Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G
+advanced ingegnere esperto in ambito forense
CERTING Certifichiamo le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 177/2024

G.E. dott.ssa Paone Antonella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RETTIFICATA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

KRUK INVESTIMENTI S.R.L.

(in precedenza BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.)

contro

XXXXXXXXXXXX

LOTTO 3

(PROSSIMA UDIENZA 28/04/2026)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott.ssa Paola Caserta (oggi sostituita dal G.E. dott.ssa Antonella Paone)** nella procedura in oggetto, prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

b) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

   - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta,

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, 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.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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 esecutat**o (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 ipocatastale 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 denunzia 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.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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 od 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.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.
In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo accesso. Il giorno 24 Febbraio 2025, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Aristodemo Bosco si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Frattaminore (NA), Piazza Atella.

In tale occasione, risultava presente l'ing. XXXXXXXXXX, nella qualità di socia di maggioranza e delegata dalla società XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX (XX).

Oltre ciò, nel corso di tale accesso, lo scrivente procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei seguenti immobili:

- locale ad uso commerciale NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 6, libero da persone e cose;
- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 7, occupato dalla sig.ra XXXXXXX con contratto di locazione registrato ad Aversa il XXXXXXX al n. XXXXXXX-serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXXX, canone mensile di € 300,00 (titolo registrato in data anteriore al pignoramento);

- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 8, occupato dalla moglie e/o convivente del sig. XXXXXXXXX, deceduto, intestatario quest'ultimo del contratto di locazione registrato ad Aversa il XXXXXXX al n. XXXXX-serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXX, canone mensile di € 220,00 (titolo registrato in data anteriore al pignoramento);
- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 14 e posto auto NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 46, occupato dal sig. XXXXXX con contratto di locazione registrato ad Aversa il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T (per il solo sub 14) con scadenza prorogata al XXXXXX, canone mensile di € 250,00. Il sub 46 risulta occupato senza titolo mentre il sub 14 è occupato con titolo registrato in data anteriore al pignoramento;
- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 15, occupato dal sig. XXXXXX con contratto di locazione registrato ad Aversa il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXX, canone mensile di € 320,00. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento.

Relativamente ai contratti di locazione appena richiamati, gli stessi saranno opportunamente analizzati in risposta allo specifico quesito di riferimento, nonché opportunamente allegati alla presente relazione.

Secondo accesso. Il giorno 13/03/2025 lo scrivente, in uno al Custode Giudiziario, si recava nuovamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In tale occasione, risultava presente l'ing. XXXXXXXXXX.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei seguenti immobili:

- locale ad uso studio medico NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 4 e 5, occupato dalla dott.ssa XXXXXX, in forza di contratto di locazione del XXXXXX registrato il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T, canone mensile di € 300,00. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento;
- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 17, occupato dalla sig.ra XXXXXX con

contratto di locazione del XXXXXX registrato ad Aversa il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXX, canone mensile di € 290,00. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento;

- appartamento NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 18, occupato dal sig. XXXXXX con contratto di locazione del XXXXXX registrato ad Aversa il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXX, canone mensile di € 300,00. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento.

Terzo accesso. Il giorno 21/07/2025 lo scrivente, in uno al Custode Giudiziario, si recava nuovamente presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In tale occasione, risultava presente l'ing. XXXXXXXXXX.

Nel corso di tale accesso, lo scrivente procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei seguenti immobili:

- locale catastalmente identificato con categoria A/10 NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 12, occupato, a detta dell'ing. XXXXXXXXXX, dal sig. XXXXXX, senza esibizione di titolo opponibile alla procedura esecutiva;
- locale catastalmente identificato con categoria C/6 NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 39, occupato, a detta dell'ing. XXXXXXXXXX, dal sig. XXXXXX, nato ad XXXXXX il XXXXXX, amministratore della società XXXXXX con sede in XXXXXX, con contratto registrato ad Aversa il XXXXXX n. XXXXXX – serie 3T, canone € 600,00 annui. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento;
- locale catastalmente identificato con categoria C/6 NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 32, risultato libero, **poi stralciato dai beni oggetto di stima**;
- locale catastalmente identificato con categoria C/6 NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 42, occupato dal sig. XXXXXX, con contratto registrato ad XXXXXX il XXXXXX al n. XXXXXX -serie 3T, canone € 360,00 annui. Titolo registrato in data anteriore al pignoramento;

- locale catastalmente identificato con categoria C/6 NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 43, occupato, a detta dell'ing. XXXXXXXXXX, dal sig. XXXXXX, senza esibizione di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

d) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che

non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le

più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata".

PRECISAZIONE DI RETTIFICA DELLA ORIGINARIA CONSULENZA DI CUI AL PRESENTE LOTTO 3

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, risulta preliminarmente opportuno esporre la precisazione che di seguito verrà illustrata.

Orbene, a seguito del conferimento dell'incarico così come evidenziato in premessa, lo scrivente procedeva alla elaborazione delle distinte relazioni tecniche estimative in funzione del numero di lotti, così come individuati, procedendo al deposito degli elaborati peritali nel relativo fascicolo telematico della procedura esecutiva che occupa, in data 12/01/2026.

Successivamente, e precisamente in data 16/02/2026, l'attuale Creditore Procedente KRUK INVESTIMENTI S.r.l. e per essa la mandataria KRUK ITALIA S.r.l., difeso e rappresentato dall'avv. Marco Ferraro, depositava "ISTANZA DI ESCLUSIONE BENE DALLA PROCEDURA E RETTIFICA PERIZIA".

In particolare, dalla lettura della detta documentazione tanto si rileva:

…*OMISSIS*…

*"**PREMESSO CHE***

1. Con atto di pignoramento notificato, la società cedente includeva tra i beni staggiti anche l'unità immobiliare, distinta al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 5, particella 1257, subalterno 32 (Cat. C/6);

2. In data 29 luglio 2022, il predetto bene è stato oggetto di atto di restrizione ipotecaria/estinzione parziale regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

3. Che in data 29.01.25 interveniva ex art 111 cpc la KRUK INVESTIMENTI S.r.l. e per essa la mandataria KRUK ITALIA S.r.l, subentrando alla Monte dei Paschi di Siena;

4. Che verificata la documentazione si è rilevato che detto immobile è stato erroneamente inserito nell'atto di pignoramento (probabilmente per mero refuso materiale) e, conseguentemente, è confluito nell'elaborato peritale depositato dall'Esperto Stimatore.

CONSIDERATO CHE

• L'inclusione del subalterno 32 nella procedura esecutiva risulta essere priva di fondamento giuridico, stante la restrizione operata nel luglio 2022;

• È necessario evitare che la vendita forzata prosegua su un bene non più soggetto all'esecuzione, al fine di non inficiare la regolarità della procedura e la stabilità del futuro trasferimento.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto difensore

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ogni contraria istanza disattesa:

1. Dichiari l'esclusione dalla presente procedura esecutiva dell'immobile s censito al Fg. 5, part. 1257, sub. 32;

2. Disponga la rettifica dell'ordinanza di vendita e dia mandato all'Esperto Stimatore di aggiornare/rettificare la perizia di stima eliminando il predetto bene dal lotto dei beni in vendita;

3. Ordini, ove necessario, la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al suddetto subalterno."

…OMISSIS…

Alla luce dell'istanza così formulata dal Creditore Procedente, l'On. G.E., con proprio provvedimento emesso in pari data, ovvero il 16/02/2026, tanto disponeva:

…OMISSIS…

"Il GE,

letta l'istanza del procedente depositata in data odierna, evidenziato che la stessa, per economia, avrebbe potuto essere rappresentata in sede di operazioni peritali così da evitare lungaggini, atteso che la restrizione dell'ipoteca non implica automaticamente l'esclusione del bene dal patrimonio del debitore esecutato,

qualificata l'istanza riferita al sub 32 come rinuncia parziale,

ritenuto di dover per l'effetto revocare l'ordinanza di delega alla vendita in relazione al lotto 3, che ricomprende il bene per cui vi è rinuncia,

ritenuto di dover a questo punto invitare l'esperto a procedere a rimodulare la stima del lotto 3 escludendo il sub 32,

PQM

Provvede con separato decreto in ordine all'estinzione parziale relativa all'immobile sito in Frattaminore di cui al CF Foglio 5 P.lla 1257 sub 32 .

MODIFICA l'ordinanza di delega alla vendita depositata in data 14.2.2026 disponendo l'esclusione del lotto 3.

Dispone che l'esperto proceda alla rimodulazione della stima del lotto 3 aggiornata all'esclusione del sub 32 e che proceda al deposito di perizia rettificata nel rispetto dei termini ex art. 173 disp. att. c.p.c..

Rinvia per il vaglio dell'istanza di vendita relativo al lotto 3, come rettificato, all'udienza del 28 aprile 2026 ore 10.30.

Si comunichi anche agli ausiliari."

…OMISSIS…

Con ulteriore provvedimento emesso in data 16/02/2026, l'On. G.E., ritenendo di dover dichiarare l'estinzione del processo esecutivo limitatamente ed esclusivamente all'immobile di cui al Foglio 5 P.lla 1257 sub 32, tanto statuiva:

…OMISSIS…

"letti gli artt. 629 e 632 c.p.c.,

DICHIARA l'estinzione della presente procedura esecutiva limitatamente ed esclusivamente con riguardo agli immobili sotto indicati;

ORDINA al Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di pubblicità

immobiliare di Napoli 2 di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data ***13.5.2024*** *ai nn.* ***23848 Reg.Gen.*** *e* ***18796 Reg.Part.*** *in favore di Banca MPS spa contro XXXXXXXXX,* ***limitatamente ed esclusivamente con riguardo al*** *bene identificato al CF del Comune di Frattaminore al foglio 5, p.lla 1257, sub 32****,*** *con esonero da ogni responsabilità una volta divenuto definitivo il presente provvedimento."*

…OMISSIS…

Fatte tali doverose precisazioni circa gli avvenimenti susseguitisi, a seguito del deposito, da parte dello scrivente in data 12/01/2026, della Relazione Tecnica Estimativa nel fascicolo telematico della procedura esecutiva che occupa, si procederà di seguito a rettificare l'elaborato peritale afferente il LOTTO 3, tenendo conto, appunto, dell'avvenuta estinzione del processo esecutivo limitatamente ed esclusivamente all'immobile censito al Foglio 5 P.lla 1257 sub 32, e pertanto il detto bene verrà stralciato da tutte le argomentazioni contenute nel presente elaborato peritale, procedendo alla rimodulazione della stima originariamente elaborata, tanto da tenere in considerazione la circostanza appena illustrata.

*****

Orbene, si rappresenta che, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), depositata in data 27/05/2024.

Preliminarmente, risulta necessario rappresentare che, gli immobili staggiti, attualmente censiti al NCEU del Comune di Frattaminore (NA) al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-43-46, derivano dalla demolizione totale del precedente corpo di fabbrica censito al NCEU Foglio 5 ex P.lla 24 ex subb. 5-6-7-9-11-12-13-14-15-16-17 graffata con la P.lla 1217 sub 1-sub 101 ed ex P.lla 58 ex sub 1.

Detto ciò, dalla lettura della certificazione notarile depositata in atti, nel paragrafo "STORIA DEL

DOMINIO", è stato possibile evincere i seguenti riferimenti a titoli ultraventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/05/2024:

Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 58 sub.1**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.6**
Abitazione di tipo civile (A2)	**foglio 5 particella 24 sub.7**

TITOLO ULTRAVENTENNALE: **Atto di Compravendita del 25.07.2001** in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 33403, trascritto il 02.08.2001 ai nn. 31244/23436:

- a favore (quota di 1/1 in regime di separazione dei beni): XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX;
- contro: XXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX.

In data 10/02/2002, il sig. XXXXXXXXXX decedeva lasciando a sé superstiti i figli XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX (Denunzia n.XXXX volume XXX/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. XXXXXX) e successiva Accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.10.2009 ai nn. XXXXXX, afferente, però, esclusivamente i beni di cui al foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 6 e foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 7, pertanto si ritiene assorbente anche l'ulteriore bene quale foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 18 (ex p.lla 58 sub 5 – ex p.lla 58 ex sub 1), in quanto tutti i beni rientrano nella medesima massa ereditaria.

Oltre ciò, dalla lettura della nota di trascrizione del detto atto di accettazione, si rileva che il coniuge superstite sig.ra XXXXXXXXXX aveva rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta con

atto per notar Mililotti del 19.6.2002, registrato in Napoli il 27.6.2002, il quale non risulterebbe essere stato trascritto.

Successivamente, con atto di compravendita del 28.06.2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, vendevano alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX), attuale debitrice esecutata gli originari immobili Foglio 5 ex P.lla 24 sub 6-7 e 18 (ex p.lla 58 sub 5 – ex p.lla 58 ex sub 1).

Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.9**

TITOLO ULTRAVENTENNALE: **Atto di Compravendita del 23.09.1983** in Notar Domenico Pelosi di Succivo (CE), trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29460/25224

- A favore (quota di 3/8 ciascuno): XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX;
- Contro: XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX.

Relativamente alla restante quota di 2/8, dalla lettura della certificazione notarile, tanto si rileva:

…OMISSIS…"Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e 3, a far data dal 01.01.1958 ad oggi non è stata reperita la provenienza della restante quota pari a 2/8 di piena proprietà di XXXXXXXXXX"…OMISSIS…

Però, dalla lettura dell'atto di compravendita del 23.09.1983 in notar Domenico Pelosi di Succivo (CE), trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29460/25224, si rileva, relativamente alla ulteriore quota di 2/8, che la stessa:…*OMISSIS*…*"ed ai medesimi XXXXXXXXXX ed XXXXXXX per gli altri 2/8, per possesso ultratrentennale (iniziato dal loro genitore XXXXXXXXXX), nei confronti della detta XXXXXXXXXX."*…*OMISSIS*…

Pertanto, le rispettive quote in capo ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita appena menzionato, risultavano essere quelle di 5/8 in capo a XXXXXXXXXX e 3/8 in capo a XXXXXXXXXX.

Con il successivo decesso del sig. XXXXXXXXXX, anche la detta porzione immobiliare rientrava nella successione in morte del medesimo.

In particolare, agli eredi superstiti XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (Denunzia n.XXXX volume XXXX/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. XXXXX), perveniva la quota di 500/4000 (ovvero 1/8) ciascuno, mentre, come detto in precedenza, dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto di accettazione, il coniuge superstite sig.ra XXXXXXXXXX aveva rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del de cuius XXXXXXXXXX.

Preliminarmente, si precisa che, nell'atto di accettazione tacita di eredità, l'unità immobiliare che occupa, foglio 5 particella 24 sub.9, non viene richiamata, ma per quanto sopra detto, si ritiene assorbita anche tale quota immobiliare in quanto facente parte della medesima massa ereditaria.

In secondo luogo, si rileva una discrasia in termini di quote di proprietà cadute nella successione del *de cuius* XXXXXXXXXX, in quanto, atteso il titolo di provenienza dei beni in capo allo stesso, il *de*

cuius era proprietario di una quota pari a 3/8, mentre i restanti 5/8 risultavano in capo alla sig.ra XXXXXXXXXX, invece in successione sembrerebbe essere stata richiamata quale quota di proprietà quella pari a 4/8 (500/1000 = 1/2).

Tale circostanza risulta altresì confermata nel successivo trasferimento di proprietà intervenuto, ovvero quello in virtù di atto di compravendita del 28.06.2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072, ove tanto viene riportato:

…OMISSIS…"La costituita XXXXXXXXXX, in proprio in ragione di 4/8 e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, come sopra rappresentate dalla stessa XXXXXXXXXX, nella detta qualità in ragione di 1/8 ciascuna e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in ragione di 1/8 ciascuna […]"…OMISSIS…

Pertanto, sembrerebbe esserci una criticità nei passaggi intermedi di proprietà in termini di quote trasferite, benché nell'atto di compravendita appena citato per notaio Pelosi, sostanzialmente compaiono tutti i soggetti proprietari dei beni venduti e, pertanto, la vendita riguarda comunque l'intero, anche se vengono richiamate quote che, per quanto esposto, non risultavano perfettamente pari a quelle di spettanza per i singoli venditori.

Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.5**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.101**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.13**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.11**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.12**

TITOLO ULTRAVENTENNALE: Atto di Donazione Accettata del 04.07.1958 in Notar Domenico Pelosi da Succivo (CE), trascritto il 16.07.1958 ai nn.23690/17389

- A favore: XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX.

Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.14**
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)	**foglio 5 particella 24 sub.15**
Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.16**
Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.17** **graffata particella 1217 sub.1**

TITOLO ULTRAVENTENNALE: Atto di Cessione e Divisione per Notar Bianca Fusco del 26.10.1971 registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706:

Atto di Cessione:

- a favore: XXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX;
- contro: XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX

Atto di Divisione

- A favore: XXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX;
- Contro: XXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX; XXXXXXXXXX nata il XXXXXXX e XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX.

Si rappresenta, inoltre, che alla sig.ra XXXXXXXXXX detti beni pervenivano, in parte, in virtù di successione in morte del padre sig. XXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXX (denunzia n.155 volume 134, registrata a Frattamaggiore il 11.06.1963), evidenziando però che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in virtù di Atto di Cessione e Divisione per Notar Bianca Fusco del 26.10.1971.

Detto ciò, si rappresenta che, il Creditore Procedente ha provveduto a depositare, nel fascicolo telematico, l'estratto di mappa catastale afferente il foglio in cui ricadono i beni staggiti, nonché il certificato camerale storico della Società esecutata.

Successivamente, in data 04/02/2025, risulta essere stato depositato telematicamente **Atto di Intervento ex art. 111 c.p.c. con istanza ex art. 41 TUB**, da parte di **KRUK INVESTIMENTI S.r.l.** (C.F., P. IVA, n. iscrizione al registro delle imprese di Milano XXXXXXXXXX, P. IVA di gruppo XXXXXXXXX), con sede legale in Milano (MI), Piazza della Trivulziana, 4/a, 20126 e, per essa, la mandataria **KRUK ITALIA S.r.l.** (C.F. P. IVA n. iscrizione al registro delle imprese di Milano XXXXXX, P. IVA di gruppo XXXXXXX), rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) (PEC XXXXXXXX; fax XXXXXXXXXX) del Foro di Roma, da cui si rileva che, tra i crediti ceduti nell'ambito della operazione di cartolarizzazione dei crediti di Banca MPS, vi è anche quello da quest'ultimo vantato nei confronti della XXXXXXXXXX e degli eventuali garanti, successori o aventi causa e, pertanto, KRUK Investimenti Srl, per effetto della suddetta cessione, diveniva successore a titolo particolare nel diritto di credito azionato nella presente procedura esecutiva.

Si rileva quindi: …*OMISSIS*…*"è interesse dell'odierna creditrice, dunque, intervenire nel presente procedimento esecutivo, in sostituzione della cedente Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ex art. 111 cpc;*

[…]

INTERVIENE

nel presente giudizio n. R.G.E. 177/2024 pendente dinanzi al Tribunale di Napoli Nord, in qualità di cessionaria del credito e successore a titolo particolare, richiamando, confermando e facendo propri tutti gli atti e documenti depositati in giudizio dalla cedente nonché tutte le domande, eccezioni, istanze e richieste già avanzate dalla predetta, da intendersi integralmente trascritte nel presente atto e

CHIEDE

di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita, con istanza ex art. 41 TUB, essendo il credito per cui si procede di natura fondiaria nel grado già richiesto e che la procedura prosegua nei propri confronti, con estromissione della banca cedente limitatamente alle ragioni di credito per cui si procede."…OMISSIS…

Si rappresenta, altresì, che a seguito della richiesta rimodulazione in rettifica dell'originaria consulenza tecnica estimativa di cui al presente LOTTO 3, per avvenuta rinuncia e quindi estinzione del presente processo esecutivo limitatamente ed esclusivamente nei riguardi del bene censito al Foglio 5 P.lla 1257 sub 32, lo scrivente ha provveduto a consultare, mediante aggiornamento, il portale telematico di riferimento della procedura esecutiva che occupa, rilevando che, in data 04/03/2026, il Creditore Procedente ha depositato **INTERVENTO ex art. 111 c.p.c.**, rappresentando, oltre quanto già illustrato nel precedente atto di intervento sopra riportato, che, tra i crediti ceduti nell'ambito della operazioni di cartolarizzazione, vi era anche quello vantato da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti XXXXXXX (gia XXXXXXX), in persona del legale rappresentate protempore sig. XXXXXXX, con sede in XXXXXXX (XX), via XXXXXXX, c.f. XXXXXXX, e dei suoi fideiussori XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXX, e XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXX, a seguito della condanna alle spese statuita dal Tribunale di Napoli Nord con sentenza n. 741/2026 del 1.03.2026 nel giudizio di opposizione a precetto iscritto al r.g.n.2715/2024, con la quale i predetti debitori venivano condannati in solido tra loro al pagamento delle spese di lite pari ad euro 18.737, 00, oltre rimborso forfettario spese generali al 15%, CPA e IVA, come per legge.

Dalla lettura del detto atto di intervento, si rileva quindi che:

…OMISSIS…

> *"Pertanto, è interesse di KRUK Investimenti Srl e per essa della sua mandataria KRUK Italia s.r.l. intervenire nella presente procedura esecutiva per il recupero del predetto credito.*

Tutto ciò premesso, KRUK Investimenti S.r.l. e, per essa, la mandataria KRUK Italia S.r.l., come sopra rappresentata e difesa,

INTERVIENE

nella presente procedura esecutiva n. R.G.ES.N. 2715/2024 pendente dinanzi al Tribunale di Napoli Nord per l'importo euro 18.737, 00, oltre accessori, come per legge, ed interessi come statuito dalla con sentenza n. 741/2026 del 1.03.2026 del Tribunale di Napoli Nord prodotta e, pertanto,

CHIEDE

di partecipare, in via chirografaria, alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita forzata dei beni pignorati."

…OMISSIS…

Si rappresenta che, l'indicazione errata del numero di procedura esecutiva "n. R.G.ES.N. 2715/2024", verosimilmente, risulta essere connessa ad un mero errore materiale di battitura, in quanto il numero di ruolo effettivo risulta essere RGE 177/2024.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

b) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato alla Società debitrice esecutata in data 12/04/2024 e trascritto ai nn. 23848/18796 in data 13/05/2024…. *OMISSIS..."Ad istanza come in atti io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Esecuzione presso l'Ecc.mo Tribunale, ho sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili:*

-Immobili di proprietà della società XXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXX) in persona del legale rappre-sentante pro tempore attualmente XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXX per i diritti ad essa spettanti:

immobili siti nel Comune di Frattaminore alla Piazza Atella censiti al Catasto Fabbricati di detto comune al

1. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 4 cat. A/10;*
2. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 6 cat. C/1;*
3. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 8 cat. A/30;*
4. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 12 cat. A/10;*
5. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 14 cat. A/3;*
6. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 16 cat. F/5;*
7. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 18 cat. A/3;*
8. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 39 cat. C/6;*
9. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 42 cat. C/6;*
10. *Foglio 5 part.lla 1257 sub. 5 cat. A/10;*

11. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 7 cat. A/3;

12. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 15 cat. A/3;

13. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 17 cat. A/3;

14. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 32 cat. C/6;

15. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 43 cat. C/6;

16. Foglio 5 part.lla 1257 sub. 46 cat. C/6;

Tali immobili appartengono alla società XXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXX) in persona del legale rappresentante pro tempore attualmente XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX alla XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena ed esclusiva proprietà."…OMISSIS…

Per quanto in precedenza illustrato, si rappresenta che, nelle argomentazioni che seguiranno, verrà opportunamente stralciato il bene di cui al Foglio 5 P.lla 1257 sub 32, benché originariamente rientrante nella procedura esecutiva che occupa, in quanto il detto bene risulta essere stato oggetto di rinuncia parziale da parte del Creditore Procedente.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore della Società debitrice esecutata, si rappresenta che, la XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, è divenuta proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (immobili originati dalla soppressione di vecchi fabbricati già identificati in catasto al foglio 5 particella 58 sub.1 - particella 24 subalterni 6 - 7 - 9 - 5 - 101 - 13 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - particelle graffate 24 sub.17 - 1217 dib.1) per **atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378**, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503, da potere della società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX e prima ancora

XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX.

Si rappresenta che, l'odierna Società esecutata, originariamente veniva costituita in data 19/02/1998 con scrittura privata autenticata per notaio Ennio Del Giudice rep. 40192, registrato a Napoli il 06/03/1998, assumendo la denominazione XXXXXXXXXX

In data 31/03/2005, con scrittura privata autenticata per notaio Maria Mercedes Di Addea rep. 19140, registrato a Napoli il 11/04/2005 al n. 969/1, il socio XXXXXXXXXX cedeva l'intera quota di partecipazione ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, quest'ultimo con qualifica di socio accomandatario. Pertanto, la società acquisiva la denominazione XXXXXXXXXX.

In data 23/07/2007, con atto pubblico per notaio Claudio De Vivo rep. 230758, il socio accomandatario XXXXXXXXXX cedeva le proprie quote sociali, in parte alla sig.ra XXXXXXXXXX ed in parte alla sig.ra XXXXXXXXXX, quest'ultima divenuta socia accomandataria a sua volta, e pertanto, la società acquisiva la ragione sociale di XXXXXXXXXX

Detto ciò, relativamente agli ulteriori passaggi di proprietà intervenuti nel tempo sino al primo titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 13/05/2024 presentazione n. 9 nn. 23848/18796, si riporta di seguito uno schema sinottico – riepilogativo, richiamando il lettore ad un'analisi integrale di quanto verrà opportunamente argomentato in risposta al quesito n. 5, nonché di tutta la documentazione che sarà opportunamente allegata alla presente relazione.

Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 58 sub.1**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.6**
Abitazione di tipo civile (A2)	**foglio 5 particella 24 sub.7**

	SOGGETTI				ATTO/DATA
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	
1	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Compravendita a rogito del Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 33403, trascritto il 02.08.2001 ai nn. 31244/23436
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
2	XXXXXX	1/4	XXXXXX	1/1	Denunzia n.5289 volume 4427/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. 46226/29868
	XXXXXX	1/4			
	XXXXXX	1/4			
	XXXXXX	1/4			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
3	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/4	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072
			XXXXXX	1/4	
			XXXXXX	1/4	
			XXXXXX	1/4	
	TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2	
4	XXXXXX	1/4	XXXXXX	1/1	Accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.10.2009 ai nn. 59893/44368
	XXXXXX	1/4			
	XXXXXX	1/4			
	XXXXXX	1/4			
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	
5	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	

Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.9

	SOGGETTI				ATTO/DATA
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	
1	XXXXXX	3/8	XXXXX	2/8	Atto di Compravendita a rogito del Notar Domenico Pelosi di Succivo (CE), trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29460/25224
			XXXXX	2/8	
	XXXXXX	3/8	XXXXX	2/8	
	TOT. QUOTE	6/8	TOT. QUOTE	6/8	
2	XXXXXX	1/8	XXXXX	1/2	Denunzia di succesione n.5289 volume 4427/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. 46226/29868
	XXXXXX	1/8			
	XXXXXX	1/8			
	XXXXXX	1/8			
	TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2	
3	XXXXXX	1/1	XXXXX	1/8	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072
			XXXXX	1/8	
			XXXXX	1/8	
			XXXXX	1/8	
			XXXXX	4/8	
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	
4	XXXXXX	1/1	XXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	

Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.5
Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.101
Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.13
Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.11
Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.12

	SOGGETTI				ATTO/DATA
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	
1	XXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	Atto di Donazione Accettata del 26/06/1958 n. rep. 1631, registrato il 04/07/1958 e trascritto il 16.07.1958 ai nn.23690/17389, per Notar Domenico Pelosi da Succivo (CE)
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	
2	XXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	
3	XXXXXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	

Negozio e bottega (C1)	foglio 5 particella 24 sub.14
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)	foglio 5 particella 24 sub.15
Negozio e bottega (C1)	foglio 5 particella 24 sub.16
Negozio e bottega (C1)	foglio 5 particella 24 sub.17 graffata particella 1217 sub.1

	SOGGETTI				ATTO/DATA
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA	
1	XXXXXX	1/4	XXXXXXXXXX	1/4	Atto di Cessione del 26/10/1971 per Notar Bianca Fusco registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706
	TOT. QUOTE	1/4	TOT. QUOTE	1/4	
2	XXXXXX	3/4	XXXXXXXXXX	1/4	Atto di Divisione del 26/10/1971 per Notar Bianca Fusco registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706 Si rappresenta, inoltre, che alla sig.ra XXXXXXX detti beni pervenivano, in parte, in virtù di successione in morte del padre sig. XXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX (denunzia n.155 volume 134, registrata a Frattamaggiore il 11.06.1963)
			XXXXXXXXXX	1/4	
			XXXXXXXXXX	1/4	
	TOT. QUOTE	3/4	TOT. QUOTE	3/4	
3	XXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	Atto di Compravendita del 24/09/2009 per Notar De Luise Antonio di Frattamaggiore (NA) rep. n. 30444/12532, trascritto il 06.10.2009 ai nn. 59892/44367
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1	
4	XXXXXX	1/1	XXXXXXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1	

Tutto ciò premesso, richiamando le criticità evidenziate in precedenza relativamente ai passaggi intermedi di proprietà, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà della società esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore, evidentemente qualora l'On. Giudice ritenesse di condividere quanto esposto.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

Immobili siti in Frattaminore (NA) alla Piazza Atella identificati al NCEU di detto Comune come segue:

- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 4 cat. A/10;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 6 cat. C/1;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 8 cat. A/30;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 12 cat. A/10;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 14 cat. A/3;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 16 cat. F/5;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 18 cat. A/3;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 39 cat. C/6;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 42 cat. C/6;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 5 cat. A/10;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 7 cat. A/3;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 15 cat. A/3;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 17 cat. A/3;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 43 cat. C/6;
- Foglio 5 part.lla 1257 sub. 46 cat. C/6.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO 3

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 11/11/2024, emerge che

non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO 3

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano le seguenti **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale**:

FOG. 5 P.LLA 1257 SUB 7

- **Piano Terra**: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.

