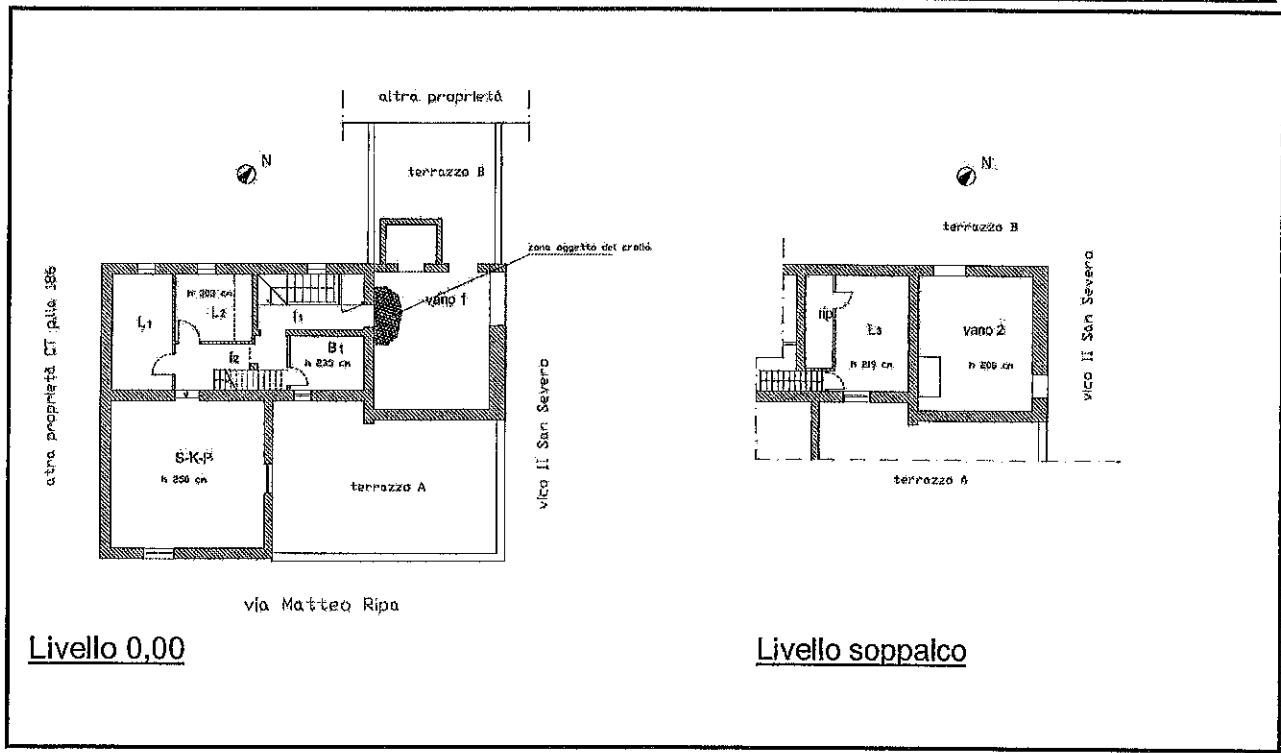
- Il sub 17 – appartamento - non è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 27/12/1939

*cfr. grafici si seguito allegati*



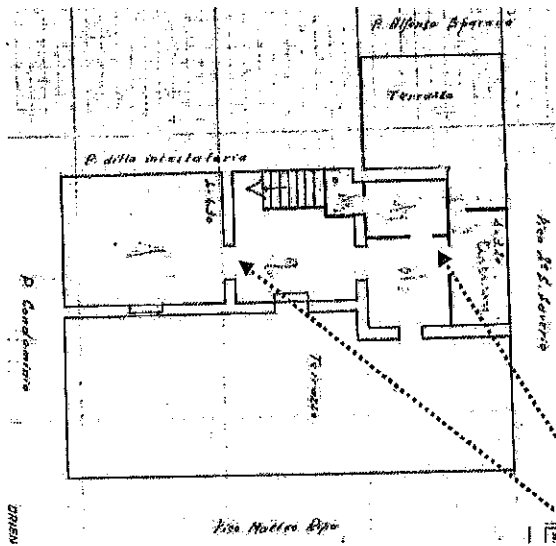
Planimetria catastale ultima agli atti -  
presentata in data 27/12/1939

Planimetria dello stato di fatto



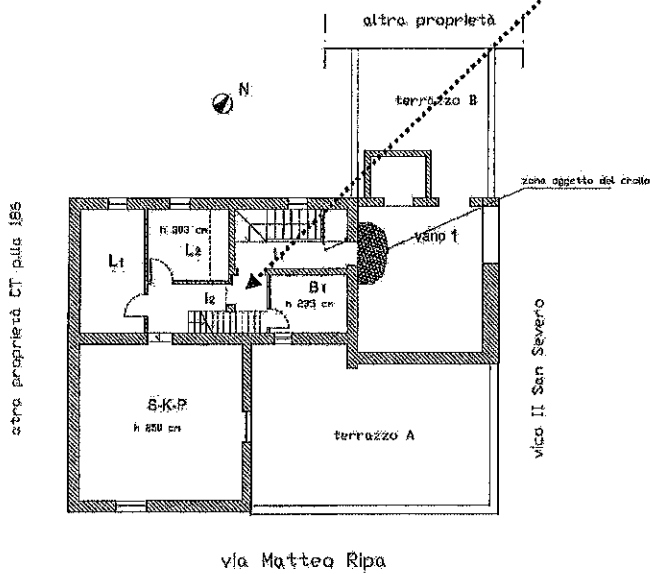
Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:

