

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Causa: UNIPOL BANCA S.p.A./...**

**R.G.: 636/2013**

**G.E.: Dott. A. ATTANASIO**

**Arch. Simone Sorrentino**  
SIMONE  
SORRENTINO  
5811



## Indice

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

1. Premessa.
2. Svolgimento delle operazioni peritali.
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
4. Specificazione delle provenienze
5. Descrizione dell'immobile
  - 5.1. Ubicazione
  - 5.2. Consistenza e caratteristiche
  - 5.3. Regolarità Catastale
  - 5.4. Dati Catastali e confinanti
6. Conformità alla normativa urbanistica
  - 6.1. Circa lo stato di possesso del bene del bene oggetto di stima
  - 6.2. Vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
7. Determinazione del valore dell'immobile
  - 7.1. Stima con criterio sintetico-comparativo
  - 7.2. Valore dell'immobile
8. Scheda Sintetica - Riepilogo
  - 8.1. Lotto Unico – Unità immobiliare
9. Elenco degli allegati.



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 RG N. 636/2013  
 OGGETTO: PROCEDIMENTO DI FSPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
 ATTORE: UNIPOL BANCA S.p.A.  
 CONVENUTI: *[Firma illeggibile]*

### 1. PREMESSA

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, dott. Attanasio, il sottoscritto arch. Simone Sorrentino, iscritta al N. 5811 dell'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Napoli, è stata nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto.

### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**24 settembre 2015**, udienza per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico. (*cf.* All. 1)

Nei giorni seguenti il sottoscritto arch. Simone Sorrentino ha provveduto all'analisi dei fascicoli depositati in Tribunale dall'avvocato di parte attrice, Ettore Cappuccio, ed a verificare la completezza della certificazione sostitutiva ex art.567 cpc, rilasciata dal notaio Guido Ferrara in data 10 ottobre 2013 riscontrando una discordante indicazione dell'indirizzo del bene oggetto del pignoramento, come di seguito riportato.

Nella certificazione del notaio Guido Ferrara alla pagina 2 è detto:

*“appartamento posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori (quattro vani e mezzo catastali) confinante, con proprietà ~~di via S. Giorgio~~ e con il cortile di via Leutreck numero 16 (salvo altri e più recenti confini) riportato in N.C.E.U. del Comune di Afragola al foglio 21 – mappale 1122 – sub. 101 – cat. A/4 – classe 4 – vani 4,5- Traversa di via S.Giorgio n.23 – R.C. Euro 255,65 (den. Variazione n. 11756 del 25.05.1999 per accorpamento di consistenza già riportata in NCEU partita 1017759 foglio 21 p.lla 1122 sub. 3 a partita 6579 giusta scheda reg.ta il 09.03.1976 al n.639)*

I dati Catastali dell'immobile oggetto del pignoramento riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, allegato agli atti, coincidono con quelli riportati dalla certificazione notarile del Notaio Guido Ferrara a meno dell'indirizzo che sia nella certificazione notarile che nell'atto di Pignoramento Immobiliare risulta essere **Traversa di via S.Giorgio, n.23** mentre l'indirizzo esatto risulta essere **Traversa I di via S.Giorgio,11**, essendo **variata** la **denominazione stradale** e la **toponomastica**.

**Tale variazione è ulteriormente suffragata dall'invio, al debitore esecutato, da parte del sottoscritto CTU arch. Simone Sorrentino, della prima relazione di perizia,**



**con raccomandata A/R del 26 Aprile 2016 n°.149794207356 all'indirizzo Traversa 1° S.Giorgio,11 Afragola (NA) regolarmente recapitata a tale indirizzo e con ricevuta di ritorno firmata dalla S.ra Lucia Sorrentino, figlia del debitore esecutato la quale attualmente occupa l'immobile oggetto del pignoramento. (cfr. All. 10)**

Contestualmente si è provveduto ad accedere al N.C.E.U. per reperire i documenti catastali riguardanti l'immobile da stimare: la visura e relativa planimetria catastale data la richiesta del G.E. dott. Attanasio di specificare i titoli di provenienza antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, a richiedere al Notaio Giuseppe di Transo copia dell'atto, da lui redatto in data 9 giugno 1999, Rep. n. 92970, Racc. n. 21847 ed alla Conservatoria dei registri immobiliari copia dell'atto del Notaio Luigi D'Anna, da lui redatto in data 26 aprile 1983, Rep. n. 53632, Racc. n. 6798 registrato a Napoli il giorno 16 maggio 1983 al n. 7091/B e trascritto Napoli 2 il 19 maggio 1983 al n. 15361 del Registro Generale e al n. 13120 del Registro Particolare

Pertanto il **12 ottobre 2015** alle ore 10,30, stante l'**irreperibilità** del debitore esecutato, **LUIGI DI TRANSO**, a conferma di quanto dichiarato nell'atto di Pignoramento immobiliare e da informazioni assunte in loco, residente in altro luogo e precisamente in Paolisi (BN) e della debitrice esecutata **CARLO ANTONIO ANTONI** sempre a conferma di quanto dichiarato nell'atto di Pignoramento immobiliare, perché non più residente in Afragola alla via Palermo, 35, il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino si è recato in Afragola, alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) per effettuare il 1° accesso, constatando però che nessun immobile di detta via è identificato col numero civico 23 e che la numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I S.Giorgio era stata oggetto di variazione della toponomastica.

Non essendo ancora venuto in possesso della planimetria catastale il sottoscritto dall'analisi dell'estratto di mappa, e dei dati catastali indicati nella certificazione notarile ha individuato la particella n°1122 su cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento; ma purtroppo dall'analisi dello stato dei luoghi nessuno degli immobili appartenenti a detta particella è individuato dal numero civico 23 ed inoltre constatata la totale assenza dei citofoni, risultava in detta circostanza impossibile individuare la proprietà dei debitori esecutati. Pertanto alle ore 11,00 dopo aver chiesto con esito negativo, a più persone presenti del luogo quale fosse l'immobile di proprietà **LUIGI DI TRANSO** il sottoscritto ha dichiarato concluso il primo accesso. (cfr. All. 3)

Successivamente il sottoscritto, a seguito di accesso presso il N.C.E.U., sistema SI-STER collegamento on-line con l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli è riuscito a venire in possesso della visura storica e della planimetria catastale dell'immobile oggetto del pignoramento. (cfr. All. 4)

Il **26 ottobre 2015** alle ore 10,30, il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino si è recato in Afragola, alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) per effettuare il 2° accesso. Essendo venuto in possesso della planimetria catastale il sottoscritto con notevoli difficoltà e con particolare ostruzionismo dei vicini, è riuscito finalmente a identificare l'immobile oggetto del procedimento che effettivamente fa parte dello stabile attualmente identificato col numero civico 11, della Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio), anziché con il civico 23 contrariamente a quanto riportato nella certificazione notarile del notaio Guido Ferrara, nell'atto di Pignoramento Immobiliare e nella visura catastale. Il sottoscritto, causa la mancanza di citofono e relativo nominativo, ha infatti avuto la certezza di aver identificato l'immobile grazie all'aiuto degli inquilini dell'immobile al



piano terra, i quali hanno confermato che i proprietari dell'abitazione sovrastante la loro sono i coniugi **ANTONIO MONTANARO** e **GIUSEPPE MONTANARO** ed hanno inoltre riferito al sottoscritto di non averli mai più visti, in quanto formalmente separati. Pertanto dopo aver effettuato il rilievo fotografico ed a vista delle sole parti esterne dell'immobile, il sottoscritto alle ore 13,30 ha dichiarato concluso il secondo accesso. (cfr. All. 3)

Il **18 dicembre 2015** dato l'esito negativo anche del secondo accesso il sottoscritto ha presentato un'istanza al giudice dell'esecuzione dott. Attanasio per richiedergli una proroga di 90 giorni per la consegna della relazione tecnica di stima. (cfr. All. 8). Successivamente il sottoscritto si è recato all'udienza del 4.2.2016 per esporre al G.E. dott. A. Attanasio le innumerevoli difficoltà incontrate e l'autorizzazione per effettuare la stima dell'immobile anche in mancanza di un rilievo metrico a vista e fotografico dell'interno o in alternativa l'autorizzazione a richiedere l'ausilio della Pubblica sicurezza, per far in modo che un ulteriore sopralluogo possa avere esito positivo. (cfr. All. 3)

Il **primo giorno del mese di febbraio 2016**, il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino si è recato in Afragola (NA), alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) per effettuare il 3° accesso. Purtroppo anche questo ulteriore accesso ha avuto esito negativo causa la mancata presenza dei debitori esegutati sig.ri **ANTONIO MONTANARO** e **GIUSEPPE MONTANARO**. Il sottoscritto quindi alle ore 13,00 ha dichiarato concluso il terzo accesso. (cfr. All. 3)