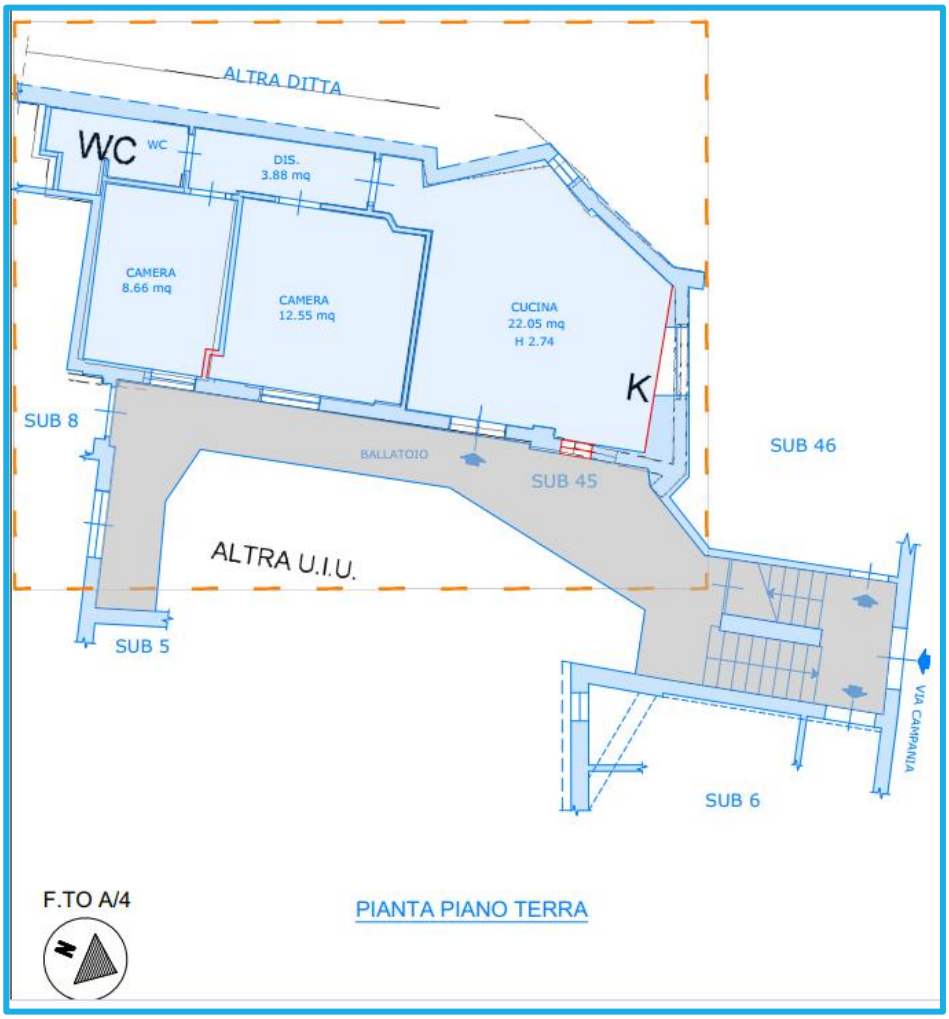

Figura 1

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**

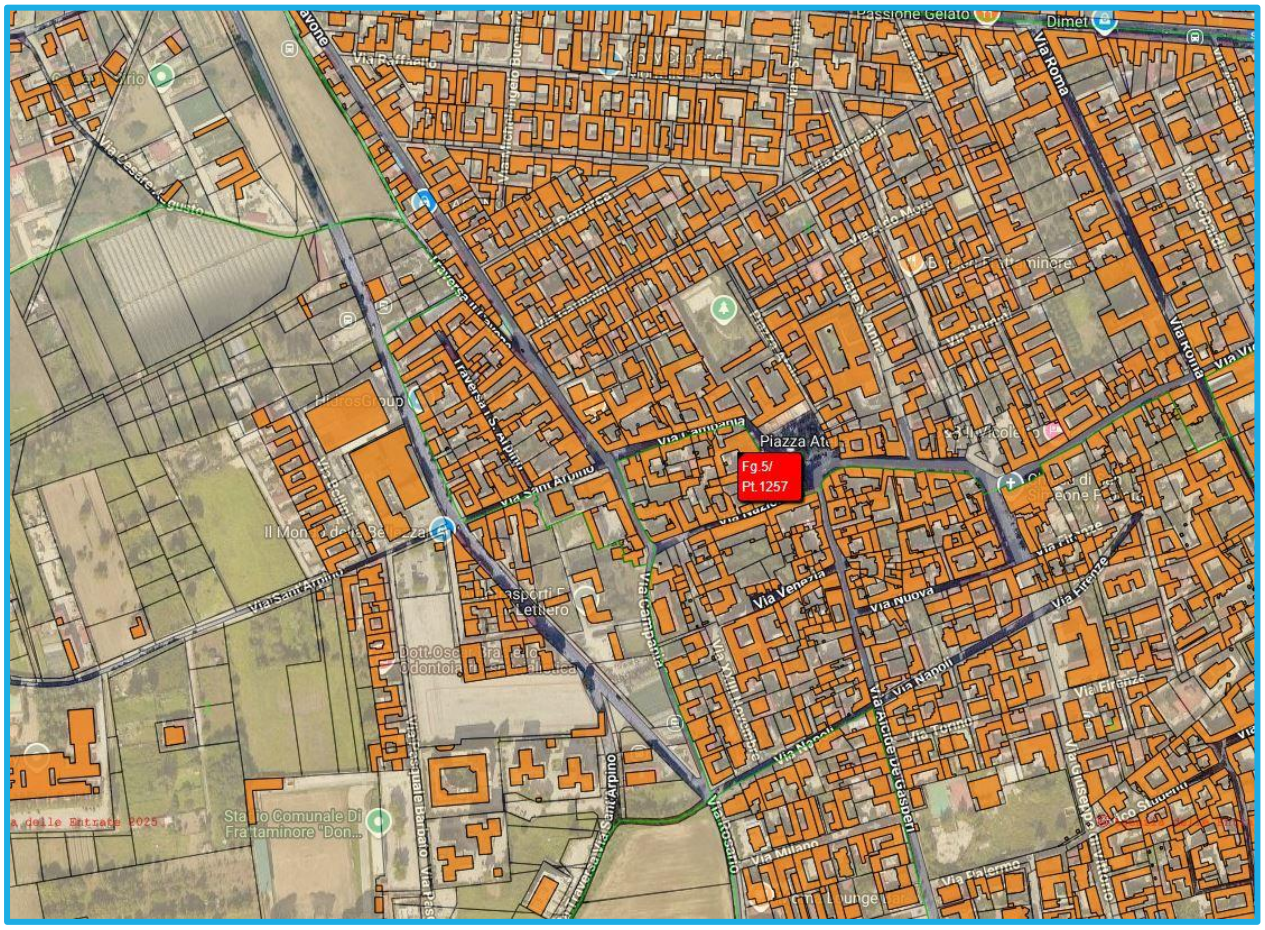

Figura 2

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.**

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di nove distinti lotti per la vendita, di seguito individuati:**

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 177/2024			
COMUNE CENSUARIO	ID	DATI CATASTALI	CATEGORIA CATASTALE
FRATTAMINORE	LOTTO 1	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 6	C/1
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 16	F/5
	LOTTO 2	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 4	A/10
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 5	A/10
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 42	C/6
	LOTTO 3	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 7	A/3
	LOTTO 4	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 8	A/3
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 39	C/6
	LOTTO 5	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 12	A/10
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 43	C/6
	LOTTO 6	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 14	A/3
		NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 46	C/6
	LOTTO 7	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 15	A/3
	LOTTO 8	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 18	A/3
	LOTTO 9	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 17	A/3

Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 3.

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima i confini:

	COMUNE DI FRATTAMINORE - LOTTO 3			
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 7	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 46	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 45	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 8	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 16-7

Tabella 1

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Piazza Atella.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 3 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico al piano terra, sito nel Comune di Frattaminore (NA), alla Piazza Atella, da cui avviene l'accesso, e così catastalmente censito:

N.C.E.U. del Comune di Frattaminore (NA) al:

- **Foglio 5, part. 1257, sub. 7**, piano T, interno C1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, R.C.

€ 185,92, Piazza Atella n. 12.

L'unità immobiliare di cui al sub 7 si sviluppa su un unico livello terraneo e risulta costituita da: due camere, una cucina, un disimpegno ed un w.c.

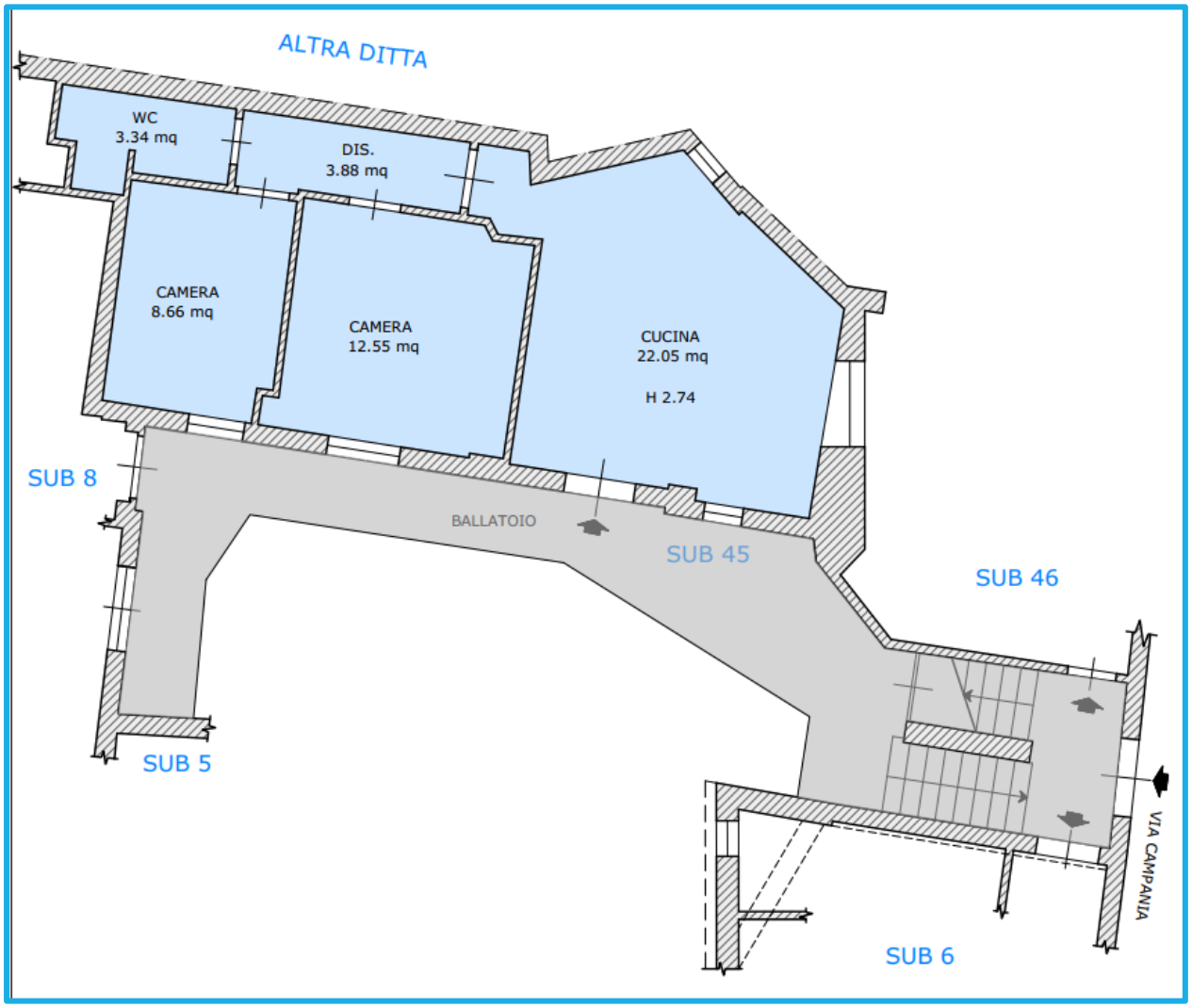

Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1** a **Foto 10.**

LOTTO 3 – NCEU FOG. 5 P.LLA 1257 SUB 7

Foto 1

Foto 2

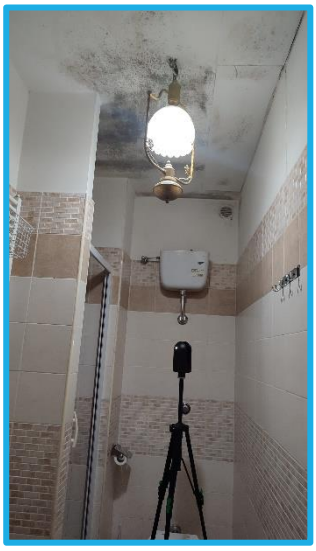

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

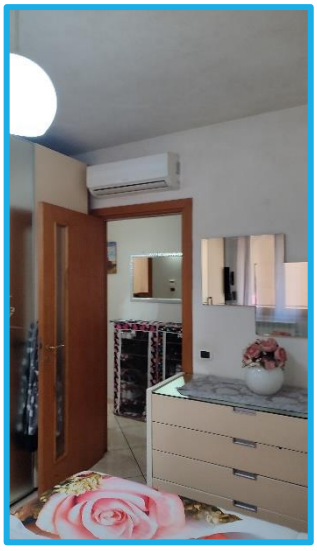

Foto 8

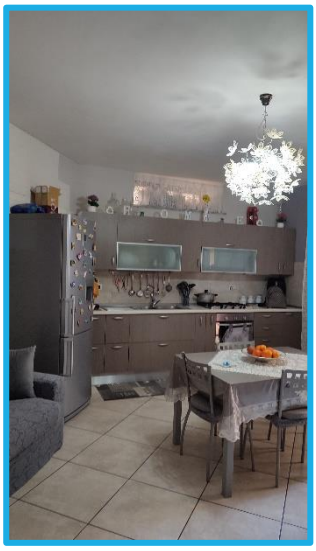

Foto 9

Foto 10

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali di riferimento.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dai titoli di provenienza esaminati presso la Conservatoria dei RR.II., nonché acquisiti dallo scrivente In particolare, si procede a dare lettura ai seguenti titoli notarili mediante i quali gli originari immobili ante demolizione e ricostruzione pervenivano alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX):

- Atto di Compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072:

  …OMISSIS…"Art. 1) […]Detta intera porzione di fabbricato viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti, come pervenuta alle stesse venditrici, in quote

uguali […]

Art. 3) […] Il detto immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti […]

Art. 5) […] I detti immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si si trovano, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti"…OMISSIS…

- Atto di Compravendita del 24/09/2009 in Notar De Luise Antonio di Frattamaggiore (NA) rep. n. 30444/12532, trascritto il 06.10.2009 ai nn. 59892/44367:

  …OMISSIS…"Art. 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alienati si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni e comunque così come pervenuti alla venditrice"…OMISSIS…

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Piazza Atella, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare ad Frattaminore

- **<u>in treno:</u>** Stazione ferroviaria **Frattamaggiore-Grumo Nevano**;
- **<u>in auto:</u>**
  - ✓ *da Nord*, Prendi A1/E45 a Vitulazio da SP112 e Via Casilina/SS6.

Segui A1/E45 fino all'uscita Orta di Atella-Aversa;

- ✓ *da Sud* Prendi lo svincolo per la **A3/E45**. Entra in A2/E841 e A16/E842 in direzione SS87 NC a Frattamaggiore. Prendere l'uscita Frattamaggiore Centro da ex SS162nc Asse Mediano/SP ex SS162 NC.

- **in autobus:** Linee **EAV** (Ente Autonomo Volturno s.r.l.), Linee **ATC** (Azienda Trasporti Campani), Linee **CLP**;
- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, Banche.

Caratteristiche di Zona

Frattaminore è un comune italiano, della città metropolitana di Napoli, di 15'343 (ISTAT 30/06/2025), posto ad un'altitudine di 36 m.s.l.m., con una superficie di 1,99 km^2 ed una densità abitativa di 7'710,05 ab./km^2.

Il suo territorio pianeggiante costituisce l'estremo lembo Nord della città metropolitana di Napoli al confine con il casertano, formando un unico agglomerato urbano, oltre che con i comuni napoletani di Frattamaggiore e Crispano, anche con i comuni di Sant'Arpino e Orta di Atella in provincia di Caserta. Il comune si trova nella conurbazione a nord di Napoli, in pieno agro atellano. La parte nord del comune insiste nel territorio dell'antica città di Atella.

I trasporti interurbani di Frattaminore vengono svolti, prevalentemente, con autoservizi di linea gestiti da EAV.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3** e **Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI FRATTAMINORE (NA) FOGLIO 5 P.LLA 1257			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
U.I.U.	PIANO CATASTALE	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 7	TERRA	CUCINA	22,05	1,00	22,05
		DISIMPEGNO	3,88	1,00	3,88
		W.C.	3,34	1,00	3,34
		CAMERA	12,55	1,00	12,55
		CAMERA	8,66	1,00	8,66
			50,48		50,48

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI FRATTAMINORE (NA) FOGLIO 5 P.LLA 1257			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U.I.U.	PIANO CATASTALE	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 7	TERRA	VANI PRINCIPALI	61,10	1,00	61,10
			61,10		61,10

Tabella 6

- Superficie calpestabile: **50.48 mq**
- Superficie commerciale: **50.48 mq**
- Superficie lorda: **61.10 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **61.10 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- ***Solai:*** in laterocemento;
- ***Strutture verticali***: in muratura in discrete condizioni.