- diversa distribuzione degli spazi interni (a)
- aumento di volumetria a discapito dei due terrazzi ed in altezza sulle zone 'a' e 'b' (b)
- apertura a breccia nei muri portanti (c)
- realizzazione di due soppalchi (d)
- modifica dei prospetti e vedute (e)

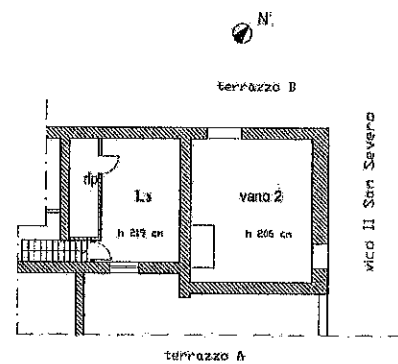


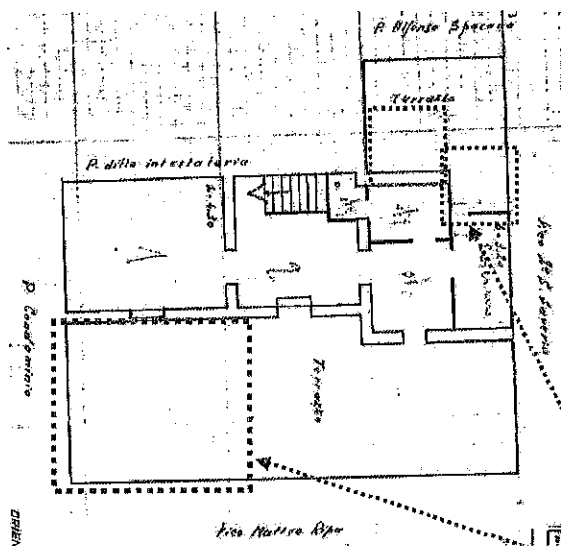
Planimetria del 1939

(a) diversa distribuzione degli spazi interni



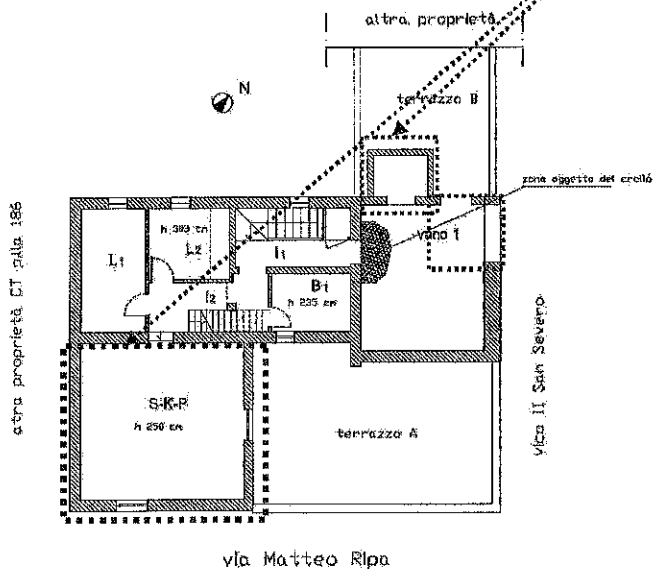