Il **19 aprile 2016** alle ore 9,00, il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino si è recato in Afragola, alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) per effettuare il 4° accesso. Recatosi un'ulteriore, ennesima volta sui luoghi di causa, per di più nelle prime ore della mattinata, giunto sui luoghi di causa nel Comune di Afragola (NA), alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) civ. 11 ex civ. 23, notava che le finestre dell'immobile oggetto del pignoramento sito al primo piano, erano aperte. Pertanto nonostante l'immobile, fosse privo di citofono, mi presentavo alla porta, con il mandato del G.E. dott. Attanasio e con il tesserino di riconoscimento dell'Ordine degli Architetti, venendo accolto dalla S.ra **ELVIRA DI FIORE** figlia dei debitori esegutati **ANTONIO MONTANARO** e **GIUSEPPE MONTANARO**. Nella circostanza la S.ra **ELVIRA DI FIORE** dichiarava che l'immobile, circostanza verificata anche dal sottoscritto CTU, è occupato da lei dal compagno e dallo loro figlia. Dal sopralluogo emergeva che l'unità immobiliare era stata divisa, staccandone una camera con un bagno così come si evince dall'allegato palmimetrico. Inoltre il sottoscritto verificava che all'interno della porzione di immobile occupato dalla S.ra **ELVIRA DI FIORE** era stato realizzato un soppalco in muratura con accesso diretto dal primo ambiente destinato a cucina/soggiorno. Nella circostanza il sottoscritto CTU chiedeva alla S.ra **ELVIRA DI FIORE** l'epoca dell'avvenuta divisione e se fosse in possesso di documentazione urbanistica da esibirmi ed eventualmente consegnarmi attestante la legittimità delle opere. La S.ra **ELVIRA DI FIORE** dichiarava che tali opere erano state realizzate senza alcuna prevista autorizzazione. La S.ra **ELVIRA DI FIORE** inoltre, dichiarava che la porzione d'immobile divisa era occupata da altri soggetti ed in particolare dai Sigg. **ROMANO S. MARINO** e **GIUSEPPE MONTANARO** al momento non presenti in casa. Pertanto rammentavo alla S.ra **ELVIRA DI FIORE** l'obbligo di dovermi far accedere, ricevendo da parte della S.ra **ELVIRA DI FIORE** la sua disponibilità, purchè sarei ritornato il giorno successivo **20 aprile 2016** alle ore 10,00. Il sottoscritto quindi alle ore 13,00 ha dichiarato concluso il quarto accesso. (cfr. All. 3)



Il **20 aprile 2016** alle ore 10,00, il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino si è recato in Afragola, alla Traversa I di Via S.Giorgio, (ex Vicolo I S.Giorgio) per effettuare il 5° accesso, così come concordato il giorno 19 aprile 2016 con la S.ra **ANTONELLA MORE**. Nella circostanza era finalmente presente il debitore esecutato **DE ROSA V. MARCO**. Dal sopralluogo emergeva che l'unità immobiliare era effettivamente occupata da altri soggetti al momento non presenti, il sottoscritto CTU ravvisava la presenza solo dei loro tre figli tutti minorenni. Dal sopralluogo il sottoscritto CTU ravvisava anche qui la creazione di un sopralco in muratura con accesso diretto dalla cucina soggiorno. La porzione di unità immobiliare risultava essere composta da 3 vani, cucina/soggiorno, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Il sottoscritto quindi alle ore 12,30 ha dichiarato concluso il quinto accesso. (*cf.* All. 3)

Il C.T.U. ha quindi proseguito, sulla scorta delle operazioni di rilievo, a redigere il grafico, l'allegato fotografico, la descrizione e la stima dell'immobile visionato.



### 3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Preliminarmente, nel confermare di avere esaminata la Certificazione Notarile rilasciata dal notaio Guido Ferrara in data 10 ottobre 2013, allegata agli atti, il sottoscritto dichiara che la stessa riporta una errata indicazione dell'indirizzo dell'immobile oggetto della procedura come specificato nel precedente paragrafo 2.

Dall'esame della suddetta Certificazione Notarile, a partire dal 26 aprile 1986, data comprendente i titoli di provenienza antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, fino a tutto il giorno 21 aprile 2016 le formalità pregiudizievoli rilevate sono le seguenti:

#### TRASCRIZIONI

- trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 18257/13826 del 30 aprile 2013 a favore della UNIPOL BANCA S.P.A – con sede in Bologna C.F. 03719580379 e contro *Fininvest Via* e *Comptel*, ciascuno per i diritti di propria spettanza, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Afragola in data 27 febbraio 2013, intimato per il pagamento della somma di € 119.058,00 (centodicianovemilacinquantotto/00 centesimi), oltre agli interessi convenzionali al tasso del 6,3% + 3% di mora, salvo usura, dal 1°8.03.2012 a saldo;

#### ISCRIZIONI

- iscrizione ipotecaria volontaria ai nn. 13173/6577 del 21 giugno 2007 a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. – con sede in Bologna C.F. e P.I.

### 4. SPECIFICAZIONE DELLE PROVENIENZE

il sottoscritto Arch. Simone Sorrentino, con riferimento alla richiesta del GE di specificare i titoli di provenienza antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, esaminata la relazione del Notaio Guido Ferrara del 10 ottobre 2013 nonché i seguenti allegati documenti che la scrivente ha ottenuto dai Notai roganti, dall'Archivio Notarile di Napoli e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- 1) Atto del Notaio Giuseppe di Transo del 9.06.1999 Rep. n. 92970 Racc. n. 21847 (cfr. All. 2A)
- 2) Atto del Notaio Luigi D'Anna del 26.04.1983 Rep. n. 53632 Racc. n. 6798 (cfr. All. 2B)

dichiara che la predetta relazione del Notaio Guido Ferrara è completa ed idonea a soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 567, secondo comma per quanto riguarda le provenienze, trovando la stessa conferma nella documentazione sopra elencata ed allegata alla presente relazione.



## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 5.1. UBICAZIONE

L'immobile da stimare è ubicato nel Comune di Afragola (NA), alla Traversa I di Via S.Giorgio, 11

### 5.2. CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, su due livelli, piano terra e primo ubicato in Afragola (NA) nel centro storico alla Traversa I di Via S.Giorgio,11.

La numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I di Via S.Giorgio è stata aggiornata e l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione fa parte dello stabile identificato col numero civico 11, mentre sia la visura catastale, aggiornata al 21.04.2016, che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti riportano l'immobile in parola al civico n°23.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante di tufo e solai in laterocemento. L'immobile di proprietà dei Sigg. **FRANCESCO SIMONE** e **PIETRO SIMONE** è ubicato al primo piano; ed anche in questo caso sia la visura catastale, aggiornata al 26.04.2016, che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegati agli atti riportano l'immobile ubicato al primo piano.

Dal portone d'ingresso al civico n°11 della Traversa I di Via S.Giorgio, oltrepassando un androne d'ingresso carrabile, scoperto, si accede alla corte interna al fabbricato da qui percorrendo una scala ad un rampante si arriva al ballatoio sul quale si apre la porta-finestra esterna in ferro di accesso all'abitazione. Oltrepassata quest'ultima, ci troviamo sul balcone, pertinente all'immobile lato corte interna, sul quale si aprono due finestre ed una porta finestra di accesso all'immobile. Il suddetto balcone è coperto da una pensilina in eternit in pessimo stato di conservazione. (cfr. foto n°1-2-5)

L'immobile, è stato diviso senza alcun titolo autorizzativo in due porzioni facenti parte della stessa unità immobiliare come descritto nei paragrafi precedenti ed inoltre sono stati creati due piccoli soppalchi, sia nella prima che nella seconda porzione dell' unità immobiliare.

La prima porzione di unità immobiliare è composta da 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco su cui vi è una seconda stanza da letto senza finestra. All'unità immobiliare vi si accede dalla suddetta porta finestra, corredata d'infisso a due ante in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero-cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,05 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro, posta nell'angolo a sinistra rispetto all'ingresso si accede al soppalco in muratura, attraverso il quale si raggiunge la terza stanza da letto senza alcuna finestra né areazione Il tutto in discreto stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite con parato, altezza boiserie ed il pavimento, realizzato con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm. (cfr. foto n°2-3-5-7-8-10-13-14-16)

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm. e con pareti rivestite con parato, altezza boiserie e pittura lavabile di colore bianco vi si accede prima alla stanza da letto posta sulla destra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno. (cfr. foto n°3-4-6)



La stanza da letto è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, le pareti sono attintate con pittura lavabile di colore bianco, essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 4,25 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione

Come detto in precedenza dal primo ambiente soggiorno cucina, si accede al bagno, ubicato sulla parete di fondo a destra. Esso è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno è pavimentato con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm ed è rivestito a tutta altezza con piastrelle in monocottura 20cm x 25 cm, l'altezza è di 2,05m. Il tutto in mediocre stato di conservazione

Come già anticipato in precedenza dal soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro posta in fondo all'ambiente sul lato sinistro si accede alla zona soppalcata che affaccia attraverso una balaustra in ferro sulla cucina/soggiorno. Il pavimento è con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm, le pareti sono rivestite con parato, mentre il soffitto su tutto l'ambiente è attintato con pittura lavabile di colore bianco. E' presente altresì una buca a soffitto di dimensioni 1,00 m x 1,00 m, a botola dalla quale per mezzo di una scala a pioli si accede alla copertura. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal soppalco si accede alla piccola terza stanza da letto, essa è pavimentata con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, le pareti sono rivestite con parato di colore rosa, il soffitto è attintato con pittura lavabile di colore bianco. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Alla seconda porzione di unità immobiliare, si accede dall'unico ballatoio che da accesso sia alla prima che alla seconda porzione dell'unità immobiliare. **Detto ballatoio costituisce anche l'accesso alla proprietà confinante attualmente disabitata (Prop. n. 10-11-12-14)**

La seconda porzione di unità immobiliare è composta di 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco.

