

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE FRAZIONAMENTO

Riferimenti:

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

contro

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

Procedura esecutiva n° 408/2015

In riferimento all'incarico conferito alla scrivente arch. Grazia Licenziati dal G.E. Dott. Cirma, la stessa depositava nel fascicolo telematico l'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati.

In seguito a quanto relazionato nella C.T.U. lo stesso G.E. incaricava la scrivente a PROVVEDERE AL FRAZIONAMENTO DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI oggetto di pignoramento.

Infatti oggetto di pignoramento è la

Infatti, oggetto di pignoramento è la **quota pari a 1/1 della piena proprietà** di un'unità abitativa ubicata in Cardito (NA) alla Via Nuova Belvedere n. 103 avente tipologia di "abitazioni di tipo popolare" (A/4).

L'immobile escusso è costituito da 2 unità graffate tra di loro catastalmente ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito come segue:

fg 2, p.lla 39, sub 5 (graffata al fg. 2, p.lla 133, sub 2) cat A/4, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. mq. 196 e sup. escule aree scoperte mq. 196, R.C. € 232,41, Via Nuova Belvedere n. 103, piano T-1, in ditta a **** Omissis **** (piena proprietà per 1000/1000).

DESCRIZIONE DELLE UNITA'

➤ **Immobile principale fg. 2 – p.lla 39 – sub 5**

L'immobile fa parte di un palazzotto di 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano) oltre sottotetto, ubicato a nord del cortile comune.

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

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

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

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

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

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

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

Detta abitazione confina:

al piano terra

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

al primo piano

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

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

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

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

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

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

Sulla planimetria catastale, che ancora oggi risulta essere quella inserita al Catasto nel 1940, invece, detto cespite viene segnato come “STALLA A

TETTI” (nell’atto di provenienza individuato come “*pennatone*”).

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

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

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

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

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

Essa confina:

- ad ovest con ***** Omissis ***** (e suoi aventi causa)
- a nord con cortile comune
- ad est con proprietà aliena

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

■ **RISPONDEZZA SOSTANZIALE**

CORRISPONDEZZA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Da un **confronto fatto tra la planimetria catastale, presentata in data 12.02.1940, e lo stato dei luoghi** si sono **riscontrate “DIFFORMITÀ SOSTANZIALI” relativamente alle due unità abitative graffate oggetto di pignoramento.**

In particolare:

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

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

Ai due vani al piano terra si accede direttamente dal cortile comune, mentre ai due vani al primo piano si accede dal ballatoio comune che corre lungo il

fronte sud ed è raggiungibile tramite lo scalone comune con partenza dal cortile.

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

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

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

In particolare si è riscontrato quanto segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) apertura di vani finestra

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

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

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

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

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

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



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

Relativamente a tale unità immobiliare, individuata come “*stalla a tetti*” nella planimetria catastale del 1940 o come “*pennatone coperto a tetti*” nell’atto di compravendita del 24.09.1981, in seguito ai sopralluoghi si sono **riscontrate “DIFFORMITÀ SOSTANZIALI” relativamente all’unità abitativa pignorata tra lo stato dei luoghi e quanto riportato e rappresentato nella Planimetria Catastale.**

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

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

Infatti, avendo i **comproprietari** provveduto all’edificazione del nuovo manufatto senza però rispettare le originarie dimensioni e l’originaria configurazione ed ubicazione, questi **si sono assegnati per convenzione tra le parti stesse porzioni avulse dalla consistenza originaria.**

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

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

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

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

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

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

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

■ **LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL BENE ESCUSSO**

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

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

Fatta, comunque, richiesta presso gli uffici competenti di eventuale titolo autorizzativo ex ante e/o ex post nulla è stato rinvenuto.

Tuttavia, in corso d'accesso si sono rilevate alcune opere che certamente sono state realizzate successiva all'edificazione di entrambi i fabbricati in cui sono

ubicati i due distinti beni graffati oggetto di pignoramento.

Dette opere sono state eseguita in violazione delle norme urbanistico-edilizie avendo modificato il preesistente impianto e/o la preesistente conformazione plano-volumetrica del bene e per le quali andava chiesto titolo autorizzativo.

In particolare si relaziona quanto segue.

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

Per detta unità la scrivente in corso di accessi ha rinvenuto **una disposizione planimetrica dello stato dei luoghi difforme da quella originale.**

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

In particolare sono state realizzate le seguenti opere:

- 1) **realizzazione di una scala interna a collegamento dei due piani**
- 2) **realizzazione di un disimpegno e di un bagno al piano terra**
- 3) **realizzazione di un disimpegno e di un bagno al primo piano**
- 4) **apertura a nord di vani finestra sia al piano terra che al primo piano**

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

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

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

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



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

Per detta unità la scrivente in corso di accessi ha rinvenuto **una disposizione planimetrica dello stato dei luoghi difforme dall'originale.**

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

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

■ **PREZZO BASE D'ASTA**

Considerando che il bene oggetto di pignoramento distinto al fg. 2, p.lla 133, sub 2 è abusivo e non sanabile e che la sua consistenza plano-volumetrica, in seguito alla sua nuova edificazione, è difforme da quella originaria ed occupa aree aliene non di proprietà del debitore (parte dell'area del cortile e parti di proprietà aliene di altri comproprietari), **SI RITIENE NON POSSIBILE PROCEDERE ALLA STIMA ED ALLA VENDITA DELL'UNITA' IN OGGETTO.**

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

➤ **Immobile fg. 2, p.lla 39, sub 5**

Alla luce di quanto fin qui esposto **si è proceduto alla stima del solo bene immobile distinto al FG. 2, P.LLA 39, SUB 5** e si è determinato per questo un **PREZZO BASE D'ASTA** per la quota dell'intero pari a **€ 106.000,00.**

■ **FRAZIONAMENTO**

Alla luce di quanto fin qui relazionato si è quindi proceduto al **FRAZIONAMENTO DELLE DUE UNITA' ABITATIVE** per poter così procedere alla vendita dell'immobile escusso principale avente caratteristica di abitazione popolare e riportato al N.C.E.U. al fg. 2, p.lla 39, sub 5.