Planimetria dello stato di fatto



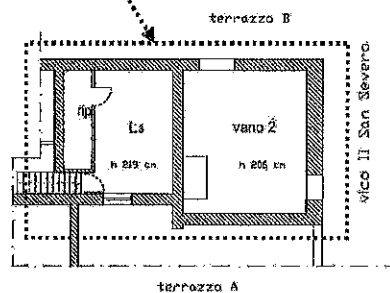


Planimetria del 1939

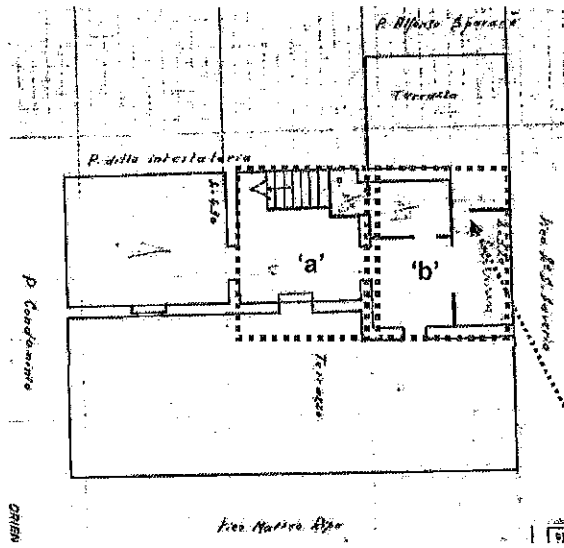
(b) aumento di volumetria



Planimetria dello stato di fatto

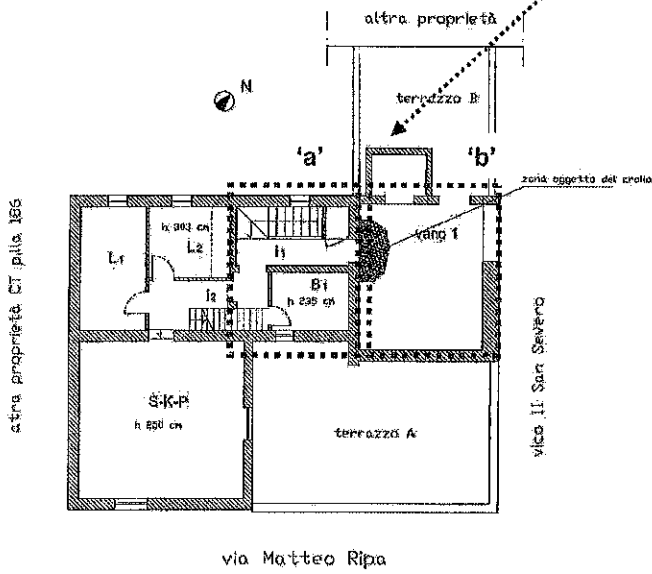




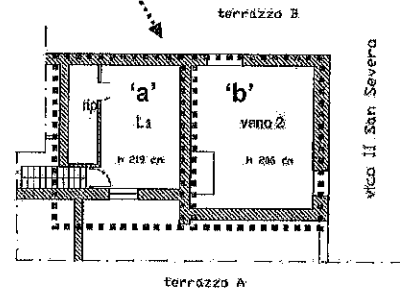


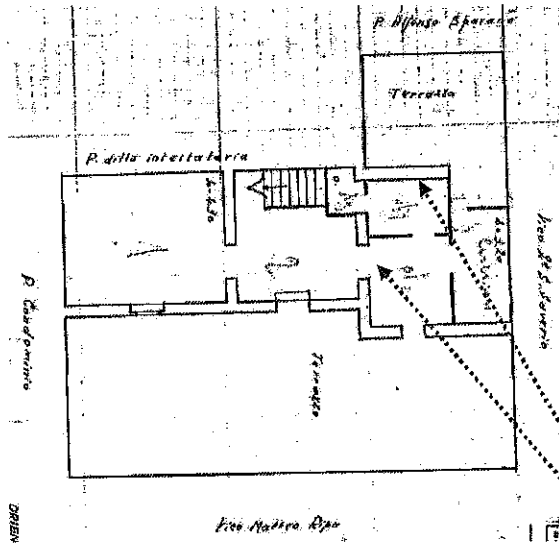
Planimetria del 1939

(b) aumento di volumetria



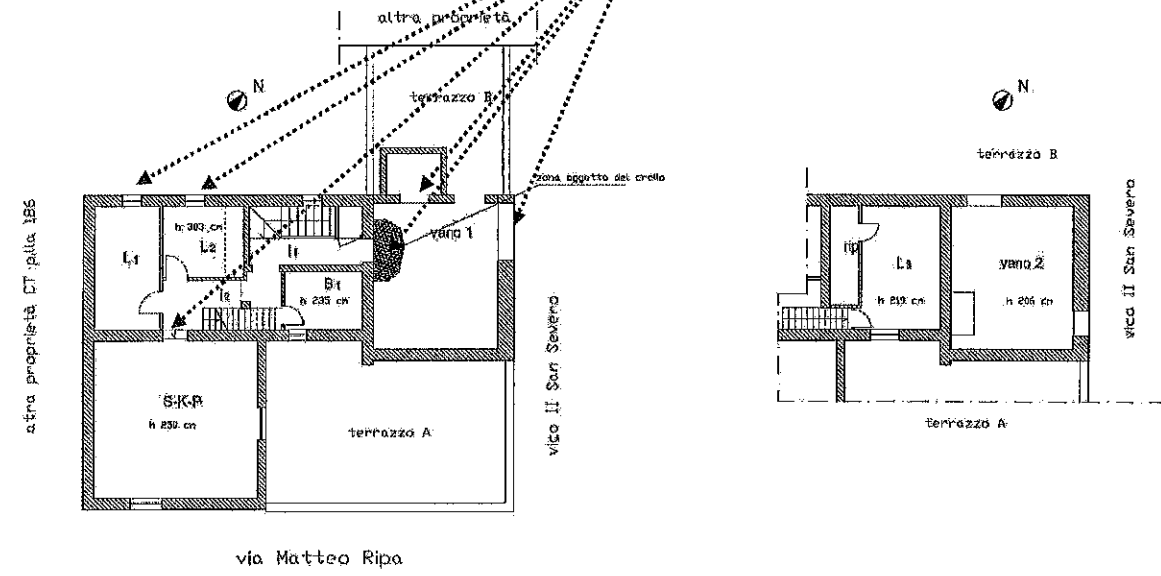
Planimetria dello stato di fatto