Ad essa vi si accede dalla porta finestra, corredata d'infisso a due ante in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero-cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,28 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala di legno con pedate di ferro, posta di fronte all'ingresso si accede al soppalco in muratura senza alcuna finestra né areazione. Il tutto in mediocre stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite in parte con parato, ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco giallo oca, il pavimento è con piastrelle in monocottura 31.5cm x 31,5 cm. Il tutto in discreto stato di conservazione. (cfr. foto n°2-10-11-12-14)

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm. e con pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco rosa e giallo oca si accede prima alla camera da letto posta sulla sinistra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno. Il tutto in mediocre stato di conservazione. (cfr. foto n° 10-12-13)

La camera è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore grigio essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e



persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 2,80 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

**Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,48 m circa alla quale si accede da una bucatra quadrata, a botola, di dimensioni 1,00 x 1,00 circa. La camera presenta un'ulteriore difformità rispetto alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alla relazione del geom. Esposito Salvatore per la presenza della finestra che verosimilmente non esisteva in precedenza. (cfr. foto n° 15)**

Come detto in precedenza dal primo ambiente soggiorno cucina, sulla parete di fondo a destra, si accede prima ad un disimpegno e da questo al bagno.

Detto disimpegno è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno ed è pavimentato con piastrelle in monocottura 20 x 20 cm ed è rivestito parzialmente con piastrelle in monocottura 20 x 30 cm. mentre la restante altezza delle pareti è attintata con pittura lavabile di colore rosa. L'altezza complessiva è di 4,28 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Infine dal disimpegno si accede al bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura 20 x 20 cm, di colore rosa, l'altezza è di 2,30m. **Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,98 m circa alla quale si accede da una bucatra posta al di sopra della porta del bagno. Detta zona soppalcata è adibita a deposito.** Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e quella catastale allegata alla presente relazione si evince che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è **mutata**.

### **Non si sono riscontrati incrementi delle volumetrie.**

All'interno l'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri sia dal punto di vista strutturale che delle finiture che igienico sanitarie.

L'abitazione non è dotata d'impianto di riscaldamento.

La superficie coperta netta dell'unità immobiliare è di 170 mq.

La superficie dei balconi è di 17,70 mq.



### 5.3. REGOLARITÀ CATASTALE.

Al Catasto FABBRICATI del Comune di Afragola (NA) l'immobile alla data del 21/04/2016 è riportato con i seguenti dati:

Intestato a **SEPE FRANCESCO** Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni, ed a **SEPE FRANCESCO** Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni, foglio 21, particella 1122, sub 101, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65, **indirizzo Traversa I di Via S. Giorgio n.23 piano:1.**

Dal confronto con lo stato di fatto emerso in sede di sopralluogo, è emerso che la via in cui è sito l'immobile in parola è Traversa I di Via S. Giorgio **n.11** piano:1.

### 5.4. DATI CATASTALI E CONFINANTI.

Il numero civico riportato dalla visura dell'immobile oggetto della procedura non corrisponde e quello riportato dalla planimetria catastale e dall'atto di pignoramento immobiliare, così come constatato dal sottoscritto C.T.U. in sede di accesso. Il civico attuale è il n. 11 e non il civ.23 come erroneamente riportato.

Foglio 21 del Comune di Afragola (NA), particella 1122, sub 101, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65, **indirizzo Traversa I di Via S. Giorgio n.23 piano:1. (cfr. ALL. 4)**

In relazione alla consistenza catastale si precisa che quanto acquistato dai Sigg. **LEUTRECK** e **SEPE FRANCESCO** in data 9 Giugno 1999 art. 1 della pag. 2 è riportato (cfr. All. 2A) *“appartamento al primo piano composto da tre vani ed accessori, confinante col cortile del fabbricato, con proprietà Sepe Francesco e col cortile di Via Leutreck n.16, riportato nel N.C.E.U. a partita 1019322 (in ditta Sepe Francesco) F°21 num.1122 sub.101 Vicoli I S.Giorgio n.23 p.1 cat. A/4 cl.4 v.4,5 rend. 495.00 (giusta denuncia di variazione n. 11756 del 25 maggio 1999 per accorpamento delle consistenze già riportate nel N.C.E.U. a partita 1017759 F°21 num.1122 sub.3 ed a partita 6579 giusta scheda reg.ta il 9 marzo 1976 al n.639), rappresentato graficamente nella planimetria che si allega sotto la lettera “A”.* (cfr. ALL. 2A)

L'immobile confina:

- con corte interna al fabbricato;
- con proprietà Sepe Francesco o suoi aventi causa;
- con cortile di Via Leutreck,16;



## 6. CONFORMITA' ALLA NORMATIVA URBANISTICA:

Dall'analisi della D.I.A. dell'08 Settembre 1999 Prot. 022367 (ALL.6) indirizzata all'allora Commissario Prefettizio del Comune di Afragola (NA) e dalla Relazione Tecnica allegata a firma del Progettista incaricato Geom. Esposito Salvatore iscritto all'albo del Collegio dei Geometri al n.160, si evince che l'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1942.

Inoltre dall'analisi dei registri delle Licenze Edilizie effettuata dal sottoscritto CTU presso il "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), riportanti l'elenco della Licenze Edilizie dal 1942 non è stato trovato alcun estremo relativo all'immobile in oggetto a conferma che esso è stato effettivamente realizzato anteriormente all'anno 1942.

Dall'analisi della planimetria e dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, come detto nel paragrafo 5.2. "CONSISTENZA E CARATTERISTICHE", il sottoscritto ha potuto constatare che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è **mutata**. Tali minimi mutamenti hanno comportato incrementi di superficie interna ma **non** di volume. (cfr. par.5.2.)

Dalle indagini effettuate presso "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), si è verificata l'**inesistenza** della "dichiarazione di agibilità".

L'immobile si trova nelle condizioni previste **Art. 46 (L) comma 5 del DPR 380/01 - Nullità degli atti giuridici relativi a edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** " *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali*". *L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria* "

Nel caso di specie, relativamente alle opere realizzate in difformità alla D.I.A. del 08.Settembre 1999 Prot. 022367 l'immobile si trova nelle condizioni della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 3081/01, in quanto si tratta di opere esclusivamente e pertanto cosiddette assentibili – **"Accertamento di conformità"**

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*



3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

#### 6.1. CIRCA LO STATO DI POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Dall'esame della Certificazione Notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Guido Ferrara del 10 ottobre 2013 si rileva che:

“alla data del giorno 21 APRILE 2016 l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere di proprietà dei coniugi in regime di comunione legale:

CARLUCCI GIUSEPPE, nato a Castiglione (NA) il 24 marzo 1914

CONTESSA GIUSEPPINA, nata a Castiglione (NA) il 18 agosto 1915,

che detto immobile è pervenuto ai medesimi per acquisto in comunione legale dei beni da: LUCIA CORRENTI, nata a Caserta (CA) il 26 luglio 1956 e GEFRENTI PAULINO nato a Afragola (NA) il 19 marzo 1915

in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe di Transo in Napoli del giorno 09 giugno 1999 Repertorio n. 92970 – Raccolta n. 21847 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – Napoli 2 il 21 giugno 1999 ai nn. 22432/15832. (cfr. All. 2A)

Il sottoscritto in sede di accessi, durante i quali è stato possibile esaminare per intero l'immobile pignorato, ha potuto constatare che esso allo stato di fatto, è stato diviso in due porzioni della stessa unità immobiliare. La prima porzione dell'unità immobiliare risulta essere occupata da LUCIORE (figlia dei debitori esecutati), dal compagno VARRONE FERDINANDO e dalla loro figlia minorenni, mentre la seconda porzione risulta essere occupata da ROSSAMONTE NICOLA e PAVANETTI unitamente ai loro tre figli, tutti minorenni.