Infatti, poiché l'immobile escusso risultava catastalmente graffato ad altra unità (distinta al fg. 2, p.lla 133, sub 2) che, per le ragioni dettagliatamente riportate nella C.T.U. e che sinteticamente sono state relazionale anche più sopra, non può essere oggetto di vendita nella procedura espropriativa in corso, è stato necessario separare le due unità abitative.

Si è proceduto quindi, in seguito ad autorizzazione da parte dello stesso G.E., ad un **rilievo topografico dei beni** che andavano frazionati e che risultano ubicati in due distinti complessi edilizi totalmente distaccati tra di loro.

In seguito si sono presentate due distinte **pratiche D.O.C.F.A.** (v. all. n. 1 e n. 2), per consentire di accatastare separatamente le due unità al fine di garantire la perfetta autonomia catastale e quindi l'univoca e corretta identificazione del bene oggetto di vendita.

Ed ancora, relativamente al bene che sarà l'unico oggetto di trasferimento nella presente procedura, identificato nel corso della CTU al fg. 2, p.lla 39, sub 5, per poter procedere al nuovo accatastamento, è stato necessario separarlo dalla sua pertinenza ubicata al piano secondo (sottotetto) su ordinanza dello stesso ufficio competente.

Come già ampiamente relazionato nella C.T.U. ed anche in tale sede, la suddetta unità abitativa è composto da un piano terra ed un primo piano collegati internamente oltre soffitto (sottotetto) al secondo piano di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

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

A tal riguardo l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Catasto in seguito al deposito

della pratica DOCFA per aggiornare il catasto del frazionamento necessario tra i due distinti cespiti che originariamente risultavano graffiati tra loro si è espressa come segue in merito al bene alienabile:

“Errata compilazione dei subalterni: il locale di pertinenza ubicato al piano secondo risulta avere autonomia funzionale e reddituale in quanto non direttamente connesso con i vani principali, pertanto occorre adeguare l’immobile alle circolari dell’AdE n. 2/E del 2016 e successiva nota prot. 223119 del 2020, costituendo tale pertinenza con proprio subalterno”. (v. all. n. 1)

Pertanto, in seguito alla mancata accettazione della pratica da parte dell’ufficio competente per i motivi appena riportati, si è dovuto procedere con ulteriore pratica DOCFA (v. all. n. 2) al fine di accatastare distintamente l’unità abitativa trasferibile e la sua pertinenza (sottotetto).

E così, in seguito all’aggiornamento catastale per frazionamento, eseguito per consentire di identificare in maniera univoca il bene escusso e trasferibile, si relaziona che il **BENE OGGETTO DI VENDITA E’ COSTITUITO DA UN’UNITA’ ABITATIVA** (abitazione di tipo popolare – cat. A/4) che si articola su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) **E DA UN LOCALE DEPOSITO DI ESCLUSIVA PERTINENZA** (immobile adibito a magazzino o deposito – cat. C/2).

Questi, in seguito al suddetto aggiornamento catastale, oggi sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Cardito come segue:

- ABITAZIONE PRINCIPALE (v. all. n. 3 e n. 6)
- **Fg. 2, p.lla 39, sub 20, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, R.C. € 232,41, p.T-1**

- PERTINENZA (sottotetto ed uso deposito) (v. all. n. 4 e n. 7)
- **Fg. 2, p.lla 39, sub 21, cat. C/2, cl. 1, mq 28, R.C. € 26,03, p.2**

Relativamente all’UNITÀ ABITATIVA “STALLA”, che non può essere

oggetto di vendita per la presente procedura espropriativa e che risultava graffata al bene principale alienabile nella procedura esecutiva, si attesta che detto bene oggi, in seguito all'aggiornamento catastale per frazionamento, risulta accatastato agli atti del N.C.E.U. del Comune di Cardito come segue (v. all. n. 5 e n. 8):

- **Fg. 2, p.lla 133, sub 4, cat. C/2, cl. 1, p.T**

Si ribadisce che detto cespite **NON PUO' ESSERE OGGETTO DI VENDITA** per la procedura espropriativa in corso alla luce del fatto che esso risulta avere **una disposizione planimetrica dello stato dei luoghi difforme dall'originale**, che tale difformità scaturisce da un intervento di manutenzione straordinaria che ha comportato la demolizione dell'originaria struttura e la successiva edificazione di un nuovo manufatto, che detto nuovo manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi ex ante e/o ex post (licenze e/o condoni edilizi) e che pertanto risulta essere ABUSIVO e NON SANABILE.

ALLEGATI

- 1) Pratica DOCFA per frazionare i beni escussi originariamente graffati
- 2) Pratica DOCFA per separare il bene trasferibile dalla sua pertinenza sottotetto
- 3) Visura storica e visura attuale sub 20
- 4) Visura storica e visura attuale sub 21
- 5) Visura storica e visura attuale sub 4
- 6) Planimetria catastale sub 20
- 7) Planimetria catastale sub 21
- 8) Planimetria catastale sub 4