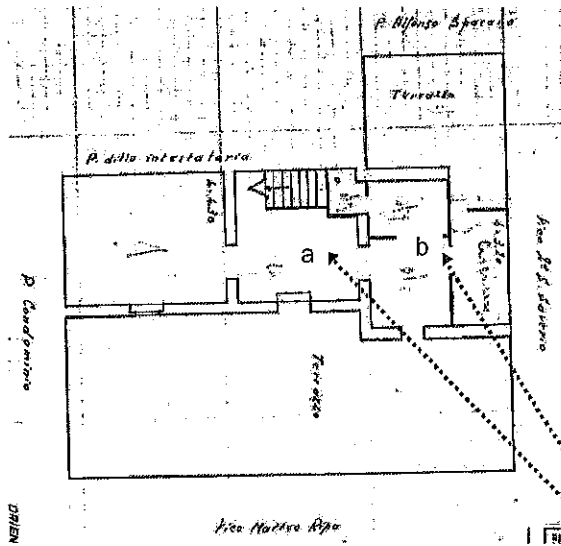


Planimetria del 1939

(c) apertura a breccia in muratura portante

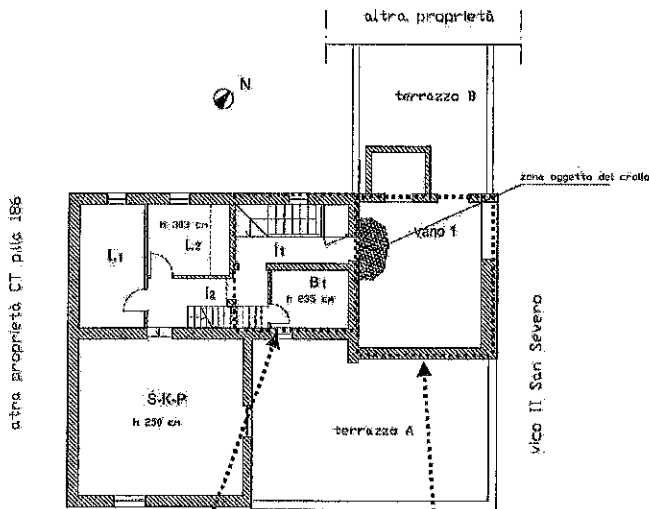


Planimetria dello stato di fatto



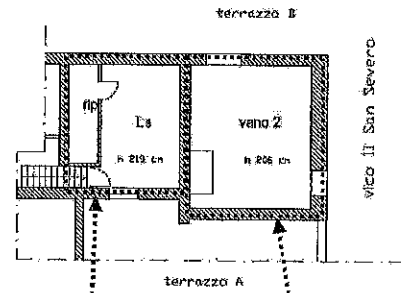
Planimetria del 1939

(d) realizzazione di soppalchi



proiezione del soppalco 'a'

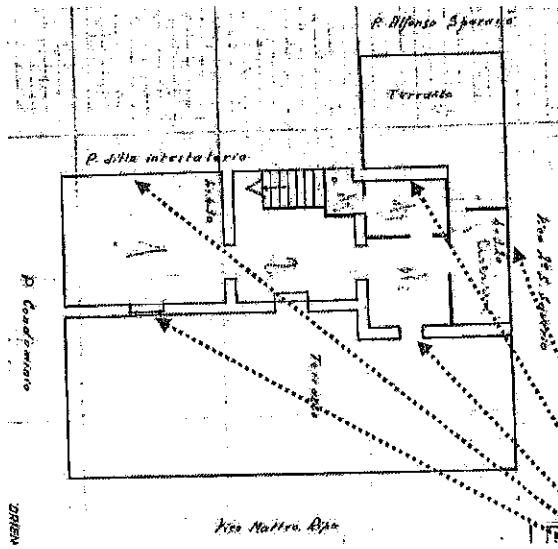
proiezione del soppalco 'b'



soppalco 'a'

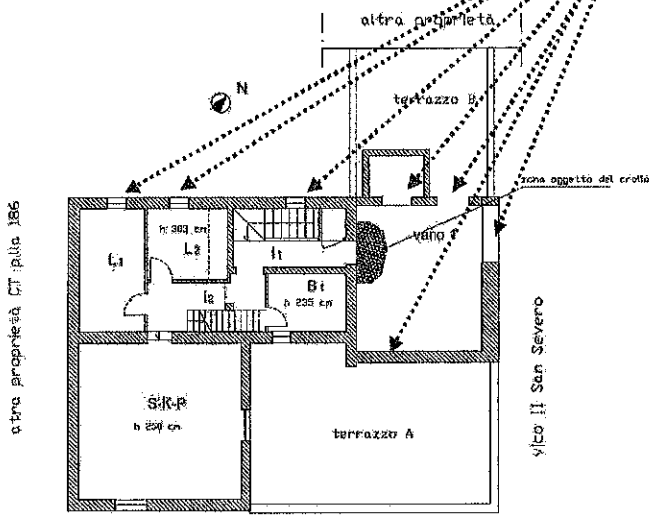
soppalco 'b'