#### 6.2. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nell'atto del Notaio Giuseppe di Transo in Napoli del giorno 09 giugno 1999 Repertorio n. 92970 – Raccolta n. 21847 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – Napoli 2 il 21 giugno 1999 ai nn. 22432/15832, di acquisto dell'immobile pignorato all'art. 6 è detto:

*“I venditori prestano ogni più ampia garanzia per evizione o molestia, dichiarando che il cespite alienato è libero da oneri reali di garanzia o di godimento, privilegi o vincoli di alcun genere, non dovendosi tener conto delle seguenti formalità, entrambe a favore del Monte dei Paschi di Siena”:*

*“ipoteca n.17971/1554 dal 10 giugno 1983 di cui è stata consentita la cancellazione con atto a firma da me autenticata in data 30 aprile 1999 Repertorio 92530 (reg.to a Napoli il 17 maggio 1999 al n. 5941/2A, in corso di annotamento)”*

*“trascrizione di citazione n.17766/14542 del 12 luglio 1985, di cui è stata consentita la cancellazione con atto a firma da me autenticata in data 30 aprile 1999 Repertorio 92531 reg.to a Napoli il 17 maggio 1999 al n.5942/2A, in corso di annotamento.”*



Non esistono vincoli di natura condominiale in quanto non vi è costituzione di condominio ne di altra natura.

Non vi è l'attestato di prestazione energetica.

## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare, cercando di limitare quanto più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno seguire un processo logico estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Tra i metodi sintetici si è preferito prendere in considerazione quello per confronto diretto, basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri dalle analoghe caratteristiche tipologiche, tecnologiche ed ubicazionali, per i quali si siano verificati determinati prezzi in ordinarie operazioni di compravendita. A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato per potere disporre di dati concreti; si sono raccolte informazioni sia direttamente sul luogo, ove è sito l'immobile pignorato, sia presso Società di Intermediazione Immobiliare operanti sul mercato cittadino.

Infine sono stati assunti coefficienti correttivi per tenere conto dei fattori che comportano aumento o diminuzione dei valori base quali:

**C<sub>1</sub> - coefficiente di piano** funzione della quota dell'immobile misurata dal livello stradale, in relazione ai diversi tipi di inquinamento e alle condizioni di illuminazione e aerazione degli ambienti, in ragione della loro eventuale variazione con l'altezza da terra.

Il coefficiente C<sub>1</sub> può assumere i valori indicati nella seguente scala:

0,75 per il piano seminterrato

0,80 per il piano terreno

0,95 per il piano rialzato

**1,00 per il piano primo ed intermedi**

0,90 per il piano ultimo

**C<sub>2</sub> - coefficiente di luminosità** funzione del grado di illuminazione media complessiva dell'immobile, ovvero della media del livello di illuminazione dei singoli ambienti costituenti, calcolato come rapporto tra la superficie di ogni singolo ambiente e la somma delle superfici dei vani che ne consentono l'illuminazione. Tale coefficiente è influenzato anche dalla eventuale presenza, all'esterno e in prossimità dell'edificio, di ostacoli alla luce solare quali edifici alti, alberi.

Il coefficiente C<sub>2</sub> può assumere i valori indicati nella seguente scala:



**0,90 per illuminazione indiretta ed insufficiente**

0,95 per illuminazione diretta e sufficiente

1,00 per illuminazione diretta e buona

**C<sub>3</sub> - coefficiente di esposizione** funzione della valorizzazione dell'affaccio dell'immobile su altri spazi pubblici o privati in relazione all'apprezzamento di questi nella zona in cui l'immobile è situato.

Il coefficiente C<sub>3</sub> può assumere i valori indicati nella seguente scala:

**0,95 per esposizione su giardino o cortile**

1,00 per esposizione su strada

**C<sub>4</sub> - coefficiente di orientamento** funzione della valorizzazione dell'orientamento dei prospetti dell'immobile in relazione all'esposizione ai raggi solari, ai venti dominanti e, in generale, agli agenti atmosferici e alle condizioni climatiche della zona.

Il coefficiente C<sub>4</sub> può assumere i valori indicati nella seguente scala:

0,90 per orientamento a N, N/O

0,95 per orientamento a N/O, N/E

**1.00 per orientamento a S/E, S/O**

**C<sub>5</sub> - Coefficiente di piano** funzione della presenza o meno di ascensore

0,97 per il piano terreno/ rialzato

**1,00 per il piano primo**

0,95 per il piano secondo

0,90 per il piano terzo

**C<sub>6</sub> - Coefficiente di conservazione** funzione del grado di finitura e stato di conservazione dell'immobile:

0,65 per grado di finitura scarso con cedimenti strutturali

0,75 per grado di finitura mediocre

0,85 per grado di finitura discreto

**0,95 per grado di finitura buono**

1,00 per grado di finitura ottimo



### 7.1. STIMA CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Per l'unità immobiliare in esame si considerano i seguenti valori dei fattori di calcolo:

Superficie commerciale **Sc**

dove per superficie commerciale si intende la superficie di ogni singolo vano che tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative e dalle superfici accessorie, laddove presenti, quali terrazzi, corti ad uso esclusivo, etc., ragguagliate applicando i coefficienti comunemente usati.

#### Unità immobiliare

Superficie commerciale interna misurata in mq.

$$Sc \text{ interna} = 170 \text{ mq}$$

Per le superfici scoperte si applica un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25 per i balconi da cui:

Superficie esterna (terrazzi e balconi) misurata in mq.

$$Se = 17,70 \text{ m}^2.$$

Superficie commerciale esterna

$$Sce = (\text{superficie balconi}) \times 0,25 = 17,70 \times 0,25 = 4,425 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale complessiva è quindi pari a:

$$Sc = Sc \text{ interna} + Sce = 170 + 4,425 = 174,425 \text{ mq}$$

**Vm** = Valore di mercato dell'immobile (parametro di riferimento: mq).

**P** = prezzo al mq.

Relativamente alla quantificazione di tale parametro, come già detto, è stata effettuata un'indagine presso le Società di Intermediazione Immobiliare operanti sul mercato cittadino.

Da questa indagine effettuata si è desunto che:

per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO situate nella stessa zona, il prezzo al mq. subisce variazioni a seconda delle condizioni in cui versa l'immobile:

- per uno stato di conservazione normale: Val. min. € 830,00 ; Val. max. 1250,00

Avendo premesso che l'immobile si presenta in condizioni mediocri, viene assunto come valore del parametro P il valore minimo desunto dall'indagine di mercato, pari ad € 830,00.

$$P = \text{prezzo al mq. } € 830,00$$

Considerando, quindi  $C_i$ , prodotto dei coefficienti di ponderazione

$$C_i = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 = 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,81$$



Si può calcolare il valore di mercato dell'immobile dato da:

$$V_m = S_c \times P \times C_i = 174,425 \times € 830,00 \times 0,81 = € 117.265,93$$

## 7.2. VALORE DELL'IMMOBILE.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato da:

$$V_m = V_{m1} + V_{m2} = €. 43.296,12 + €. 73.966,44 = €. 117.265,93$$

## 8. RIEPILOGO

### 8.1. LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento ubicato in Afragola (NA) alla Traversa I di via S.Giorgio,11, piano primo è composto da n. 4, vani ed 2 (due) bagni confina con, corte interna al fabbricato, con proprietà S.p.a. o suoi aventi causa, con cortile di Via Leutreck,16, è riportato nel NCEU del Comune di Afragola (NA) al Fg. 21, p.lla 1122, sub.101, cat. A4, classe 4, rendita €. 255,65. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla originaria consistenza catastale in ordine ad avvenuta divisione, senza titolo, in due porzioni della stessa unità immobiliare, giusta relazione peritale del CTU arch Simone Sorrentino (prima relazione) depositata in atti il 26 Aprile 2016. Non risulta esservi Concessione Edilizia in quanto l'immobile è stato realizzato prima dell'anno 1940. Tali opere di divisione risultano sanabili ai sensi degli ex artt. 46 co.5 del DPR 380/01.

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù per atto del notar Giuseppe di-Transo del 9.06.1999 Rep. n. 92970 Racc. n. 21847 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – Napoli 2 il 21 giugno 1999 ai nn. 22432/15832.

**UNITA' IMMOBILIARE 1 PREZZO BASE : €. 117.265,93**

Il consulente Tecnico d'Ufficio con la presente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Arch. Simone Sorrentino  
 SIMONE  
 SORRENTINO  
 5811



**Allegato 1**

VERBALE PER IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO  
ALL'ESPERTO





Tribunale civile di Napoli  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

24/9/15  
Addi 53....., alla presenza del cancelliere, l'esperto accetta l'incarico conferitogli nell'esecuzione immobiliare n. 63.6/13... come da allegato modulo dei questi peritali e, previo giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli, sottoscrive il presente verbale.  
Napoli ..24/9/15.....

L'esperto  
ing./arch./geom.