Componenti Edilizie

- *Infissi interni:* in legno tamburato, in uno stato di manutenzione discreto;
- *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle di colore chiaro;
- *Rivestimenti interni:* ceramici di colore chiaro;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente;
- *Citofonico:* presente;
- *Elettrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione:* presente;
- *Riscaldamento:* presenti pannelli radianti in alluminio.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari ad **€ 611,00**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, i beni oggetto della presente relazione si presentano in uno stato di manutenzione buono, il tutto così come evincibile anche dal rilievo fotografico riportato in precedenza il quale verrà opportunamente allegato alla presente relazione.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, 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 3

Il Lotto 3 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo economico al piano terra, sito nel Comune di Frattaminore (NA), alla Piazza Atella, da cui avviene l'accesso, e così catastalmente censito:

N.C.E.U. del Comune di Frattaminore (NA) al:

- **Foglio 5, part. 1257, sub. 7**, piano T, interno C1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, R.C. € 185,92, Piazza Atella n. 12.

Coerenze:

	COMUNE DI FRATTAMINORE - LOTTO 3			
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 7	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 46	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 45	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 8	NCEU FOGLIO 5 P.LLA 16-7

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 3					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 7 Particelle corrispondenti al catasto terreni - Foglio 5 Particella 1257					
dal 15/03/2016 al 07/03/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	7	Rendita: Euro 154,94 Categoria A/3c), Classe 1, Consistenza 3,0 vani	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	PIAZZA ATELLA n. 12 Scala C Interno C1 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 07/03/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	7	Rendita: Euro 185,92 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2017 Pratica n. NA0085479 in atti dal 07/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34722.1/2017) Notifica effettuata con protocollo n. NA0120842 del 05/04/2017	PIAZZA ATELLA n. 12 Scala C Interno C1 Piano T Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
dal 15/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	7	Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte : 59 m2	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 Protocollo NSD n. COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/03/2016, prot. n. NA0109923	PIAZZA ATELLA n. 12 Scala C Interno C1 Piano T

Tabella 8

INTESTATI		
dal 15/03/2016 al 27/10/2022		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	Proprieta' per 1000/1000
dal 27/10/2022		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX	Atto del 27/10/2022 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 27395 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 41503.1/2022 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 10/11/2022	Proprieta' per 1/1

Tabella 9

Come già rappresentato in precedenza e che in questa sede si ribadisce, gli immobili staggiti, attualmente censiti al NCEU del Comune di Frattaminore (NA) al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-43-46, derivano dalla demolizione totale del precedente corpo di fabbrica

censito al NCEU Foglio 5 ex P.lla 24 ex subb. 5-6-7-9-11-12-13-14-15-16-17 graffata con la P.lla 1217 sub 1-sub 101 ed ex P.lla 58 ex sub 1.

Pertanto, di seguito, ai fini di una corretta disamina delle variazioni catastali di volta in volta susseguitesi ed afferenti il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti, risulta opportuno riportare altresì tabelle riepilogative evidenziando, quindi, l'evoluzione di natura catastale dei precedenti corpi di fabbrica, sino alla individuazione dell'originario mappale terreno interessato dalla successiva edificazione.

VARIAZIONI CATASTALI ORIGINARI CORPI DI FABBRICA ANTE DEMOLIZIONE

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 1 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/03/2016 al 04/07/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	1	Bene comune non censibile - Partita speciale A	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1-T - 1-2 - 3-4
dal 30/06/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	1	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 30/06/2017, pratica n. NA0256125, in atti dal 04/07/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n.117966.1/2017)	La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 44, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 43, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 42, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 41 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 30, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 1

Tabella 10

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 2 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/03/2016 al 19/05/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	2	Categoria F/3a), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1
dal 17/05/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	2	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 17/05/2016, pratica n. NA0213249, in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE - DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO(n.104865.1/2016)	La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 39, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 38, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 37, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 36, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 35, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 34, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 33, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 32, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 31, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 30 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 2
INTESTATI					
dal 15/03/2016 al 17/05/2016					
DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
				COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 11

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 30 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/03/2016 al 19/05/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	2	Categoria F/3a), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1
dal 19/05/2016 al 27/04/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	30	Rendita: Euro 187,78 Categoria C/6b), Classe 5, Consistenza 101 m2	VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. NA0213249 in atti dal 19/05/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTOULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 104865.1/2016)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 27/04/2017 al 04/07/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	30	Rendita: Euro 187,78 Categoria C/6b), Classe 5, Consistenza 101 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2017 Pratica n. NA0143919 in atti dal 27/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52384.1/2017)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1 Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 19/05/2016 al 04/07/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	30	Totale: 121 m2	VARIAZIONE del 17/05/2016 Pratica n. NA0213249 in atti dal 19/05/2016 Protocollo NSD n. DIVISIONEAMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 104865.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/2016, prot. n. NA0213249	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano S1 Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 30/06/2017					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	30	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 30/06/2017, pratica n. NA0256125, in atti dal 04/07/2017 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n.117966.1/2017)	La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 44, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 43, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 42, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 41 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 30, Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 1
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 1257 Sub. 2					
dal 15/03/2016 al 17/05/2016					
DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]				COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 1257 Sub. 30					
dal 17/05/2016 al 30/06/2017					
DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]				COSTITUZIONE del 15/03/2016 Pratica n. NA0109923 in atti dal 15/03/2016 COSTITUZIONE (n. 1202.1/2016)	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 12

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	5	Rendita: Lire 119 Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 21 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T
dal 01/01/1992 al 06/04/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	5	Rendita: Lire 52.500 Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 21 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T
dal 06/04/1993 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	5	Rendita: Euro 103,29 Rendita: Lire 200.000 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 2,5 vani	VARIAZIONE del 06/04/1993 in atti dal 15/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 9310.1/1993) Notifica n. 103773/1998	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	5	Totale: 53 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/04/1993, prot. n. 9310	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	5	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 - DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 13

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 5		
dall'impianto al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27072.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1000/1000
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1000/1000
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1000/1000

Tabella 14

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Lire 296 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 74 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T
dal 03/03/1966 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Lire 720 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1966 in atti dal 29/06/1999 DONAZIONE (n. 16008/1966)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: intestazione da verificare
dal 01/01/1992 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Lire 185.000 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 74 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 01/01/1992 al 06/04/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Lire 360.000 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 06/04/1993 al 29/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Lire 360.000 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	VARIAZIONE del 06/04/1993 in atti dal 15/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 9314.1/1993) Notifica n. 103791/1998	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 29/06/1999 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Rendita: Euro 185,92 Rendita: Lire 360.000 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 4,5 vani	VARIAZIONE del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 15001.1/1999)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Totale: 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/06/1999, prot. n. 15001	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	6	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 15

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 6		
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 03/03/1966 al 25/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 03/03/1966 Pubblico ufficiale PELOSI DOMENICO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 10958 - DONAZIONE Voltura n. 16008/1966 in atti dal 29/06/1999	Proprieta'
dal 25/07/2001 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 25/07/2001 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 33403 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23436.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/08/2001	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 28/06/2004 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 27070.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO P Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Voltura n. 70691.1/2005 - Pratica n. NA0807564 in atti dal 19/12/2005	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 16

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 1.560 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 7,5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAMPANIA n. 10 Piano 1
dal 03/03/1966 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 1.872 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1966 in atti dal 29/06/1999 DONAZIONE (n. 16008/1966)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1 Annotazioni: intestazione da verificare
dal 01/01/1992 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 787.500 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 7,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 01/01/1992 al 06/04/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 945.000 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 06/04/1993 al 29/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 945.000 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE del 06/04/1993 in atti dal 15/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 9312.1/1993) Notifica n. 103791/1998	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 29/06/1999 al 29/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 846.000 Categoria A/4b), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 15001.1/1999)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1 Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 29/06/1999 al 29/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Lire 846.000 Categoria A/4b), Classe 4, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 15001.1/1999)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1 Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 29/06/1999 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Rendita: Euro 460,94 Rendita: Lire 892.500 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 8,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/1999 in atti dal 29/06/1999 (n. 15001.2/1999) Notifica in corso con protocollo n. 73282 del 29/06/1999	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1 Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	7	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 - DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 17

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 7		
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 03/03/1966 al 25/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 03/03/1966 Pubblico ufficiale PELOSI DOMENICO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 10958 - DONAZIONE Voltura n. 16008/1966 in atti dal 29/06/1999	Proprieta'
dal 25/07/2001 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 25/07/2001 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 33403 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23436.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/08/2001	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 28/06/2004 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 27070.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO P Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Voltura n. 70691.1/2005 - Pratica n. NA0807564 in atti dal 19/12/2005	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 18

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	9	Rendita: Lire 486 Categoria A/5a), Classe 3, Consistenza 3,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAMPANIA n. 10 Piano 2
dal 01/01/1992 al 11/12/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	9	Rendita: Lire 216.000 Categoria A/5a), Classe 3, Consistenza 3,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CAMPANIA n. 10 Piano 2
dal 11/12/1993 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	9	Rendita: Euro 123,95 Rendita: Lire 240.000 Categoria A/4b), Classe 3, Consistenza 3,0 vani	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/12/1993 in atti dal 04/05/1998 PF.98 (n. 31288.1/1993) Notifica n. 44104/1998	CORSO CAMPANIA n. 10 Piano 2
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	9	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 19

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 9		
dall'impianto al 23/09/1983 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1/8
[redacted]		Proprieta' per 1/8
[redacted]		Proprieta' per 2/8
[redacted]		Proprieta' per 2/8
[redacted]		Proprieta' per 2/8
[redacted]		Proprieta' per 2/24
dal 23/09/1983 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Documento del 23/09/1983 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 47313 Rogante D PELOSI Sede SUCCIVO (CE) Registrazione UR Sede AVERSA (CE) n. 2764 del 10/10/1983 (n. 27037/1984)	Proprieta' per 1/2
[redacted]		Proprieta' per 1/2
dal 28/06/2004 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 27071.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO P Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)-COMPRAVENDITA Voltura n. 12354.1/2006 - Pratica n. NA0167687 in atti dal 23/03/2006	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 20

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 02/03/1993 al 02/03/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	Variazione Anno 1993 Numero 5933	VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.1/1993)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 02/03/1993 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	11	Rendita: Euro 218,46 Rendita: Lire 423.000 Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 4,5 vani	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.2/1993) Notifica n. 103293/1998	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	11	Totale: 137 m2 Totale escluse aree scoperte : 135 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/03/1993, prot. n. 5933	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	11	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 21

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero 5933		
dal 02/03/1993 al 02/03/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.1/1993)	-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 11		
dal 02/03/1993 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.2/1993)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27072.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 22

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 02/03/1993 al 02/03/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero 5934	VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.1/1993)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 02/03/1993 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	12	Rendita: Euro 169,91 Rendita: Lire 329.000 Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 3,5 vani	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5934.1/1993) Notifica n. 103293/1998	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	12	Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte : 64 m2	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/03/1993, prot. n. 000005934	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano 1
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	12	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 23

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1993 Numero 5933		
dal 02/03/1993 al 02/03/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5933.1/1993)	-
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 12		
dal 02/03/1993 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5934.1/1993)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27072.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 24

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 02/03/1993 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	13	Rendita: Euro 145,64 Rendita: Lire 282.000 Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 3,0 vani	COSTITUZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5935.1/1993) Notifica n. 103293/1998	CORSO CAMPANIA n. 10 Piano 1
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	13	Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte : 83 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/03/1993, prot. n. 000005935	CORSO CAMPANIA n. 10 Piano 1
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	13	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 25

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 13		
dal 02/03/1993 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	COSTITUZIONE del 02/03/1993 in atti dal 14/05/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 5935.1/1993)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27072.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 31/03/2005 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 26

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/06/2007 al 11/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	14	Rendita: Euro 763,84 Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 85 m2	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 11/03/2008 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	14	Rendita: Euro 891,15 Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 85 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. NA0227978 in atti dal 11/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17423.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0749517 del 03/09/2010	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	14	Totale: 104 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/2007, prot. n. NA0471304	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	14	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 14					
dal 15/06/2007 al 24/09/2009					
DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]				VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/09/2009 al 21/03/2016					
DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]				Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 30444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44367.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 27

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/06/2007 al 11/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	15	Rendita: Euro 22,78 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 21 m2	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 11/03/2008 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	15	Rendita: Euro 54,23 Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 21 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. NA0227978 in atti dal 11/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17423.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0749517 del 03/09/2010	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: Z-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	15	Totale: 29 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/2007, prot. n. NA0471304	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	15	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 - DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 28

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 15		
dal 15/06/2007 al 24/09/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/09/2009 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 30444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44367.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 29

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/06/2007 al 11/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	16	Rendita: Euro 242,63 Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 27 m2	(ALTRE) del 15/06/2007 Pratica n. NA0471403 in atti dal 15/06/2007 RECUP.SIT.PREGRESSA (n. 4646.1/2007)	PIAZZA ATELLA n. 10 Piano T-S1 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 11/03/2008 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	16	Rendita: Euro 283,07 Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 27 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. NA0227977 in atti dal 11/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17422.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0749517 del 03/09/2010	PIAZZA ATELLA n. 10 Piano T-S1 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	16	Totale: 61 m2	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/2007, prot. n. NA0471403	PIAZZA ATELLA n. 10 Piano T-S1
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	16	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 30

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 16		
dal 15/06/2007 al 24/09/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/09/2009 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 30444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44367.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 31

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17 Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 15/06/2007 al 11/03/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24 1217	17 1	Rendita: Euro 476,28 Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 33 m2	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 11/03/2008 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24 1217	17 1	Rendita: Euro 555,66 Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 33 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. NA0227978 in atti dal 11/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17423.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0749517 del 03/09/2010	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24 1217	17 1	Totale: 72 m2	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/2007, prot. n. NA0471304	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24 1217	17 1	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 32

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 17		
dal 15/06/2007 al 24/09/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 15/06/2007 Pratica n. NA0471304 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE, AMPL.-VAR.DESTIN. (n. 26606.1/2007)	Proprieta' per 1000/1000
dal 24/09/2009 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 30444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44367.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 33

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 03/03/1966 al 30/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	1	-	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1966 in atti dal 30/06/1999 DONAZIONE (n. 16008/1966)	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T Annotazioni: intestazione da verificare
dal 03/03/1966 al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	1	Rendita: Lire 172 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 43 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T
dal 01/01/1992 al 30/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	1	Rendita: Lire 107.500 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 43 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CAMPANIA n. 10 Piano T
dal 30/06/1999 al 30/06/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	1	Rendita: Lire 640.700 Categoria C/1b), Classe 2, Consistenza 43 m2	VARIAZIONE del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 INT. DEN.DI VARIAZ. N.9311DEL 6/4/93 (n. 15120.1/1999)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 30/06/1999 al 19/05/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	1	Rendita: Euro 526,32 Rendita: Lire 1.019.100 Categoria C/1b), Classe 5, Consistenza 43 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 (n. 15120.2/1999) Notifica in corso con protocollo n. 73799 del 30/06/1999	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: intestazione da verificare Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

Tabella 34

dal 19/05/2009 al 12/11/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	5	Rendita: Euro 660,96 Categoria C/1b), Classe 5, Consistenza 54 m2	AMPLIAMENTO del 19/05/2009 Pratica n. NA0450737 in atti dal 19/05/2009 AMPLIAMENTO (n. 32778.1/2009)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 12/11/2009 al 07/08/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	58	5	Rendita: Euro 660,96 Categoria C/1b), Classe 5, Consistenza 54 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2009 Pratica n. NA0966525 in atti dal 12/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79273.1/2009)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 07/08/2012 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	18	Rendita: Euro 660,96 Categoria C/1b), Classe 5, Consistenza 54 m2	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/08/2012 Pratica n. NA0447539 in atti dal 07/08/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69271.1/2012)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	18	Totale: 69 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/2009, prot. n. NA0450737	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita validati
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	18	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 - DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 58 Sub. 1					
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico					

Tabella 35

DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 03/03/1966 al 25/07/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 03/03/1966 Pubblico ufficiale PELOSI DOMENICO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 10958 - DONAZIONE Voltura n. 16008/1966 in atti dal 29/06/1999	Proprieta'
dal 25/07/2001 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 25/07/2001 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 33403 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23436.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/08/2001	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 28/06/2004 al 28/06/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 27070.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 28/06/2004 al 19/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO P Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Voltura n. 70691.1/2005 - Pratica n. NA0807564 in atti dal 19/12/2005	Proprieta' per 1/1