Planimetria dello stato di fatto

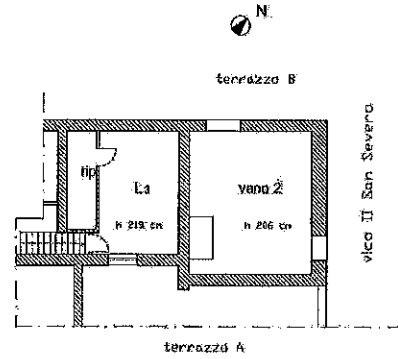


Planimetria del 1939

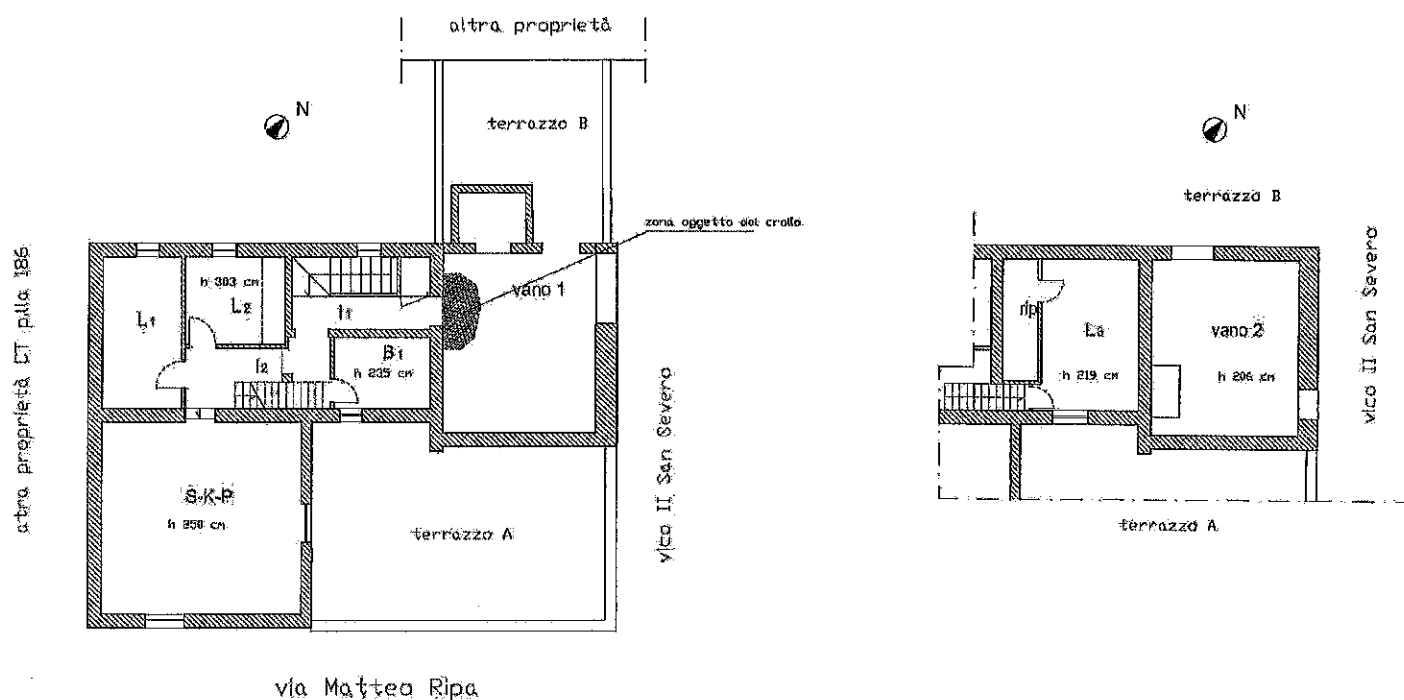
(e) modifica di prospetti e vedute



Planimetria dello stato di fatto



Si evidenzia, inoltre, come già esposto nelle depositate relazioni preliminari, che il solaio di calpestio del vano 1 ha subito un parziale crollo. Il vano 1 si presenta allo stato grezzo privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, pittura, serramenti interni ed esterni), così come il vano 2 posto sul vano 1 sottostante ed al quale si accede tramite botola nel solaio che li separa.



**Per la conformità edilizia urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 49.**

- L'altezza libera dell'appartamento sub 17 dichiarata in planimetria catastale
- 430 cm e 320 cm – non trova riscontro con lo stato di fatto.

## 2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

### LOTTO UNICO :

immobile in Napoli (NA) alla via Matteo Ripa civ. 17 - scala unica - piano terzo  
appartamento nel C.F. sez. STE foglio 4 p.IIa 164 sub 17 cat. A/4 ci.3 consistenza 4,5  
vani, superficie catastale mq 97, rendita € 167,33 - piano terzo .

- proprietà per ½ ciascuno di un appartamento al piano terzo ubicato in Napoli (NA)  
alla via Matteo Ripa civ. 17

L'immobile **sub 17 – appartamento** - a NordOvest con altra proprietà e con corte  
interna aliena, a NordEst con vico 2° San Severo, a SudEst con la via Matteo Ripa, a  
SudOvest con altra proprietà nel CT foglio 76 p.IIa 186.

L'immobile è composto, nello stato di fatto, da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, tre  
camere da letto (di cui una ricavata su uno dei due soppalchi), un bagno, due terrazzi  
ed una ambiente soppalcato allo stato grezzo. Ha affacci: verso SudEst, garantito da  
una finestra e da un primo terrazzo di pertinenza su cui si apre la zona soggiorno-  
cucina-pranzo, verso Nord Ovest con finestre che si aprono verso la corte interna  
aliena e con apertura sul secondo terrazzo di pertinenza.

- Il **sub 17 – appartamento** - non è conforme con l'ultima planimetria catastale agli  
atti datata 2712/1939: presenta diverse difformità non sanabili.

Il fabbricato ricade in **zona A centro storico**.