Il cancelliere





Tribunale civile di Napoli  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

NOMINA dell'ESPERTO e FORMULAZIONE dei QUESITI

Il G.E.

dott. .... Antonio Attanasio .....  
 nomina esperto ex art. 569 cpc  
 ..... Atch. Simon Sorrentino .....

Il G.E., visti anche l'art. 173bis d.a. cpc e la legge 132/15, affida all'esperto, precisamente, il seguente incarico:

**-INDIVIDUAZIONE fisica-catastale-giuridica dell'immobile-**

1) previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio -o meno- se siano esatti gli atti di provenienza del bene pignorato quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data -se cioè prima o dopo il pignoramento- sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto dell'esecutato, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GE); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita

autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a pignoramento; alleghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene;

#### **-DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE-**

2) descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con *lucidi* sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o di volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non pignorate, abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, precisamente, nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### **-STATO dell'IMMOBILE-**

3) riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, da allegarsi;

#### **-FORMALITA' e VINCOLI-**

4)-5) segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece, saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (il consulente indichi anche i lavori e i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella

specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di *certificazione energetica*, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso);

#### **-SITUAZIONE URBANISTICA-**

6)-7)verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., **specificando** quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8)verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9)fornisca ogni 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.

**-SCHEDA SINTETICA-**

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

**“LOTTO n. 1-** piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in ....., alla via.....n....(o alla località.....), scala....., piano....., int...;-----  
 è composto da..... (oppure è esteso per mq.....);-----  
 confina con.....;-----  
 è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita.....(in ditta.....o ancora in ditta.....), SCA....., al foglio....., p.lla.....(ex-p.lla.....o già scheda.....), sub....., cat....., cl....., rend..... (oppure r.d....., r.a.....); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine.....);-----  
 giusta relazione peritale del CTU.....depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria ) n..... del.....cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine.....); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme.....) rispetto alla istanza di condono prot. n. .... presentata il.....; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o 40co.6 l.47/85 e succ. mod. (per il fabbricato);-----  
 ricade in zona.....(per il terreno).-----  
 Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per notar... del....trascritto il....ai nn.....-----  
 PREZZO-BASE: euro.....  
**LOTTO n. 2....”** ecc..

**-QUOTE INDIVISE-**

Nel caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura -se comodamente praticabile-, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

**-PRESCRIZIONI e AVVERTENZE-**

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori e all'esecutato (anche se non costituito) almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa di riferimento.

Se le parti abbiano inviato proprie note al perito, o se lo stesso è convocato dal GE, egli deve comparire in udienza per rendere i chiarimenti del caso.

Corredi la relazione -da inviare telematicamente e da presentare anche su supporto informatico (in formato testo Word per Window Microsoft, nonché in "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di finale scheda sintetica formata come sopra per ciascun lotto.

Il deposito della relazione deve avvenire **entro e non oltre** il detto termine di **30** giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc.

L'esperto è autorizzato ad estrarre dal fascicolo processuale le copie necessarie per l'espletamento dell'incarico ed è altresì autorizzato all'uso di mezzo proprio -con esonero della P.A. da ogni responsabilità- ove debba allontanarsi dal Comune di residenza di oltre 10 km; può inoltre avvalersi di collaboratore di sua fiducia, solo se ciò sia assolutamente indispensabile, per misurazioni o altre operazioni materiali; può infine accedere ai *pubblici uffici* per prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione di spesa, di atti e documenti ivi depositati.

Acquisisca infine -nel caso di separazione personale o di divorzio dell'esecutato- il provvedimento del tribunale di assegnazione della casa coniugale.

Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del giudice.

Il ctu, con racc. A.R., darà avviso all'esecutato e ai creditori del momento di inizio delle operazioni nonché del giorno e dell'ora del suo sopralluogo e, ove nel giorno e ora stabiliti, l'accesso ai beni non sia eventualmente possibile per assenza od opposizione dell'esecutato e/o dell'occupante, allora egli è sin da ora autorizzato, previa presentazione di copia conforme del presente provvedimento, a richiedere l'assistenza della competente stazione di C.C. o del locale Commissariato di P.S.

In nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa e preventiva autorizzazione del G.E..

Eventuali ed eccezionali proroghe del concesso termine, dovranno essere richieste, anteriormente alla scadenza, con motivata istanza diretta al G.E..

La mancata risposta anche ad uno solo dei formulati quesiti non consentirà la liquidazione peritale.

Accorda al ctu l'acconto di euro 500,00 IVA esclusa, che pone a carico del creditore procedente o surrogante, che provvederà a corrisponderlo senza indugio all'esperto quando richiesto dallo stesso.

Conferma la già fissata udienza ex art. 569 cpc del \_\_\_\_\_.

Si segnala poi la necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato peritale, in quanto ritardi o lacune determineranno, sotto la personale responsabilità del ctu (che, perciò, non verrà più incaricato) sensibili differimenti dei tempi processuali (con conseguenti rinvii d'udienza).

Nell'eventuale caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene o comuni o comunque non subastate, il ctu, se del caso con lucidi sovrapponibili, direttamente illustri le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando altresì le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio,

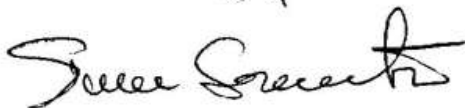
segnalando anche i lavori e i costi di separazione (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Segnali ancora l'esperto se il singolo identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non sottoposte ad esecuzione (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; nel caso che l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o in parte ceduta a terzi (o sottoposta ad espropriazione per pubblica utilità), il ctu precisi anche se tali cessioni o espropriazioni riguardino porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Segnali infine se gli immobili contigui (ad es. appartamenti adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Si sottolinea infine la stringente necessità che il consulente, ove si presentino una o più delle ipotizzate situazioni, risponda chiaramente, direttamente e tempestivamente anche alle stesse.

Napoli 24/9/15



Il giudice dell'esecuzione



MODULARIO  
n. 11. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AFRAGOLA** via **Viale I° San Girolamo** civ. **23**