Tabella 36

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 58 Sub. 5		
dal 23/07/2007 al 07/08/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VOLTURA D'UFFICIO del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAM. DENOMINAZIONE. IST 290816/12 Voltura n. 35520.1/2012 - Pratica n. NA0394826 in atti dal 10/07/2012	Proprieta' per 1/1
dal 19/05/2009 al 23/07/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	AMPLIAMENTO del 19/05/2009 Pratica n. NA0450737 in atti dal 19/05/2009 AMPLIAMENTO (n. 32778.1/2009)	Proprieta' per 1/1
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 18		
dal 07/08/2012 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	del 07/08/2012 Pratica n. NA0447539 in atti dal 07/08/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69271.1/2012)	Proprieta' per 1/1

Tabella 37

ORIGINARI IDENTIFICATIVI URBANI					
Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C					
dal 07/07/1999 al 07/07/1999					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	101	Rendita: Lire 294.000 Categoria A/5a), Classe 4, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 07/07/1999 in atti dal 07/07/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 5/24/12 5/24/13 (n. 15760.1/1999)	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 07/07/1999 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	101	Rendita: Euro 198,84 Rendita: Lire 385.000 Categoria A/4b), Classe 5, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/1999 in atti dal 07/07/1999 PROPOSTO (n. 15760.2/1999) Notifica in corso con protocollo n. 76418 del 07/07/1999	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 09/11/2015 al 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	101	Totale: 124 m2 Totale escluse aree scoperte : 124 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/07/1999, prot. n. 000015760	PIAZZA ATELLA n. 12 Piano T
dal 21/03/2016					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	101	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 21/03/2016, pratica n. NA0119473, in atti dal 21/03/2016 - DEMOLIZIONE TOTALE - DEMOLIZIONE TOTALE(n.61601.1/2016)	La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 24 Subalterno 101, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 18, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 17, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 16, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 15, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 14, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 13, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 12, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 11, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 7, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6, Foglio 5 Particella 24 Subalterno 5, Foglio 5 Particella 1217 Subalterno 1

Tabella 38

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di FRATTAMINORE (D790)(NA) Foglio 5 Particella 24 Sub. 101		
dall'impianto al 03/03/1966 antecedente l'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	VARIAZIONE del 07/07/1999 in atti dal 07/07/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 5/24/12 5/24/13 (n. 15760.1/1999)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/06/2004 al 31/03/2005		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 28/06/2004 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 39071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27072.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/08/2004	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 07/08/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 31/03/2005 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19140 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43868.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1
dal 23/07/2007 al 21/03/2016		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 230758 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 43869.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2009	Proprieta' per 1/1

Tabella 39

****

CATASTO TERRENI

La ex particella **24 del foglio 5** del Comune di Frattaminore (codice: D790), risulta essere dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli la particella al N.C.T su cui è stato edificato l'originario compendio immobiliare, successivamente demolito e ricostruito, attualmente censito con il mappale 1257, in cui risultano rientrare anche gli immobili staggiti.

Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute.

NCT Frattaminore (NA) Foglio 5 p.lla 1257 ex p.lla 1254 ex p.lla 24
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1257 CATASTO TERRENI Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 556 Foglio 5 Particella 1257					
dall'impianto al 30/05/1996					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	Impianto meccanografico del 02/01/1972	-
dal 30/05/1996 al 24/03/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 605 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/1996 in atti dal 31/05/1996 PF.96 (n. 32234.10/1996)	Annotazione di immobile: sost.il n.17 l'orig.n.24 fu sopp. all'imp.coll.mappa c.t.c.u Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 17
dal 24/09/2004 al 24/03/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	-	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/09/2004 Pratica n. NA0572755 in atti dal 24/09/2004 (n. 96594.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare
dal 29/03/2012 al 17/03/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	-	Tipo Mappale del 29/03/2012 Pratica n. NA0195972 in atti dal 29/03/2012 presentato il 28/03/2012 PER AMPLIAMENTO (n. 195972.1/2012)	Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 553,554,555,556,557 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1217

Tabella 40

dal 24/03/2011 al 24/04/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 978 m2	Tipo Mappale del 24/03/2011 Pratica n. NA0300612 in atti dal 24/03/2011 presentato il 24/03/2011 (n. 300612.1/2011)	Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 553,554,555,556,557 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 556 Foglio 5 Particella 553 Foglio 5 Particella 554 Foglio 5 Particella 557 Foglio 5 Particella 555
dal 17/03/2014 al 18/03/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	-	Tipo Mappale del 17/03/2014 Pratica n. NA0107208 in atti dal 17/03/2014 presentato il 17/03/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 107208.1/2014)	Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 553,554,555,556,557 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1252 Foglio 5 Particella 551 Foglio 5 Particella 1253 Foglio 5 Particella 1251 Foglio 5 Particella 1217
dal 18/03/2014 al 24/04/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	24	-	-	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/03/2014 Pratica n. NA0108333 in atti dal 18/03/2014 ANNULLAMENTO ATTO PROT. 107208/2014 (n. 3887.1/2014)	Annotazione di immobile: atto di agiornamento prot. 107208/2014 presentato in data 17/03/2014 non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1252 Foglio 5 Particella 551 Foglio 5 Particella 1251 Foglio 5 Particella 1217 Foglio 5 Particella 1253
dal 24/04/2014 al 19/05/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1254	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 978 m2	Tipo Mappale del 24/04/2014 Pratica n. NA0168879 in atti dal 24/04/2014 presentato il 24/04/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 168879.1/2014)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 24 Foglio 5 Particella 1256 Foglio 5 Particella 1217 Foglio 5 Particella 1255 Foglio 5 Particella 551
dal 19/05/2014 al 19/05/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 978 m2	Tipo Mappale del 19/05/2014 Pratica n. NA0202670 in atti dal 19/05/2014 presentato il 19/05/2014 (n. 202670.1/2014)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1254
dal 19/05/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
5	1257	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.230 m2	Tipo Mappale del 19/05/2014 Pratica n. NA0202670 in atti dal 19/05/2014 presentato il 19/05/2014 (n. 202670.2/2014)	Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 1255,1256 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FRATTAMINORE (D790) (NA) Foglio 5 Particella 1256 Foglio 5 Particella 1255

Tabella 41

CRITICITÀ INTESTATARI CATASTALI:

Relativamente agli intestatari catastali nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, si è avuto modo di rilevare che, per quanto attiene il corpo di fabbrica ante demolizione e ricostruzione, e pertanto relativamente agli originari immobili censiti al NCEU Foglio 5 ex P.lla 24 ex subb. 5-6-7-9-11-12-13-14-15-16-17 graffata con la P.lla 1217 sub 1-sub 101 ed ex P.lla 58 ex sub 1, sembrerebbero mancare alcuni passaggi intermedi, in quanto, tra gli intestatari catastali, non vengono riportati i signori XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, quali eredi del sig. XXXXXXXXXX e successivi venditori in favore della Società esecutata.

Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato alla Società debitrice esecutata in data 12/04/2024;
- ✓ nota di trascrizione del 13/05/2024 - Presentazione n. 9 di cui ai nn. 23848/18796;
- ✓ Atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503;
- ✓ Atto di Compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072;
- ✓ Atto di Compravendita del 24/09/2009 in Notar De Luise Antonio di Frattamaggiore (NA) rep. n. 30444/12532, trascritto il 06.10.2009 ai nn. 59892/44367;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Frattaminore (NA), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 5 - P.lla 1257 – sub 7 relativamente al costituito LOTTO 3.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 12/04/2024 ed il 13/05/2024.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso nell'elaborato grafico di cui di seguito si riporta un estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

FOG. 5 P.LLA 1257 SUB 7

- **Piano Terra**: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.

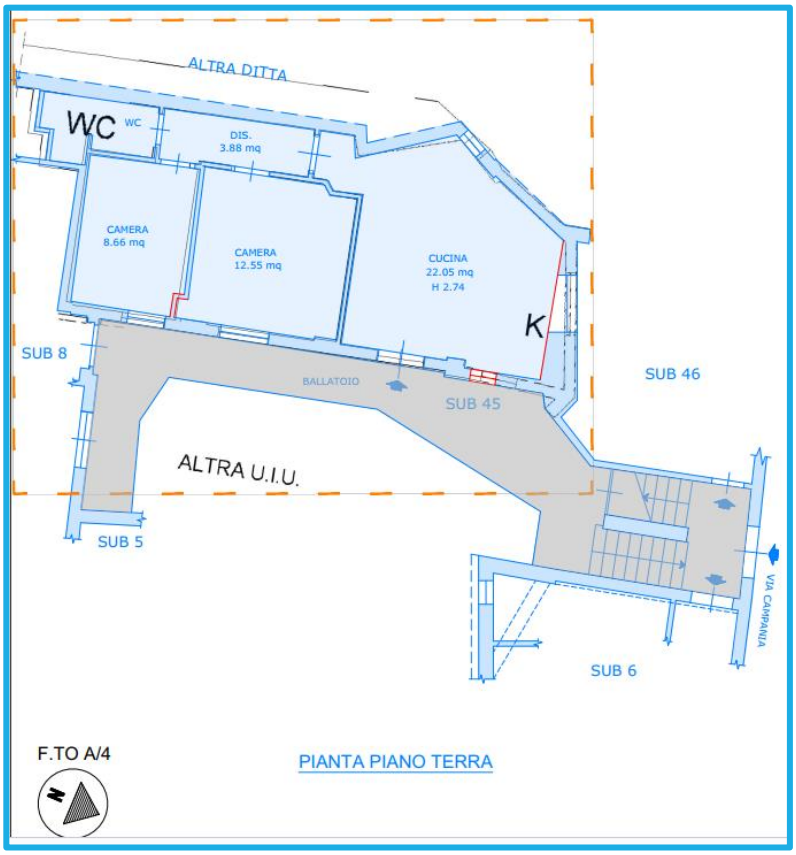

Figura 4

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 800,00.** Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad

essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 3

LOTTO 3: – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Frattaminore (NA) alla Piazza Atella, piano T; è composta da: piano terra – due camere, una cucina, un disimpegno ed un w.c.; il bene di cui al NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 7 confina con Foglio 5 P.lla 1257 sub 8 a sud, con Foglio 5 P.lla 1257 sub 46 a nord, con Foglio 5 P.lla 16-7 ad ovest, con Foglio 5 P.lla 1257 sub 45 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Frattaminore (NA)** al **foglio 5**, **p.lla 1257 sub 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.
vi è Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/06/2016 ed acquisita al prot. gen. con il n. 9210, a cui il bene di cui al sub 7 non risulta conforme per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella pratica edilizia di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.
Per tali opere, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex* artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis, subordinato a valutazioni da parte dell'Assemblea Condominiale, subordinata ai pareri degli organi competenti.
non vi è ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 70'000,00

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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:

1) 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;
2) 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 ipocatastale 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 denunzia 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 9 del

13/05/2024 - di cui ai nn. 23848/18796, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. nonché dagli elementi rinvenuti dallo scrivente, è emerso quanto segue.

Preliminarmente, si ricorda che, gli immobili staggiti, attualmente censiti al NCEU del Comune di Frattaminore (NA) al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-43-46, derivano dalla demolizione totale del precedente corpo di fabbrica censito al NCEU Foglio 5 ex P.lla 24 ex subb. 5-6-7-9-11-12-13-14-15-16-17 graffata con la P.lla 1217 sub 1-sub 101 ed ex P.lla 58 ex sub 1.

Detto ciò, in risposta al presente quesito, si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio rispetto, appunto, alla data di trascrizione del pignoramento.

Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 58 sub.1**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.6**
Abitazione di tipo civile (A2)	**foglio 5 particella 24 sub.7**

In data 25/07/2001 con Atto di Compravendita a rogito del Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 33403, trascritto il 02.08.2001 ai nn. 31244/23436, il sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX acquistava la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni) degli immobili foglio 5 particella 58 sub.1, foglio 5 particella 24 sub.6-sub. 7, da potere del sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX.

…OMISSIS…"Art.1)Il costituito XXXXXXXXXX vende a favore del costituito XXXXXXXXXX, che accetta ed acquista, la piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Frattaminore in piazza Atella (già via Campania), n.13, costituita da: un locale al piano terra ad uso commerciale, avente accesso dal numero civico 12 di detta piazza, e unità immobiliare abitativa sviluppantesi su due livelli, composta da due vani ed

accessori al piano terza e da sei vani ed accessori al primo piano, i1 tutto confinante con piazza Atella, con proprietà XXXXXXXXXX, o suoi aventi causa, con proprietà XXXXXXXXXX e con cortile comune; in N.C.E.U. fol.5, p.lle:

n. 58 sub 1, P.T, cat.C/1, cl.5, mq.43, RC.L.1.019.100;

n.24 sub 6, P.T, cat.A/4, cl.3, v.4,5, RC.L.360.000;

n.24 sub 7, p.l, cat.A/2, cl.4, v.8,5, RC.L.892.500.

Detto intero immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sul cortile e accessori tutti, come pervenuto ad esso venditore, in virtù atto ricevuto dal notaio Domenico Pelosi il 3.3.1966, registrato in Aversa_11 23.3.1966 8.684, trascritto in Napoli il 28.3.1966 n. 16008.

[…]

Art.5)Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28/2/1985, n.47, esso venditore, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali previste per ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci, dichiara, in presenza del testimoni, che la costruzione di detta porzione di fabbricato nella sua consistenza originaria di: un locale terraneo, n.civ.12, un cellaio al piano terra e sei vani e accessori al primo piano e dell'intero fabbricato di cui la stessa fa parte ebbe inizio e fine in data anteriore all'1.9.1967.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.47 e successive, esso venditore dichiara che per la trasformazione di detto cellaio in detti vani ad uso abitativo a piano terra, eseguita in assenza di licenza edilizia, è stata presentata domanda diretta ad ottenere concessione in sanatoria registrata presso il Comune di Frattaminore il 28.7.1986, protocollo n.5427, numero progressivo 0560616809, con relativa intera oblazione pagata giusta versamento eseguito presso l'Ufficio Postale di Frattaminore il 26.7.1986, bolletta n.66, per lire 214.000."…OMISSIS…

In data 10/02/2002, il sig. XXXXXXXXXX decedeva lasciando a sé superstiti i figli XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (Denunzia n.XXXX volume XXXX/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. XXXXXXX) e successiva Accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.10.2009 ai nn. 59893/44368, afferente, però, esclusivamente i beni di cui al foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 6 e foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 7, pertanto si ritiene assorbente anche l'ulteriore bene quale foglio 5 ex p.lla 24 ex sub 18 (ex p.lla 58 sub 5 – ex p.lla 58 ex sub 1), in quanto tutti i beni rientrano nella medesima massa ereditaria.

Oltre ciò, dalla lettura della nota di trascrizione del detto atto di accettazione, si rileva che il coniuge superstite sig.ra XXXXXXXXXX aveva rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta con atto per notar Mililotti del 19.6.2002, registrato in Napoli il 27.6.2002, il quale non risulterebbe essere stato trascritto.

Successivamente, con **atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800**, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072, i sig.ri XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, vendevano alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX), attuale debitrice esecutata gli originari immobili Foglio 5 ex P.lla 24 sub 6-7 e 18 (ex p.lla 58 sub 5 – ex p.lla 58 ex sub 1):

> *…OMISSIS…"Art. 1)Le dette: XXXXXXXXXX, come sopra rappresentata da XXXXXXXXXX, in ragione di ¼, XXXXXXXXXX, come sopra rappresentata da XXXXXXXXXX, in ragione di ¼, XXXXXXXXXX, in ragione di ¼ e XXXXXXXXXX, in ragione di ¼, vendono a favore della società*

"XXXXXXXXXX", che accetta ed acquista, a mezzo del costituito socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante XXXXXXXXXX, la porzione di fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, n. 13, costituita da: locale al piano terra, avente accesso dal numero civico 12 di detta piazza, e unità immobiliare sviluppantesi su due livelli, composta da due vani accessori al piano terra e da sei vani ed accessori al primo piano, il tutto confinante con piazza Atella, con androne comune, con cortile comune, con proprietà XXXXXXXXXX, o suoi aventi causa, con residua porzione di fabbricato che sarà acquistata col presente atto dalla stessa società acquirente e con proprietà XXXXXXXXXX:

in N.C.E.U. fol.5:

p. lla 58 sub 1, cat. C/1. cl.5. ma. 43. RC.E. 526,32. p.T;

p. lla 24 sub 6, cat.A/4, cl.3. v. 4,5. RC.E. 185.92. p.T:

p. lla 24 sub 7. p. 1. cat. A/2, cl.2. v. 8,5. RC. E.160.94.