### Valutazione: sistema analogico-comparativo

**PREZZO BASE Lotto Unico € 9.000,00** (valore già decurtato delle spese per la  
legittimazione parziale e le demolizioni)

### Valutazione: sistema per capitalizzazione dei redditi

**PREZZO BASE Lotto Unico € 35.500,00**

## 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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

trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipotecatale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza

e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di

usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Pignoramento trascritto il 04/01/2023 nn. 325/284

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO**

- 28 novembre 2007 atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 96201/35359 trascritto a Napoli 1 il 04/12/2007 nn. 48369/24079 con il quale ~~\_\_\_\_\_~~ (Napoli, \_\_\_\_\_) e ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~; per i diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di separazione legale, acquistavano da ~~\_\_\_\_\_~~ (~~\_\_\_\_\_~~) ~~\_\_\_\_\_~~ l'immobile in Napoli alla via Matteo Ripa civ. 17, appartamento al piano terzo distinto col numero di interno 10, composto da 4 vani e mezzo catastali con annesso terrazzo e piccolo terrazzino, identificato nel CF del Comune di Napoli sez STE al foglio 4 p.IIa 164 sub 17.

(cfr. Allegato B - atto Notaio M.L. D'Anna anno 2007)

- 20 dicembre 2004 atto di compravendita per Notaio Giancarlo Milone rep. 49899/4112 trascritto a Napoli 1 il 30/12/2004 nn. 36950/21883 con il quale ~~\_\_\_\_\_~~ (~~\_\_\_\_\_~~) acquistava da ~~\_\_\_\_\_~~ (~~\_\_\_\_\_~~) la piena proprietà l'immobile in Napoli



alla via Matteo Ripa civ. 17, appartamento al piano terzo distinto col numero di interno 10, composto da 4 vani e mezzo catastali con annesso terrazzo e piccolo terrazzino, identificato nel CF del Comune di Napoli sez STE al foglio 4 p.lla 164 sub 17.

(cfr. Allegato B – atto Notaio G. Milone anno 2005)

- 29 dicembre 1980 atto di divisione per Notaio Luigia Finoja Sanseverino rep. 20226/3219 trascritto a Napoli 1 il 26/01/1981 ai nn. 1218/830 con il quale ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ procedevano di comune accordo alla divisione dei beni che avevano ricevuto in eredità dalla ~~\_\_\_\_\_~~ ed in particolare a ~~\_\_\_\_\_~~ veniva attribuito, tra gli altri, l'appartamento in Napoli alla via Matteo Ripa 17 al piano terzo identificato nel CF del Comune di Napoli sez STE al foglio 4 p.lla 164 sub 17.

(cfr. Allegato B – atto Notaio L. Finoja Sanseverino anno 1980)

Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ – trascrizione del 26/05/2019 nn. 5285/4014 – atto per Notaio Luigia Finoja Sanseverino del 29/12/1980.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento ed anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria

c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

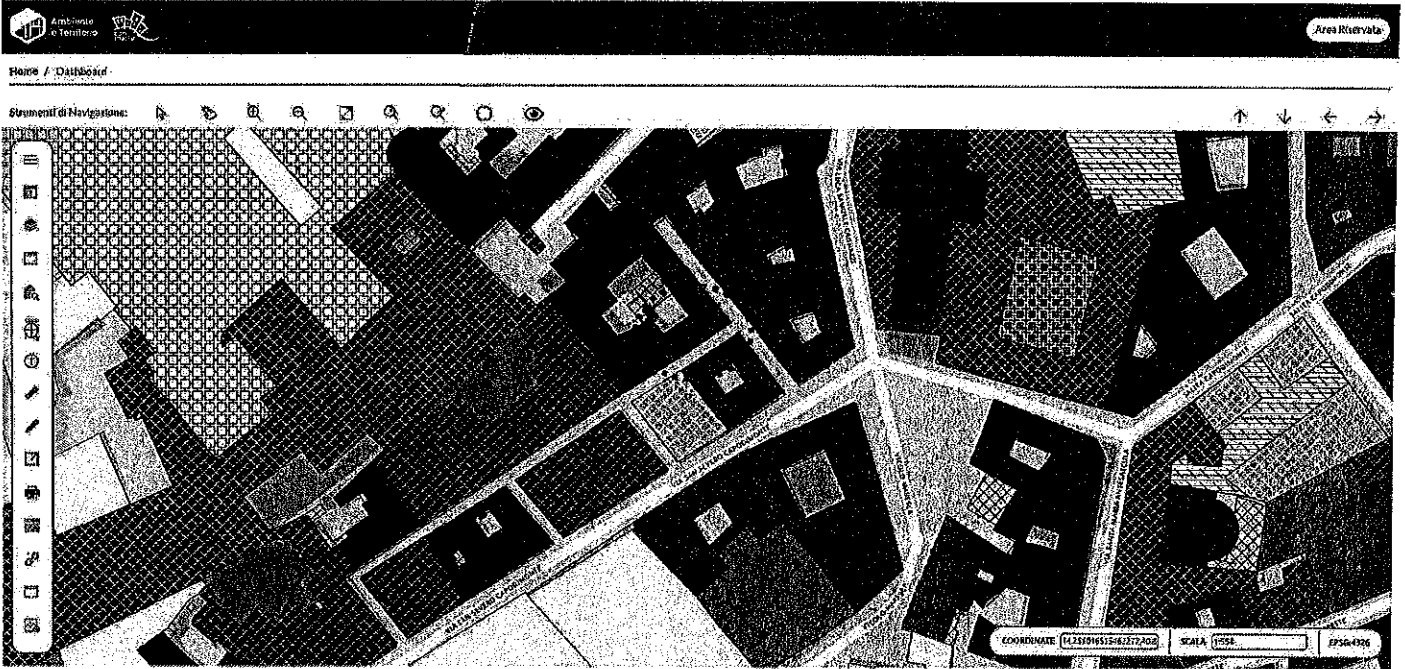
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Napoli è emerso che:

- il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona A – centro storico



*Zonizzazione: art. 64 tipologia originaria o di ristrutturazione a corte*

**PIANO REGOLATORE GENERALE CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA**

- art. 64 - originaria o di ristrutturazione a corte
- art. 69 - originaria o di ristrutturazione a blocco
- art. 73 - originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 76 - originaria o di ristrutturazione a corte
- art. 79 - originaria o di ristrutturazione a blocco
- art. 83 - originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 86 - originaria o di ristrutturazione a corte
- art. 92 - originaria o di ristrutturazione a blocco
- art. 99 - originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- art. 102 - a struttura unitaria
- art. 103 - a struttura modulare
- art. 104 - a struttura modulare complessa
- art. 105 - a impianto singolo o non ripetuto
- art. 106 - a struttura unitaria
- art. 107 - a struttura modulare
- art. 108 - a struttura modulare complessa
- art. 109 - a impianto singolo o non ripetuto
- art. 110 - originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- art. 111 - originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- art. 112 - originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- art. 113 - a impianto singolo non ripetuto
- art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti
- art. 115 - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi
- art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma
- art. 117 - chiostri/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 118 - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 119 - spazi dell'originaria morfologia
- art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie
- art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolo
- art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali
- art. 124 - unità edilizie di recente formazione
- art. 125 - ruderi e sedimenti risultanti da demolizioni

—legenda

- l'edificazione del fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia è avvenuta in data anteriore al 1939 (visto che la planimetria ultima agli atti è datata 27/12/1939).
- dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Napoli nulla è emerso circa titoli edilizi richiesti dagli attuali proprietari o dai precedenti;
- dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli nulla è emerso circa istanze di condono edilizio ai sensi della L.47/85, L. 724/94 e L. 26/03 per abusi edilizi presso l'immobile staggito richiesti dagli attuali proprietari o dai precedenti.

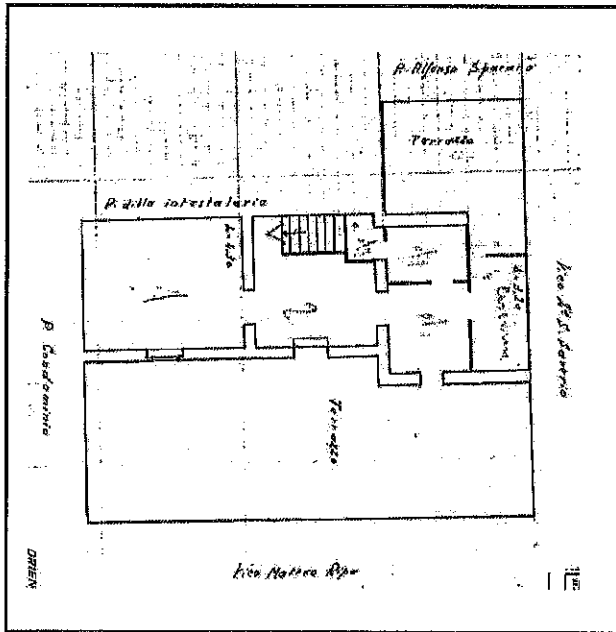
*(cfr. Allegato D – Autorizzazioni edilizie).*

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli autorizzativi relativi agli immobili staggiti ed ai nomi dei proprietari che si sono succeduti.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ultima agli atti datata 1939 è emerso che:

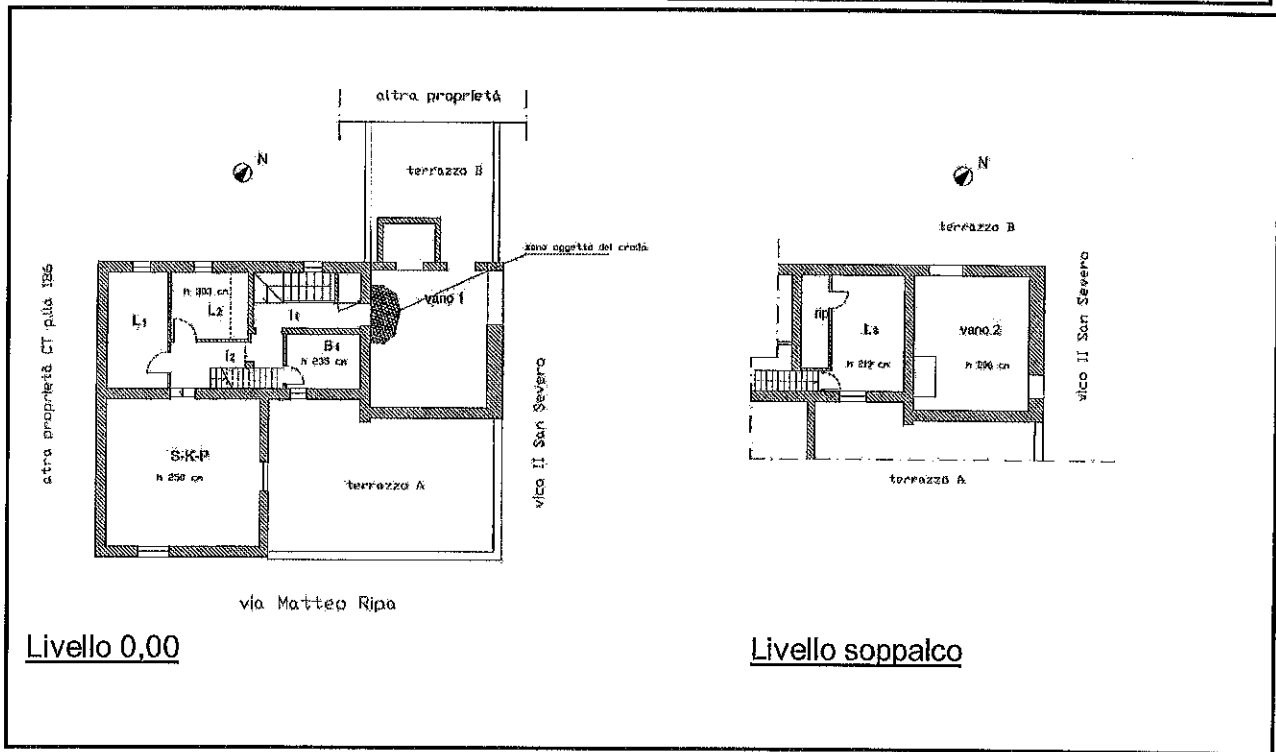
- Il **sub 17 – appartamento** - non è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 27/12/1939

*cfr. grafici si seguito allegati*



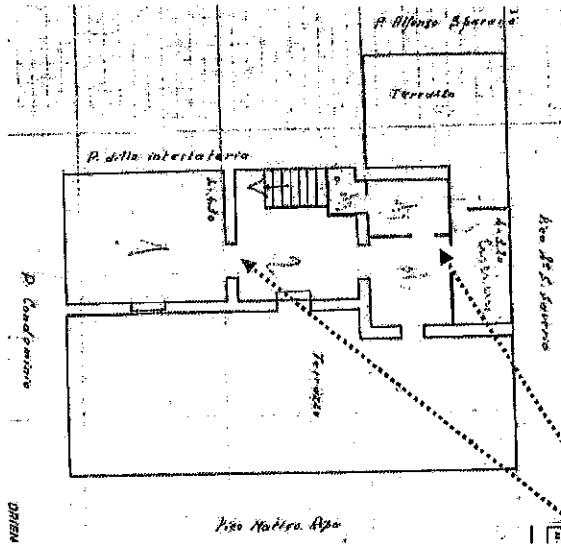
Planimetria catastale ultima agli atti - presentata in data 27/12/1939

Planimetria dello stato di fatto



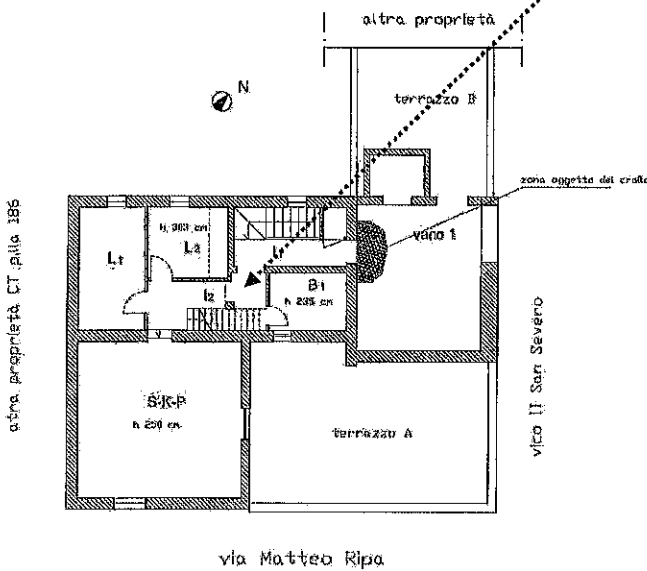
Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:

- diversa distribuzione degli spazi interni **(a)**
- aumento di volumetria a discapito dei due terrazzi ed in altezza sulle zone 'a' e 'b' **(b)**
- apertura a breccia nei muri portanti **(c)**
- realizzazione di due soppalchi **(d)**
- modifica dei prospetti e vedute **(e)**

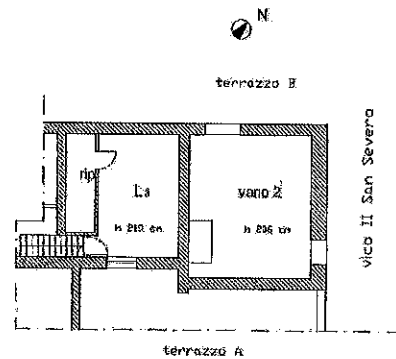


Planimetria del 1939

(a) diversa distribuzione degli spazi interni



Planimetria dello stato di fatto



La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata limitatamente alle parti lecite, mediante la presentazione di un accertamento di conformità seguito da aggiornamento catastale ed attestato di prestazione energetica.