PIANTA PIANO PRIMO

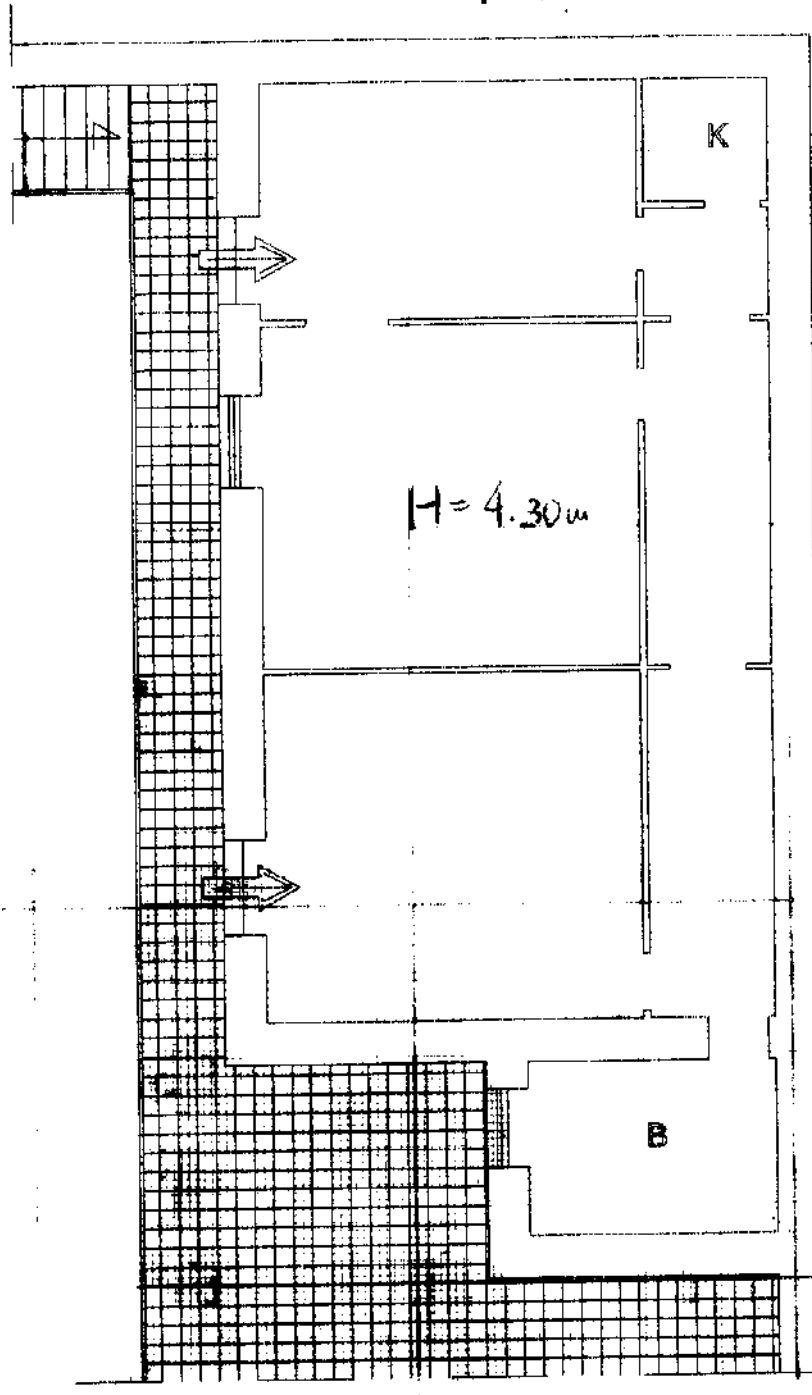
COMUNE di AFRAGOLA

F.21 . part.1122

Altra Proprietà

Cortile Comune

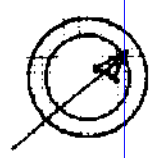
Altra Proprietà



H = 4.30 m

Altra Proprietà

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 1000

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2015 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 21 - Particella: 1122 - Subalterno: 101 >  
TRA VERBA **GIORGIO** n. 23 piano: 1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilate dall' **ARCHITETTO**  
(Titolo, cognome e nome)  
**GALLOCCIO GIANNARLO**  
Iscritto all'albo dei **ARCHITETTI**  
della provincia di **AFRAGOLA**  
data **15/11/14** Firma **Gal...**



RISERVATO ALL'UFFICIO

11756

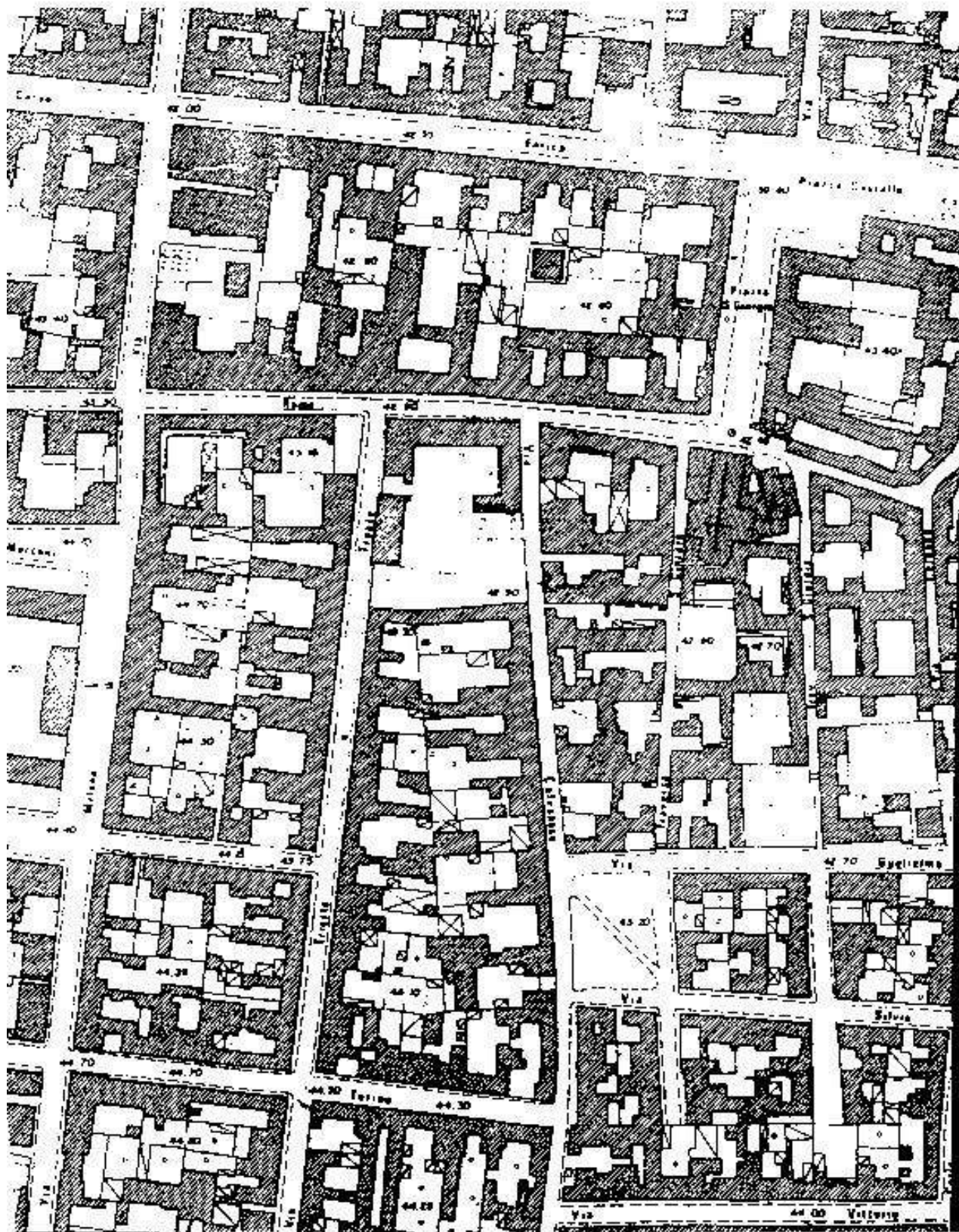
25 MAG. 1999

Data presentazione: 25/05/1999 - Data: 02/12/2015 - n. T324743 - Richiedente: SRRSMN67P21F839F  
Totale sch. **11756** - Formato di acquisizione: **A4(210x297)** - Formato stampa richiesto: **A4(210x297)**

Firmato Da: SORRENTINO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40e1dcccc30cfd961f75e000ddee0ecf



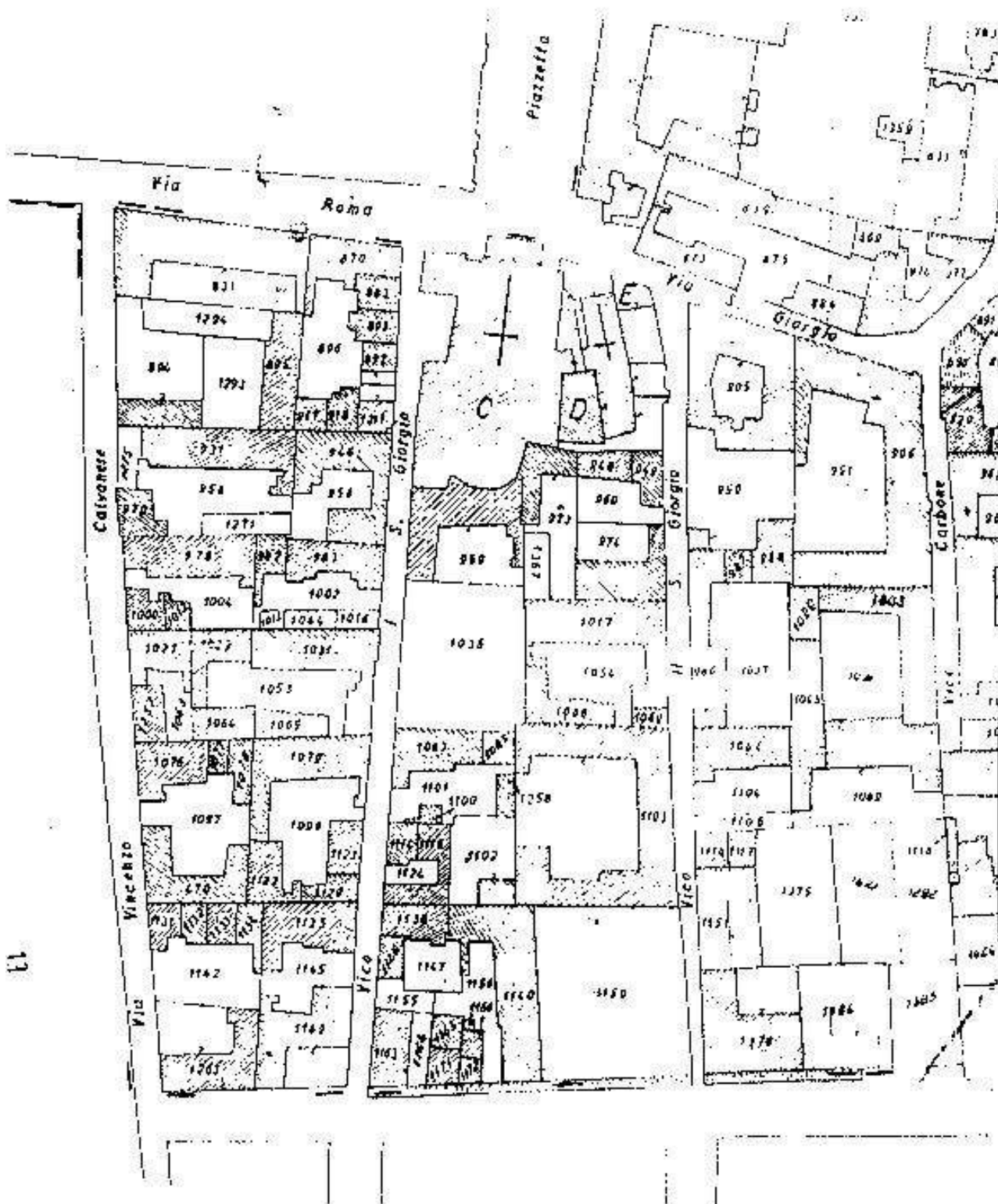
STRALCIO RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