Detta intera porzione di fabbricato viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti, come pervenuta alle stesse venditrici, in quote uguali, in virtù della successione del loro genitore XXXXXXXXXX apertasi ab intestato i1 10.2.2002 (denunzia registrata in Napoli il 13.7.2002 n.5282, 001.4427) in conseguenza di rinunzia all'eredità pura e semplice della stessa XXXXXXXXXX, coniuge del de cuius, giusta atto ricevuto dal notaio Sergio Mililotti il 19.6.2002, registrato in Napoli il 27.5.2002, al quale de cuius la porzione di fabbricato stessa era pervenuta, in regime di separazione, in virtù di atto ricevuto da me notaio […] registrato in Aversa il 1.8.2001 n.1687, trascritto in Napoli 2 il 2. 8.2001 nn.31244/23136.

[…]

Art. 9) Per effetto delle tre compravendite di cui sopra la società acquirente è proprietaria dell'intero suddetto fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, 13, compresi: il detto locale con accesso dal civico 12 di detta piazza e tutti gli accessori e le pertinenze, compresi i suppenni tutti.

Art. 10)Tra la costituita XXXXXXXXXX, quale proprietaria del fabbricato e del giardino attigui al fabbricato formante oggetto del presente atto, e la società acquirente, come sopra rappresentata, si conviene quanto segue:

-relativamente agli immobili alienati a confine con detta proprietà di XXXXXXXXXX, tutti i vani con finestre e/o porte ubicati a confine trai due immobili dovranno essere mantenuti inalterati, in perpetuo;

-a confine tra le due proprietà dovrà essere realizzato un muro dell'altezza di due metri su quello già esistente lungo la porzione di fabbricato definita "casone", con lumi ingredienti e dell'altezza di un metro sulla parte rimanente, a cura e spese della società acquirente;

-la costituita XXXXXXXXXX rinunzia al diritto di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, alla stessa spettante, sul cortile e attraverso l'androne, entrando da piazza Atella n.13, per accedere alla detta sua proprietà esclusiva, in quanto la società acquirente si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, entro tre anni da oggi, il passo carrabile, completo di cancello, che dovrà avere l'altezza di metri lineari tre a partire dal suolo e la larghezza di metri lineari cinque, nel giardino di proprietà di essa XXXXXXXXXX, per consentire l'accesso da via Nazionale 8 ai datti immobili di proprietà della stessa. Il cancello di accesso al detto giardino (p.lla 532 del fol.5) dal cortile del suddetto fabbricato di piazza Atella, 13 dovrà essere chiuso solo con vetrata opaca, conservando la stessa forma e le stesse dimensioni attuali; pertanto, tale varco non potrà essere oscurato con muri o costruzioni mobili permanenti. La chiusura dell'attuale cancello del giardino dal cortile di detto fabbricato dovrà avvenire dopo la realizzazione del detto nuovo passo carrabile, con precisazione che fino ad allora l'accesso carrabile e pedonale al detto giardino di proprietà di XXXXXXXXXX continuerà ad avvenire dal cortile e dall'androne di detto fabbricato di piazza Atella. 13;

gli scarichi di acque nere e pluviali provenienti dall'attigua proprietà XXXXXXXXXX, esistenti nel fabbricato interamente venduto col presente atto, dovranno essere mantenuti inalterati e all'uopo potrà eventualmente essere previsto contributo da concordare tra le parti per gli oneri di manutenzione e di pulizia.

Alla stessa XXXXXXXXXX e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo è concesso il diritto di passaggio solo per ispezionare gli scarichi suddetti relative opere;

-tutte le pluviali appartenenti al fabbricato venduto dovranno essere deviate nelle relative fogne e, pertanto, non consentito di scaricare acque piovane sulle terrazze del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX;

-nel vano scale del fabbricato formante oggetto del presente atto è ubicata una canna fumaria a servizio del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, che dovrà essere mantenuto inalterata e funzionante;

-il vano con finestra ubicato nel fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, confinante con il detto fabbricato, al piano terra sulla sinistra del cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, munita già della relativa grata di protezione, dovrà essere mantenuta inalterata e pertanto, lo stesso non potrà mai essere chiuso con costruzioni da realizzare in prossimità del medesimo:

-il balcone sito nel detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX al primo piano, sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato e potranno essere realizzati due accessi allo stesso con diritto di affaccio nel cortile;

-il vano con finestra di proprietà XXXXXXXXXX, ubicato al primo piano sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato con servitù di veduta e di affaccio nel cortile:

il vano con finestra facente parte del fabbricato di piazza Atella, 13, che affaccia sul cosiddetto "casone" di proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere ridotto nelle dimensioni dovrà essere spostato all'altezza di due metri a partire dal solaio di copertura del casone e fornita di grata di protezione. L'ubicazione di detta finestra non dovrà impedire la realizzazione di eventuali, costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX:

-sui muri a confine con le terrazze del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX non potranno essere aperti vani di luce di alcun tipo e forma. Pertanto non è consentito l'affaccio nella proprietà XXXXXXXXXX. Nella stessa potrà essere realizzato e mantenuto in perpetuo solo un lume ingrediente all'ultimo piano del

fabbricato formante oggetto dal presente atto, la cui ubicazione non dovrà impedire la realizzazione di eventuali costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX;

-la realizzazione di eventuali opere di consolidamento a confine tra detto fabbricato e l'attigua suddetta proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere valutata e decisa di comune accordo tra le parti, con relative spese a carico della acquirente.

[…]

Art. 11)Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28/2/1985, n.47 e successive modifiche e integrazioni, nonché dell'art.46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, esse parti venditrici:

XXXXXXXXXX, in proprio, e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, come sopra rappresentate dalla stessa XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali prevista per ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci. dichiarano che la costruzione degli immobili formanti oggetto del presente atto e dell'intero fabbricato di cui gli stessi fanno parte ebbe inizio e fine in data anteriore all'1.9.1967."…OMISSIS…

L'attuale Società debitrice esecutata XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX e prima ancora XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX) diveniva proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva per **atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378**, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503.

RGE 177/2024

COMUNE DI FRATTAMINORE (NA)

NCEU FOG. 5 P.LLA 58 SUB 1 - P.LLA 24 SUB 6 - P.LLA 24 SUB 7

	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Compravendita a rogito del Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 33403, trascritto il 02.08.2001 ai nn. 31244/23436	NCEU FOG. 5 P.LLA 58 SUB 1 - P.LLA 24 SUB 6 - P.LLA 24 SUB 7
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2	XXXXX	1/4	XXXXXX	1/1	Denunzia n.5289 volume 4427/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. 46226/29868	NCEU FOG. 5 P.LLA 58 SUB 1 - P.LLA 24 SUB 6 - P.LLA 24 SUB 7
	XXXXX	1/4				
	XXXXX	1/4				
	XXXXX	1/4				
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
3	XXXXX	1/1	XXXXXX	1/4	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072	NCEU FOG. 5 P.LLA 58 SUB 1 - P.LLA 24 SUB 6 - P.LLA 24 SUB 7
			XXXXXX	1/4		
			XXXXXX	1/4		
			XXXXXX	1/4		
	TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2		
4	XXXXX	1/4	XXXXXX	1/1	Accettazione tacita di eredità trascritta in data 06.10.2009 ai nn. 59893/44368	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 6 - P.LLA 24 SUB 7
	XXXXX	1/4				
	XXXXX	1/4				
	XXXXX	1/4				
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
5	XXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503	TRA GLI ALTRI: NCEU FOG. 5 P.LLA 1257 SUBB. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-32-43-46
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Abitazione di tipo popolare (A4)	foglio 5 particella 24 sub.9

In data 23/09/1983, con Atto di Compravendita a rogito del Notar Domenico Pelosi di Succivo (CE), trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29460/25224, i sig.ri XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, per la quota di 3/8 ciascuno, acquistavano dai sig.ri XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX per la quota di 2/8, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX per la quota di 2/8 e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX per la quota di 2/8, l'immobile all'epoca censito al Foglio 5 P.lla 24 sub 9.

…OMISSIS…"Premettono i costituiti sigg. ri: germani: XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX che nel I939 morì la loro ava paterna XXXXXXXX, lasciando, tra l'altro, una porzione di fabbricato sita in Frattaminore a Piazza Atella nºI3, composta di due vani ed accessori a secondo piano in pessime condizioni, in catasto partita 38;che la stessa XXXXXXX aveva donato, con atti per notar Maisto Antonio del 30 marzo I933, registrato il 19/4/1933 n°6I0 e 27 aprile 1934, registrato il 29/5/1934 n°973, alla figlia XXXXXXXXX, una porzione di fabbricato anche sita in Frattaminore; che la detta porzione di fabbricato sita al secondo piano si devolse agli altri figli di essa sig. ra XXXXXXXX: XXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXX ed XXXXX, dovendosi ritenere, la detta figlia XXXXXXX soddisfatta, con quanto donatole, dei diritti ereditari materni; che tale piccolo immobile, pertanto, si appartiene alle dette XXXXXXXXXX e XXXXXXXX per 2/8 ciascuna, per successione di XXXXXXX, ad essi dichiaranti per 2/8 per successione del genitore XXXXXXXXXX, apertasi il 5 dicembre I950, ed ai medesimi. XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXX per gli altri 2/8, per possesso ultratrentennale (iniziato

dal loro genitore XXXXXXXXXX), nei confronti della detta XXXXXXXXXX. Tanto premesso, le parti stipulano quanto segue.

I°)-La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

2°)-Il costituito Rev. Sac. XXXXXXXXXX, in proprio ed in nome, vece e conto delle dette: XXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXX, vende a favore dei costituiti coniugi: XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, che accettano e comprano in comunione legale, i diritti di proprietà pari a quattro ottavi dell'intero spettanti ad esse XXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX, ed i diritti di proprietà pari a due ottavi dell'intero spettanti ad esso XXXXXXXXXX, sulla detta porzione di fabbricato sita in Frattaminore a Piazza Atella nº13, composta di due vani ed accessori a secondo piano, in pessime condizioni, quasi del tutto diruti e privi di accesso e confinanti a sud e ad ovest con beni XXXXXXXXXX, a nord con Piazza Atella e ad est con beni XXXXXX.

Sono comprese tutte le dipendenze, pertinenze, accessori, accessioni, servitù e diritti inerenti; in catasto partita 38, foglio 5, particella 24/9, cat.A/5, cl. 3', V. 3, rendita I. 486.

[…]

4°)-L'alienante, in proprio e nella qualità, garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità dei diritti venduti.

5°)-Si chiarisce che gli altri diritti pari a due ottavi sul descritto immobile spettano alla sig ra XXXXXXXXXX, come specificato in narrativa."…OMISSIS…

Relativamente alla restante quota di 2/8, dalla lettura del detto atto di compravendita, tanto si rileva: *…OMISSIS…"ed ai medesimi XXXXXXXXXX ed XXXXXXX per gli altri 2/8, per possesso ultratrentennale (iniziato dal loro genitore XXXXXXXXXX), nei confronti della detta XXXXXXXXXX."…OMISSIS…*

Pertanto, le rispettive quote in capo ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita appena menzionato, risultavano essere quelle di 5/8 in capo a XXXXXXXXXX e 3/8 in capo a XXXXXXXXXX.

Con il successivo decesso del sig. XXXXXXXXXX, avvenuto come detto in data XXXXXXXXXX, anche la detta porzione immobiliare rientrava nella successione in morte del medesimo.

In particolare, agli eredi superstiti XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (NA) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (Denunzia n.XXXX volume 4427/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. XXXXXX), perveniva la quota di 500/4000 (ovvero 1/8) ciascuno, mentre, come detto in precedenza, dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto di accettazione, il coniuge superstite sig.ra XXXXXXXXXX aveva rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del de cuius XXXXXXXXXX.

Preliminarmente, si precisa che, nell'atto di accettazione tacita di eredità, l'unità immobiliare che occupa, foglio 5 particella 24 sub.9, non viene richiamata, ma per quanto sopra detto, si ritiene assorbita anche tale quota immobiliare in quanto facente parte della medesima massa ereditaria.

In secondo luogo, si rileva una discrasia in termini di quote di proprietà cadute nella successione del *de cuius* XXXXXXXXXX, in quanto, atteso il titolo di provenienza dei beni in capo allo stesso, il *de cuius* era proprietario di una quota pari a 3/8, mentre i restanti 5/8 risultavano in capo alla sig.ra XXXXXXXXXX.

In successione, invece, sembrerebbe essere stata richiamata quale quota di proprietà quella pari a 4/8 (500/1000 = 1/2).

Tale circostanza risulta altresì confermata nel successivo trasferimento di proprietà intervenuto, ovvero quello in virtù di atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28/07/2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072, con il quale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXX,

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX vendevano alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX), attuale debitrice esecutata gli originari immobili Foglio 5 ex P.lla 24 sub 9:

…OMISSIS…"La costituita XXXXXXXXXX, in proprio in ragione di 4/8 e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, come sopra rappresentate dalla stessa XXXXXXXXXX, nella detta qualità in ragione di 1/8 ciascuna e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in ragione di 1/8 ciascuna, vendono a favore della detta società "XXXXXXXXXX", che accetta ed acquista, a mezzo del costituito socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante XXXXXXXXXX, altra porzione del detto fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, n. 13, costituita dall'appartamento al secondo piano di due vani ed accessori, ubicato sopra l'androne, e confinante con piazza Atella, con proprietà XXXXXXXXXX, o suoi aventi causa, con proprietà XXXXXXXXXX, che sarà venduta col presente atto alla stessa società, con cortile comune e con proprietà XXXXXXXXXX;

in N.C.E.U. fol. 5, p.lla 24 sub 9, p.2, cat. A/4, cl. 3, v. 3,0, RC.E. 123,95.

Il detto immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti, come pervenuto alla detta XXXXXXXXXX in ragione di 4/8, in virtù di atto ricevuto dal notaio Domenico Pelosi il 23.9.1983, registrato in Aversa il 10.10.1983 n. 2764, trascritto in Napoli 2 il 18.10.1993 nn. 29460/25224, e alle quattro venditrici in ragione di 1/8 ciascuna (complessivamente 4/8) in virtù della citata successione del loro genitore XXXXXXXXXX.

[…]

Art. 9) Per effetto delle tre compravendite di cui sopra la società acquirente è proprietaria dell'intero suddetto fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, 13, compresi: il detto locale con accesso dal civico 12 di detta piazza e tutti gli accessori e le pertinenze, compresi i suppenni tutti.