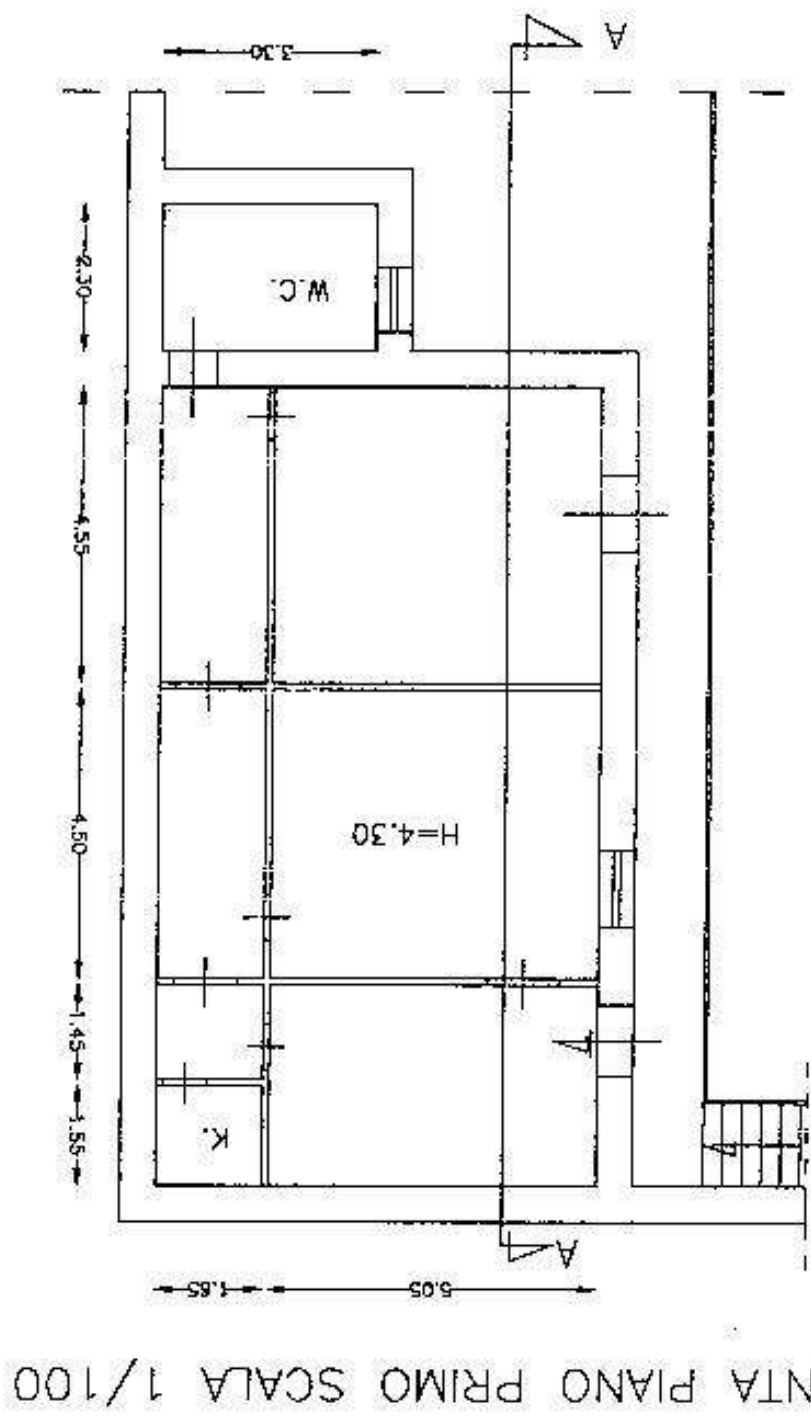


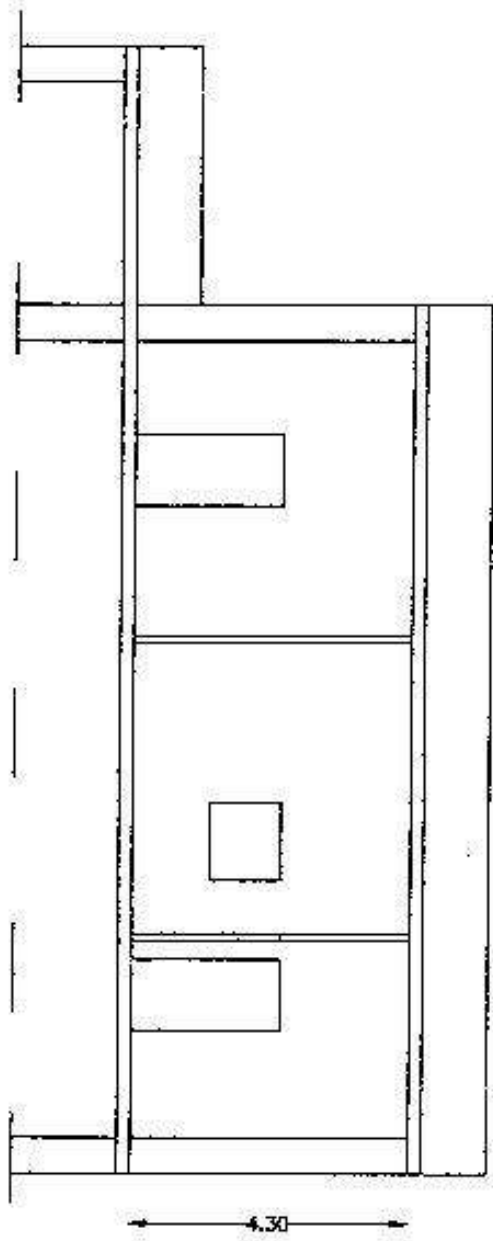
STRALCIO P.R.G.