Art. 10)Tra la costituita XXXXXXXXXX, quale proprietaria del fabbricato e del giardino attigui al fabbricato formante oggetto del presente atto, e la società acquirente, come sopra rappresentata, si conviene quanto segue: -relativamente agli immobili alienati a confine con detta proprietà di XXXXXXXXXX, tutti i vani con finestre e/o porte ubicati a confine trai due immobili dovranno essere mantenuti inalterati, in perpetuo;

-a confine tra le due proprietà dovrà essere realizzato un muro dell'altezza di due metri su quello già esistente lungo la porzione di fabbricato definita "casone", con lumi ingredienti e dell'altezza di un metro sulla parte rimanente, a cura e spese della società acquirente;

-la costituita XXXXXXXXXX rinunzia al diritto di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, alla stessa spettante, sul cortile e attraverso l'androne, entrando da piazza Atella n.13, per accedere alla detta sua proprietà esclusiva, in quanto la società acquirente si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, entro tre anni da oggi, il passo carrabile, completo di cancello, che dovrà avere l'altezza di metri lineari tre a partire dal suolo e la larghezza di metri lineari cinque, nel giardino di proprietà di essa XXXXXXXXXX, per consentire l'accesso da via Nazionale 8 ai datti immobili di proprietà della stessa. Il cancello di accesso al detto giardino (p.lla 532 del fol.5) dal cortile del suddetto fabbricato di piazza Atella, 13 dovrà essere chiuso solo con vetrata opaca, conservando la stessa forma e le stesse dimensioni attuali; pertanto, tale varco non potrà essere oscurato con muri o costruzioni mobili permanenti. La chiusura dell'attuale cancello del giardino dal cortile di detto fabbricato dovrà avvenire dopo la realizzazione del detto nuovo passo carrabile, con precisazione che fino ad allora l'accesso carrabile e pedonale al detto giardino di proprietà di XXXXXXXXXX continuerà ad avvenire dal cortile e dall'androne di detto fabbricato di piazza Atella. 13;

gli scarichi di acque nere e pluviali provenienti dall'attigua proprietà XXXXXXXXXX, esistenti nel fabbricato interamente venduto col presente atto, dovranno essere mantenuti inalterati e all'uopo potrà eventualmente essere previsto contributo da concordare tra le parti per gli oneri di manutenzione e di pulizia. Alla stessa XXXXXXXXXX e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo è concesso il diritto di passaggio solo per ispezionare gli scarichi suddetti relative opere;

-tutte le pluviali appartenenti al fabbricato venduto dovranno essere deviate nelle relative fogne e, pertanto, non consentito di scaricare acque piovane sulle terrazze del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX;

-nel vano scale del fabbricato formante oggetto del presente atto è ubicata una canna fumaria a servizio del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, che dovrà essere mantenuto inalterata e funzionante;

-il vano con finestra ubicato nel fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, confinante con il detto fabbricato, al piano terra sulla sinistra del cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, munita già della relativa grata di protezione, dovrà essere mantenuta inalterata e pertanto, lo stesso non potrà mai essere chiuso con costruzioni da realizzare in prossimità del medesimo:

-il balcone sito nel detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX al primo piano, sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato e potranno essere realizzati due accessi allo stesso con diritto di affaccio nel cortile;

-il vano con finestra di proprietà XXXXXXXXXX, ubicato al primo piano sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato con servitù di veduta e di affaccio nel cortile:

il vano con finestra facente parte del fabbricato di piazza Atella, 13, che affaccia sul cosiddetto "casone" di proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere ridotto nelle dimensioni dovrà essere spostato all'altezza di due metri a partire dal solaio di copertura del casone e fornita di grata di protezione. L'ubicazione di detta finestra non dovrà impedire la realizzazione di eventuali, costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX:

-sui muri a confine con le terrazze del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX non potranno essere aperti vani di luce di alcun tipo e forma. Pertanto non è consentito l'affaccio nella proprietà XXXXXXXXXX. Nella stessa potrà essere realizzato e mantenuto in perpetuo solo un lume ingrediente all'ultimo piano del fabbricato formante oggetto dal presente atto, la cui ubicazione non dovrà impedire la realizzazione di eventuali costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX;

-la realizzazione di eventuali opere di consolidamento a confine tra detto fabbricato e l'attigua suddetta proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere valutata e decisa di comune accordo tra le parti, con relative spese a carico della acquirente.

[…]

Art. 11)Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28/2/1985, n.47 e successive modifiche e integrazioni, nonché dell'art.46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, esse parti venditrici:

XXXXXXXXXX, in proprio, e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, come sopra rappresentate dalla stessa XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali prevista per ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci. dichiarano che la costruzione degli immobili formanti oggetto del presente atto e dell'intero fabbricato di cui gli stessi fanno parte ebbe inizio e fine in data anteriore all'1.9.1967."…OMISSIS…

Pertanto, sembrerebbe esserci una criticità nei passaggi intermedi di proprietà in termini di quote trasferite, benché nell'atto di compravendita appena citato per notaio Pelosi, sostanzialmente compaiono tutti i soggetti proprietari dei beni venduti e, pertanto, la vendita riguarda comunque l'intero, anche se vengono richiamate quote che, per quanto esposto, non risultavano perfettamente pari a quelle di spettanza per i singoli venditori.

L'attuale Società debitrice esecutata XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX e prima ancora XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX) diveniva proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva per **atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378**, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503.

RGE 177/2024						
COMUNE DI FRATTAMINORE (NA)						
NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 9						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXX	3/8	XXXXXXX	2/8	Atto di Compravendita a rogito del Notar Domenico Pelosi di Succivo (CE), trascritto il 18.10.1983 ai nn. 29460/25224	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 9 NB: Relativamente alla restante quota di 2/8, dalla lettura del detto atto di compravendita, tanto si rileva: *…OMISSIS…"ed ai medesimi XXXXXX XXXX ed XXXX per gli altri 2/8, per possesso ultratrentennale (iniziato dal loro genitore XXXXXXX), nei confronti della detta XXXXXXX."…OMISSIS…*
			XXXXXXX	2/8		
	XXXX	3/8	XXXXXXX	2/8		
	TOT. QUOTE	6/8	TOT. QUOTE	6/8		
2	XXXX	1/8	XXXXXXX	1/2	Denunzia di successione n.5289 volume 4427/2, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 18.07.2002, trascritta il 29.08.2008 ai nn. 46226/29868	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 9 Si rileva una discrasia in termini di quote di proprietà cadute nella successione del de cuius XXXXXXXXX, in quanto, atteso il titolo di provenienza dei beni in capo allo stesso, il de cuius era proprietario di una quota pari a 3/8, mentre i restanti 5/8 risultavano in capo alla sig.ra XXXXXXX.
	XXXX	1/8				
	XXXX	1/8				
	XXXX	1/8				
	TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2		
3	XXXX	1/1	XXXXXXX	1/8	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 9 Si rileva una discrasia in termini di quote di proprietà trasferite. In particolare, tenuto conto dei pregressi trasferimenti di proprietà, la sig.ra XXXXXXXXXX risulterebbe essere proprietaria di una quota complessiva sui beni che occupano pari a 5/8 e non 4/8.
			XXXXXXX	1/8		
			XXXXXXX	1/8		
			XXXXXXX	1/8		
			XXXXXXX	4/8		
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
4	XXXX	1/1	XXXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503	TRA GLI ALTRI: NCEU FOG. 5 P.LLA 1257 SUBB. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-32-43-46
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.5**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.101**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.13**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.11**
Abitazione di tipo popolare (A4)	**foglio 5 particella 24 sub.12**

In data 26/06/1958 al n. rep. 1631, registrato il 04/07/1958 e trascritto il 16.07.1958 ai nn.23690/17389, per Notar Domenico Pelosi da Succivo (CE), veniva rogato un **Atto di Donazione Accettata a** favore della sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX da potere della madre sig.ra XXXXXXXXXX vedova XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, mediante il quale la sig.ra XXXXXXXXXX donava alla figlia, a titolo di legittima sulla futura successione ed ogni eccedenza a titolo di disponibile con dispensa dalla collazione, le porzioni immobiliari sopra elencate ed in seguito censite cl NCEU Foglio 5 ex P.lla 24 sub 5-101-13-11-12.

…OMISSIS…"La costituita signora XXXXXXX dichiara di donare, come dona, a favore della su detta figliuola signorina XXXXXXXXXX, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Frattaminore, via Campania n. 10:

1°) porzione di fabbricato sita nello interno del casamento e composta:

a)di due vani a pian terreno con androne […] con comodi esclusivi posti a confine con beni XXXXXX, dei quali due vani l'uno confinante con terreno di cui qui appresso, vano coperto e tetto e confinanti […] con cortile, con beni XXXXXXXXX, con terreno che qui appresso verrà donato, con beni XXXXXXXXXX e con beni XXXXXXXX;

b)di cinque camere a primo piano, cucina con annesso gabinetto e suppenno in prosieguo (sempre a primo piano), confinante con il terreno che qui appresso verrà donato, con beni XXXXXXXX, con cortile e con beni

XXXXXXXXXX […]

c)cucina con annesso interno gabinetto esclusivo siti al primo piano a sud est del terreno di cui qui appresso.

È compreso il diritto proporzionale al cortile, androne […] al gabinetto nel cortile ed accessori nel cortile interno;

2°) zona di terreno estesa metri quadrati quattrocentotrenta circa, a corpo, anche ivi sita e confinante con detto cortile, col quale comunica con proprietà della donataria, […] con beni XXXXXX e con beni eredi XXXXXXXXX. È compresa ogni dipendenza, pertinenza, accessione, accessori e servitù eventuali.

Nel fabbricato donato anche è compresa ogni dipendenza, pertinenza ed eventuali servitù attive e passive.

In catasto il terreno è riportato alla partita 545 foglio 5 particella 532 per are 4.43; il fabbricato è riportato infra la partita 1447 e 604 e per due camere e due vani terranei non è riportato perché è di nuova costruzione come dichiara la donante. […]

La presente donazione deve ritenersi dalla donataria a titolo di legittima sulla futura successione di ella donante ed ogni eccedenza a titolo di disponibile e con ogni dispensa dalla collazione.

La donataria signorina XXXXXXXXXX, grata per la donazione come sopra ricevuta, dichiara di accettarla e ringrazia nuovamente la donante sua genitrice."…OMISSIS…

In seguito, sempre con **atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800**, trascritto il 28/07/2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072, la sig.ra XXXXXXXXXX vendeva le dette porzioni immobiliari alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX), attuale debitrice esecutata.

…OMISSIS…"Art. 5) La costituita XXXXXXXXXX, in proprio, vende a favore della detta società "XXXXXXXXXX", che accetta ed acquista, a mezzo del costituito socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante XXXXXXXXXX, la residua parte del fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, n. 13, costituita da: appartamento al piano terra di due vani e accessori, e precisamente il secondo a

destra entrando nell'androne, altro appartamento al piano terra di due vani ed accessori, e precisamente quello ubicato di fronte entrando attraverso l'androne, tre appartamenti al primo piano di due vani ed accessori ognuno; il tutto confinante: con giardino di proprietà della stessa venditrice (p.lla 532 del fol. 5 del catasto terreni), con cortile del fabbricato con proprietà XXXXXXXXXX, o suoi aventi causa, con proprietà XXXXXXXXX, con altra porzione di fabbricato acquistata col presente atto dalla stessa società acquirente e con proprietà XXXXXXXXXX:

in N.C.E.U. fol. 5:

p.lla 24 sub 5, cat. A/4, cl. 3, v. 2,5, RC.E. 103,29, p.T;

p.lla 24 sub 101, cat. A/4, cl. 5, v. 3,5, p.T, RC.E. 198,84;

p.lla 24 sub 13, cat. A/4, cl. 4, v. 3, RC.E. 145,64, p.1;

p.lla 24 sub 11, cat. A/4, cl. 4, v. 4,5, RC.E. 218,46, p.1;

p.lla 24 sub 12, cat. A/4, cl. 4, v. 3,5, RC.E. 169,91, p.1.

È compresa la proprietà esclusiva dei suppenni sovrastanti tutti i detti appartamenti al primo piano.

I detti immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativo accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con i proporzionali diritti di comunione sull'androne, sul cortile e accessori tutti, come pervenuto alla detta XXXXXXXXXX, in virtù di atto ricevuto dal notaio Domenico Pelosi il 26.6.1958, registrato in Aversa il 4.7.1958, n. 42, trascritto in Napoli 2 il 16.7.1958 n. 23690.

[…]

Art. 9) Per effetto delle tre compravendite di cui sopra la società acquirente è proprietaria dell'intero suddetto fabbricato sito in Frattaminore in piazza Atella, 13, compresi: il detto locale con accesso dal civico 12 di detta piazza e tutti gli accessori e le pertinenze, compresi i suppenni tutti.

Art. 10)Tra la costituita XXXXXXXXXX, quale proprietaria del fabbricato e del giardino attigui al fabbricato formante oggetto del presente atto, e la società acquirente, come sopra rappresentata, si conviene quanto segue:

-relativamente agli immobili alienati a confine con detta proprietà di XXXXXXXXXX, tutti i vani con finestre e/o porte ubicati a confine trai due immobili dovranno essere mantenuti inalterati, in perpetuo;

-a confine tra le due proprietà dovrà essere realizzato un muro dell'altezza di due metri su quello già esistente lungo la porzione di fabbricato definita "casone", con lumi ingredienti e dell'altezza di un metro sulla parte rimanente, a cura e spese della società acquirente;

-la costituita XXXXXXXXXX rinunzia al diritto di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, alla stessa spettante, sul cortile e attraverso l'androne, entrando da piazza Atella n.13, per accedere alla detta sua proprietà esclusiva, in quanto la società acquirente si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, entro tre anni da oggi, il passo carrabile, completo di cancello, che dovrà avere l'altezza di metri lineari tre a partire dal suolo e la larghezza di metri lineari cinque, nel giardino di proprietà di essa XXXXXXXXXX, per consentire l'accesso da via Nazionale 8 ai datti immobili di proprietà della stessa. Il cancello di accesso al detto giardino (p.lla 532 del fol.5) dal cortile del suddetto fabbricato di piazza Atella, 13 dovrà essere chiuso solo con vetrata opaca, conservando la stessa forma e le stesse dimensioni attuali; pertanto, tale varco non potrà essere oscurato con muri o costruzioni mobili permanenti. La chiusura dell'attuale cancello del giardino dal cortile di detto fabbricato dovrà avvenire dopo la realizzazione del detto nuovo passo carrabile, con precisazione che fino ad allora l'accesso carrabile e pedonale al detto giardino di proprietà di XXXXXXXXXX continuerà ad avvenire dal cortile e dall'androne di detto fabbricato di piazza Atella. 13;

gli scarichi di acque nere e pluviali provenienti dall'attigua proprietà XXXXXXXXXX, esistenti nel fabbricato interamente venduto col presente atto, dovranno essere mantenuti inalterati e all'uopo potrà eventualmente essere previsto contributo da concordare tra le parti per gli oneri di manutenzione e di pulizia. Alla stessa XXXXXXXXXX e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo è concesso il diritto di passaggio solo per ispezionare gli scarichi suddetti relative opere;

-tutte le pluviali appartenenti al fabbricato venduto dovranno essere deviate nelle relative fogne e, pertanto, non consentito di scaricare acque piovane sulle terrazze del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX;

-nel vano scale del fabbricato formante oggetto del presente atto è ubicata una canna fumaria a servizio del detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, che dovrà essere mantenuto inalterata e funzionante;

-il vano con finestra ubicato nel fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX, confinante con il detto fabbricato, al piano terra sulla sinistra del cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, munita già della relativa grata di protezione, dovrà essere mantenuta inalterata e pertanto, lo stesso non potrà mai essere chiuso con costruzioni da realizzare in prossimità del medesimo:

-il balcone sito nel detto fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX al primo piano, sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato e potranno essere realizzati due accessi allo stesso con diritto di affaccio nel cortile;

-il vano con finestra di proprietà XXXXXXXXXX, ubicato al primo piano sulla sinistra entrando nel cortile del fabbricato formante oggetto del presente atto, dovrà essere mantenuto inalterato con servitù di veduta e di affaccio nel cortile:

il vano con finestra facente parte del fabbricato di piazza Atella, 13, che affaccia sul cosiddetto "casone" di proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere ridotto nelle dimensioni dovrà essere spostato all'altezza di due metri a partire dal solaio di copertura del casone e fornita di grata di protezione. L'ubicazione di detta finestra non dovrà impedire la realizzazione di eventuali, costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX:

-sui muri a confine con le terrazze del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXX non potranno essere aperti vani di luce di alcun tipo e forma. Pertanto non è consentito l'affaccio nella proprietà XXXXXXXXXX. Nella stessa potrà essere realizzato e mantenuto in perpetuo solo un lume ingrediente all'ultimo piano del fabbricato formante oggetto dal presente atto, la cui ubicazione non dovrà impedire la realizzazione di eventuali costruzioni sulla proprietà XXXXXXXXXX;

-la realizzazione di eventuali opere di consolidamento a confine tra detto fabbricato e l'attigua suddetta proprietà XXXXXXXXXX dovrà essere valutata e decisa di comune accordo tra le parti, con relative spese a carico della acquirente.