STRALCIO MAPPA CATASTALE a 1/2.000



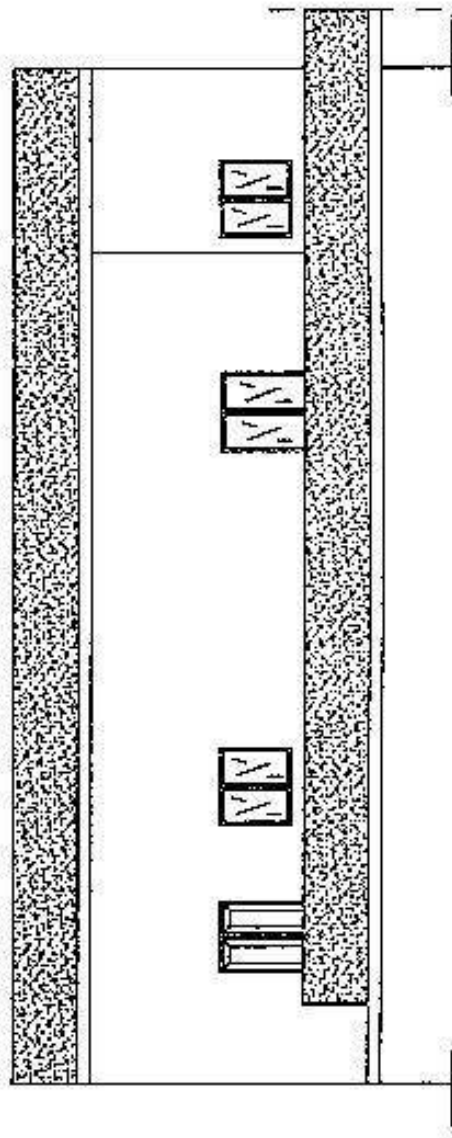




SEZIONE A - A SCALA 1/100

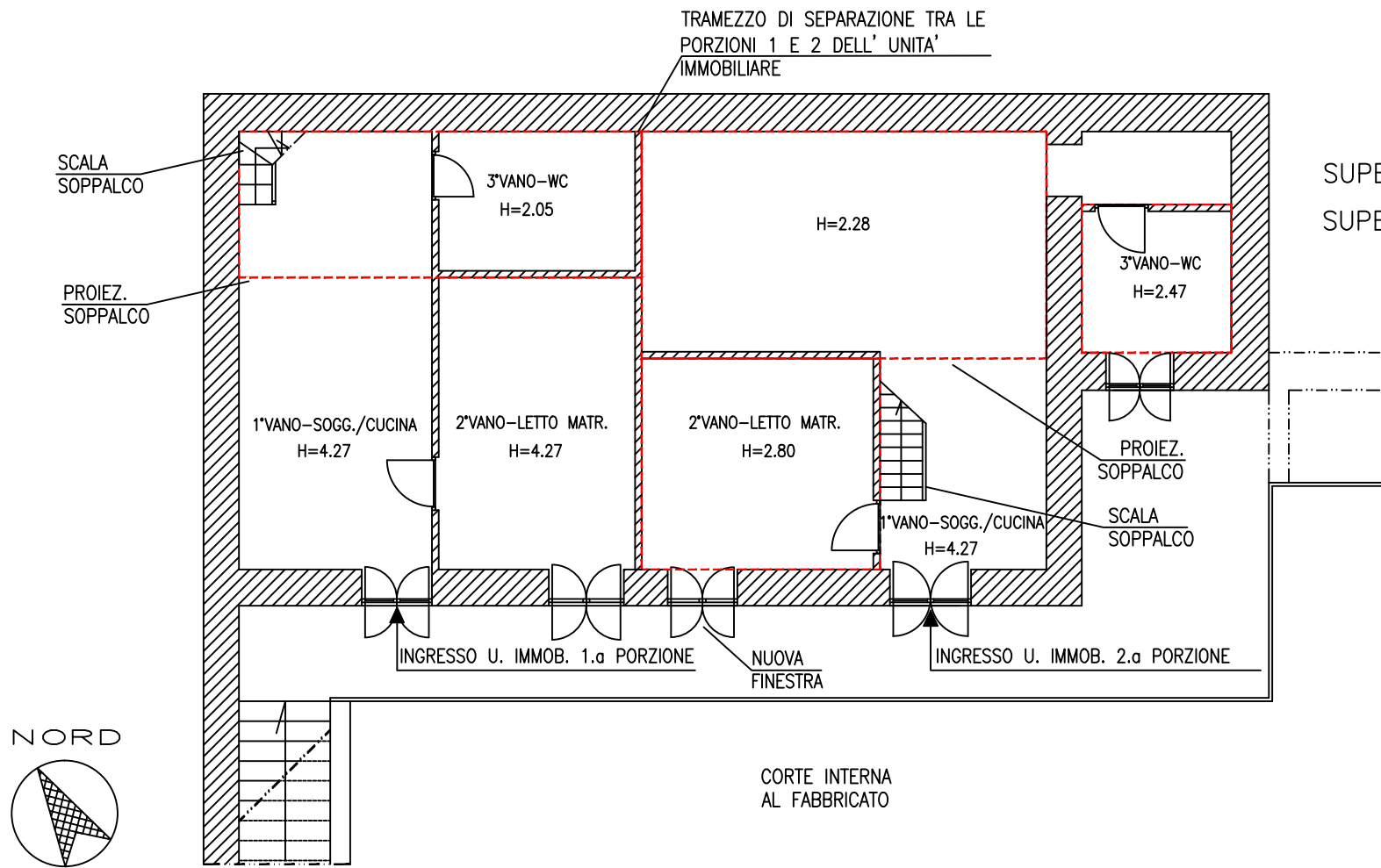


Prospetto Principale scala 1/100



ABITAZIONE IN AFRAGOLA (NA)  
 TRAVERSA I DI VIA S.GIORGIO N°  
 11 DI PROPRIETA' DI FIORE V. -  
 CAPUTO F.

SUPERFICIE UTILE U. IMMOBILIARE= MQ. 170  
 SUPERFICIE BALCONI U. IMMOBILIARE= MQ. 17.70



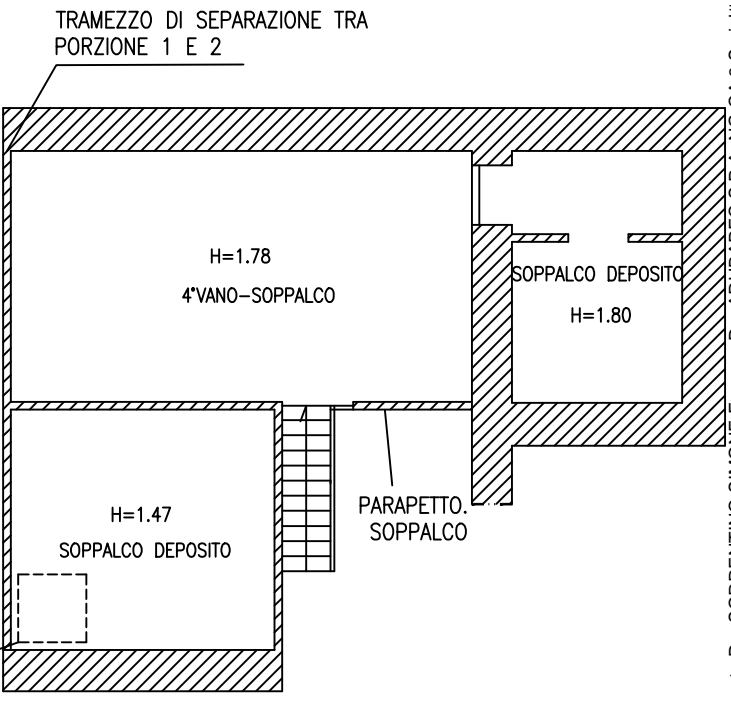
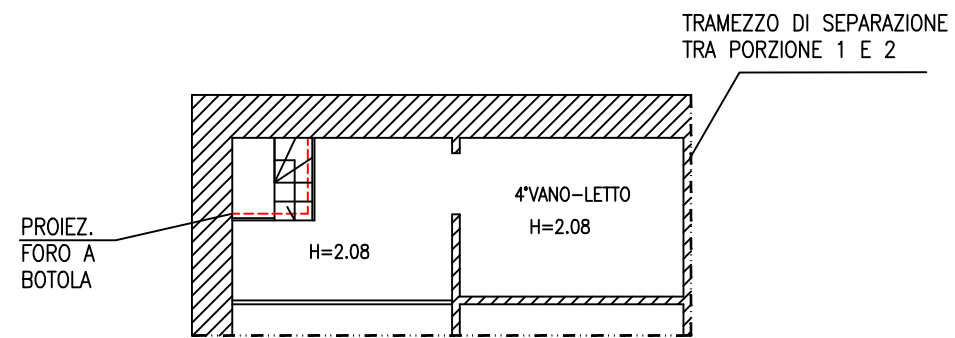
DATA	20.04.16
EMISSIONE	"A" relazione
DA	
CONTR.	
APPR.	

DATA	
EMISSIONE	
DA	
CONTR.	
APPR.	

DATA	
EMISSIONE	
DA	
CONTR.	
APPR.	

SOPPALCO PORZIONE 1

SOPPALCHI PORZIONE 2



OGGETTO  
 ABITAZIONE IN AFRAGOLA (NA)  
 TRAVERSA I DI VIA S. GIORGIO, 11  
 PROPRIETA' DI FIORE V. -CAPUTO  
 F.

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'ABITAZIONE

CLIENTE TRIBUNALE DI NAPOLI  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOCALITA' AFRAGOLA (NA)

DIS. N. ALLEGATO N°8

SCALA 1/100

Firmato Da: SORRENTINO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40e1dcccc30cf9617f5e000dee0ecf



**Allegato 9**

---

RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE





FOTO 1 – SCALA DI ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE



FOTO 2 – PROSPETTO DELL' UNITA' IMMOBILIARE





FOTO 3 – SOGGIORNO CUCINA U. IMMOBILIARE PORZIONE 1



FOTO 4 – BAGNO U. IMMOBILIARE PORZIONE 1





FOTO 5 – PARTICOLARE INGRESSO U. IMMOBILIARE PORZIONE 1



FOTO 6 – CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE U. IMMOBILIARE PORZIONE 1





FOTO 7 – CAMERA DA LETTO SOPPALCO U. IMMOBILIARE PORZIONE 1



FOTO 8 PARTICOLARE SCALA SOPPALCO U. IMMOBILIARE PORZIONE 1





FOTO 9 PARTICOLARE BOTOLA SOPPALCO U. IMMOBILIARE PORZIONE 1



FOTO 10 PARTICOLARE INGRESSO E SCALA SOPPALCO U. IMMOBILIARE PORZIONE 2





FOTO 11 PARTICOLARE SOGGIORNO/CUCINA U. IMMOBILIARE PORZIONE 2



FOTO 12 BAGNO U. IMMOBILIARE PORZIONE 2





FOTO 13 PARTICOLARE SOPPALCO BAGNO U. IMMOBILIARE PORZIONE 2



FOTO 14 PARTICOLARE SOPPALCO CUC./SOGG. U. IMMOBILIARE PORZIONE 2





FOTO 15 PARTICOLARE NUOVA FINESTRA LETTO U. IMMOBILIARE PORZIONE 2



FOTO 16 PARTICOLARE BOTOLA SOPP./DEP. LETTO U. IMMOBILIARE PORZIONE 2