[…]

Art. 11)Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28/2/1985, n.47 e successive modifiche e integrazioni, nonché dell'art.46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, esse parti venditrici:

XXXXXXXXXX, in proprio, e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, come sopra rappresentate dalla stessa XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, consapevoli delle sanzioni penali prevista per ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci. dichiarano che la costruzione degli immobili formanti oggetto del presente atto e dell'intero fabbricato di cui gli stessi fanno parte ebbe inizio e fine in data anteriore all'1.9.1967."…OMISSIS…

L'attuale Società debitrice esecutata XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX e prima ancora XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX) diveniva proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva per **atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378**, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503.

RGE 177/2024						
COMUNE DI FRATTAMINORE (NA)						
NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 5-101-13-11-12						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Donazione Accettata del 26/06/1958 n. rep. 1631, registrato il 04/07/1958 e trascritto il 16.07.1958 ai nn.23690/17389, per Notar Domenico Pelosi da Succivo (CE)	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 5-101-13-11-12
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
2	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di compravendita del 28/06/2004 in Notar Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) rep. n. 39071/13800, trascritto il 28.07.2004 ai nn. 38522/27070 - ai nn. 38523/27071 - ai nn. 38524/27072	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 5-101-13-11-12
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
3	XXXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503	TRA GLI ALTRI: NCEU FOG. 5 P.LLA 1257 SUBB. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-32-43-46
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.14 (ex sub 3)**
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6)	**foglio 5 particella 24 sub.15 (ex sub 3)**
Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.16**
Negozio e bottega (C1)	**foglio 5 particella 24 sub.17 (ex sub 3)** **graffata particella 1217 sub.1 (ex sub 3)**

In data 26/10/1971, con Atto di Cessione e Divisione per Notar Bianca Fusco registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706, i sig.ri germani XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX decisero di procedere alla divisione e cessione di una quota dei beni caduti nella successione del di loro padre XXXXXXXXXX fu XXXXXXX.

Nello specifico, il sig. XXXXXXXXXX, con il detto atto, cedeva alla sorella XXXXXXXXXX, la quota di sua spettanza pari ad 1/4 dei beni caduti nella successione paterna, tra cui figurano quelli sopra elencati.

> *…OMISSIS…"I – Il sig XXXXXXXX spontaneamente e liberamente vende e trasferisce la quota ereditaria a lui spettante, in favore della coerede XXXXXXXXXX che accetta.*
>
> *La quota ceduta è pari alla quarta parte in quota ideale dei beni oggetto della successione paterna, e cioè:*
>
> *-fabbricato in Frattaminore via Frattamaggiore 22, composto di due terranei in catasto alla partita 389.*
>
> *-fabbricato in Frattaminore vico I frattamaggiore 15 ora n°7, I°piano vani 1,5 in catasto partita 633.*
>
> *-fabbricato in Frattaminore via Campania 12, composto da 1 terraneo e grotta in catasto partita 359*
>
> *[…]*
>
> *Per effetto della cessione ogni diritto e ragione ereditaria comunque spettante a XXXXXXXXX si intende trasferito, da oggi a XXXXXXXXXX la quale ne potrà disporre a suo piacimento sopportandone gli oneri relativi."…OMISSIS…*

Mentre, con il medesimo atto, le germane XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX procedevano alla divisione sempre dei beni caduti nella successione paterna, ed in particolare la porzione immobiliare che occupa veniva attribuita alla sig.ra XXXXXXXXXX, la quale diveniva così piena proprietaria.

…OMISSIS…"II Procedendo alla divisione dei beni comuni le germane XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, questa a mezzo del suo legale rappresentante qui costituito – con il reciproco consenso si attribuiscono i beni, come segue:

A- alla condividente XXXXXXXXXX – che accetta – vengono assegnati i seguenti beni:

-fabbricato alla via Campania n°12 in Frattaminore composto da una grotta con cellaio, dal quale sono stati ricavati tre terranei e un terraneo a destra dell'androne.

Confinanti con cortile verso via Campania, prop. XXXXXXXX e XXXXXXXX e piazza Atella.

I beni hanno ingresso da via Campania e da Piazza Atella.

In catasto i beni figurano alla partita 359 ancora in ditta XXXXXXXXXX diversi per errore perché il cognome esatto e XXXXXXXXX – danti causa di XXXXXXXXXX padre dei costituiti.

La consistenza catastale della partita 359 fol. 5 mappa 24 subalterni 2 e 3 è di 1 terraneo di mq 115 e grotta […]

Le parti mi dichiarano che è in corso la variazione di consistenza catastale."…OMISSIS…

Si rappresenta, inoltre, che alla sig.ra XXXXXXXXXX detti beni pervenivano, in parte, in virtù di successione in morte del padre sig. XXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXX (denunzia n.XXX volume 134, registrata a Frattamaggiore il 11.06.1963), evidenziando però che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in virtù di Atto di Cessione e Divisione per Notar Bianca Fusco del 26.10.1971.

Successivamente, **in data 24/09/2009, con Atto di Compravendita per Notar De Luise Antonio di Frattamaggiore (NA) rep. n. 30444/12532, trascritto il 06.10.2009 ai nn. 59892/44367**, la sig.ra

XXXXXXXXXX vendeva le dette porzioni immobiliari alla società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, (oggi XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX), attuale debitrice esecutata.

…OMISSIS…"Art. 1) La Sig.ra XXXXXXXXXX vende alla società "XXXXXXXXXX", che come rappresentata acquista, la piena proprietà del piccolo fabbricato fatiscente sito in Frattaminore alla P.zza Atella n. 12 (dodici) angolo Via Campania, costituito da:

a) locale commerciale al piano terra prospiciente P.zza Atella, esteso mg. 85 (ottantacinque) circa, confinante con: p.zza Atella, cortile per due lati e appartamenti sub 5 e 6 della p.lla 24;

b) locale al piano terra esteso mg. 21 (ventuno) circa, confinante con: androne, cortile, proprietà XXXXXXXX e appartamento sub 101 della p.lla 24;

c) locale commerciale sviluppantesi su due livelli (terra e seminterrato) esteso mq.27 (ventisette) circa, confinante con: P.zza Atella, locale commerciale sub 6 della p.lla 24 per due lati ed androne:

d) locale commerciale al piano terra esteso mg. 53 (cinquantatré) circa, con annessa area cortilizia, confinante con: Via Campania, P.zza Atella, locale anzidescritto alla lettera a), appartamento sub 5 della p.lla 24 e locale anzidescritto sotto la lettera b):

in catasto: foglio 5, P.zza Atella n.12, p.lle:

a) 24/14, cat. C/1 di 4, mq.B5, r.c. euro 891,15, p.T;

b) 24/15, cat. C/6 di 7, mq.21, r.c. euro 54,23, p.T;

c) 24/16, cat. C/1 di 4, mq.27, r.c. euro 283,07, P.T - S1;

d) 24/17 e 1217/1 aggraffate, cat. C/l di 4, mq. 53, r.c. euro 555,66, p.T.

La venditrice sotto la propria personale responsabilità dichiara e garantisce al sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive disposizioni di modifica, che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 ad eccezione dell'immobile identificato in catasto dalla p.lla 24/17 del foglio 5, il quale è stato edificato senza alcuna autorizzazione amministrativa, per cui in data 10.12.2004 prot. n. 18530, al sensi

della legge 24.11.2003 n.326, è stata presentata istanza di condono a cui è seguita concessione edilizia in sanatoria n. 20/08 del 16.7.2008.

Si precisa che il fabbricato in oggetto è fatiscente e necessita di abbattimento e ricostruzione, per cui sono state presentate tre D.I.A., in data 7.1.2009 prot. n.269, in data 27.4.2009 prot.9424 ed in data 7.8.2009 prot. n. 15846.

La Sig.ra XXXXXXXXXX ha reso detta dichiarazione dopo essere stata da me Notaio resa consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12:2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci.

La venditrice dichiara e garantisce, altresì, che quanto oggetto del presente atto, oltre quanto innanzi, non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante L'obbligo di richiedere preventiva autorizzazione amministrativa né altre modifiche suscettibili o meno di sanatoria in Virtù della citata legge 47/1985 e successive disposizioni di modifica.

Art. 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alienati si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni e comunque così come pervenuti alla venditrice nel modo che segue:

- in parte per successione legittima al padre Sig. XXXXXXXXXX, deceduto 11 XXXXXX (la relativa denuncia di successione è stata reg.ta a Frattamaggiore il di 11.6.1963 al n. XXX del vol.134), il quale lasciava a sè superstiti i figli Sig. XXXXXXXXXX, XXXXXX (XXXXX), XXXXXX (XXXXXXXX) ed XXXXX (XXXXXX) nonché il coniuge Sig.ra XXXXXXXXX alla quale andava l'usufrutto uxorio; con il decesso della Sig.ra XXXXXXXXX, avvenuto in data XXXXXX, l'usufrutto si consolidava alla nuda proprieta;

- in parte in virtù di cessione di quota da parte del fratello Sig. XXXXXXXXXX giusta atto per notar Bianca Fusco del 26.10.1971, registrato ad Afragola il 2.11.1971 al n. 1398 e trascritto a Napoli 2 11 13.11.1971 al nn. 51324/37705:

- con il medesimo atto per notaio Fusco del 26.10.1971, trascritto a Napoli 2 11 13.11.1971 al nn.

51325/37706 si procedeva a divisione tra le Sig.re XXXXXXXXXX, XXXX ed XXXXXXX, con cui gli immobili in oggetto venivano attribuiti alla costituita XXXXXXXXXX.

Ai sensi della normativa in materia di sicurezza dichiara la parte venditrice che gli impianti esistenti negli immobili oggetto del presente atto sono conforni alla normativa vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le parti dichiarano di essere state informate da me notalo sugli obblighi di legge relativi alla dotazione dell'immobile in oggetto dell'attestato di certificazione energetica ovvero di qualificazione energetica."…OMISSIS…

RGE 177/2024						
COMUNE DI FRATTAMINORE (NA)						
NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 14-15-16-17 graffata con P.LLA 1217 sub 1						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1	XXXXX	1/4	XXXXXX	1/4	Atto di Cessione del 26/10/1971 per Notar Bianca Fusco registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 14-15-16-17 graffata con P.LLA 1217 sub 1
	TOT. QUOTE	1/4	TOT. QUOTE	1/4		
2	XXXXX	3/4	XXXXXX	1/4	Atto di Divisione del 26/10/1971 per Notar Bianca Fusco registrato ad Afragola il 02.11.1971 al n. 1398 e trascritto il 13.11.1971 ai nn. 51324/37705 - nn. 51325/37706 Si rappresenta, inoltre, che alla sig.ra XXXXXXXX detti beni pervenivano, in parte, in virtù di successione in morte del padre sig. XXXXXXX, deceduto il XXXXXX (denunzia n.XXX volume XXX, registrata a Frattamaggiore il 11.06.1963)	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 14-15-16-17 graffata con P.LLA 1217 sub 1
			XXXXXX	1/4		
			XXXXXX	1/4		
	TOT. QUOTE	3/4	TOT. QUOTE	3/4		
3	XXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Compravendita del 24/09/2009 per Notar De Luise Antonio di Frattamaggiore (NA) rep. n. 30444/12532, trascritto il 06.10.2009 ai nn. 59892/44367	NCEU FOG. 5 P.LLA 24 SUB 14-15-16-17 graffata con P.LLA 1217 sub 1
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
4	XXXXX	1/1	XXXXXX	1/1	Atto di Trasformazione di Società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503	TRA GLI ALTRI: NCEU FOG. 5 P.LLA 1257 SUBB. 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-32-43-46
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		

Oltre ciò, per quanto già rappresentato in precedenza, la Società debitrice esecutata, attualmente denominata XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, è divenuta proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (immobili originati dalla soppressione di vecchi fabbricati già identificati in catasto al foglio 5 particella 58 sub.1 - particella 24 subalterni 6 - 7 - 9 - 5 - 101 - 13 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - particelle graffate 24 sub.17 - 1217 dib.1) per **atto di trasformazione di società del 27/10/2022 in Notar Ronza Giuseppe di Bellona (CE) rep. 27395/19378**, trascritto il 09.11.2022 ai nn.54223/41503, da potere della società XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX e prima ancora XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX:

…OMISSIS…"

TITOLO II - TRASFORMAZIONE DI S.A.S. IN S.R.L.-

*Gli attuali soci signori **XXXXXXXXXX** ed **XXXXXXXXX** deliberano di trasformare la società **"XXXXXXXXXX"** nella forma della società a responsabilità limitata sulla base della stima del patrimonio sociale redatta, ai sensi dell'art. 2465 c.c. dall'esperto Dott. **XXXXXXXX,** nato a XXXXXXX il giorno XXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del Tribunale di Napoli Nord al n.XXX/X e al Registro dei Revisori Legali al n. XXXXXX con D.M. del 26/07/1995, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 01/08/1995 n.59 bis, relazione di stima che, con verbale di asseverazione giurata innanzi al Notaio Francesco Bandieramonte da Frattamaggiore in data 26/10/2022 rep.n.9413, si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa dispensa dalla lettura, ed in virtù della quale il capitale della trasformanda società, ai sensi dell'art. 2500 ter c.c., è stato determinato in Euro 25.142,94 (venticinquemilacentoquarantadue virgola novantaquattro) sulla base dei valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo.*

In esecuzione della qui deliberata trasformazione i comparenti convengono e riconoscono che la società avrà:

- denominazione: ***"XXXXXXXXXX";-***

- sede: ***XXXXXXXX (XX),*** *ai soli fini dell'iscrizione dell'atto nel Registro delle Imprese, i soci dichiarano che l'attuale indirizzo e'* ***via XXXXXXXX;-***

- capitale: ***Euro 25.142,94 (venticinquemilacentoquarantadue virgola novantaquattro);***

- durata: fino al ***31 dicembre 2072;-***

- oggetto: quello previsto dall'art.3 dello statuto appresso a trascriversi.

[…]

Ai fini della pubblicità immobiliare della presente trasformazione si da atto che il patrimonio della società trasformanda si compone dei seguenti beni immobili siti in ***Frattaminore (NA)*** *e precisamente:*

a) unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in ***Piazza Atella n.12*** *riportate nel Catasto dei Fabbricati al:*

- foglio 5, particella 1257 sub 4, piano T, interno n2, categoria A10, classe 1, vani 4, con rendita di Euro 877,98;-

- foglio 5, particella 1257 sub 5, scala d, piano T, interno n3, categoria A10, classe 1, vani 4, con rendita di Euro 877,98;-

- foglio 5, particella 1257 sub 6, scala c, piano T, interno n4, categoria C1, classe 7, mq. 48, con rendita di Euro 798,24;-

- foglio 5, particella 1257 sub 7, scala c, piano T, interno c1, categoria A3, classe 2, vani 3, con rendita di Euro 185,92;-

- foglio 5, particella 1257 sub 8, scala c, piano T, interno c2, categoria A3, classe 2, vani 2,5, con rendita di Euro 154,94;-

- foglio 5, particella 1257 sub 11, scala d, piano 1, interno d1, categoria A3, classe 2, vani 3,5, con rendita di Euro 216,91;-

- foglio 5, particella 1257 sub 12, scala d, piano 1, interno d2, categoria A10, classe 1, vani 4,5, con rendita di Euro 987,72;-

- foglio 5, particella 1257 sub 14, scala c, piano 1, interno c3, categoria A3, classe 2, vani 2,5, con rendita di Euro 154,94;-

- foglio 5, particella 1257 sub 15, scala c, piano 1, interno c4, categoria A3, classe 2, vani 3, con rendita di Euro 185,92;-

- foglio 5, particella 1257 sub 16, scala c, piano 1, interno c5, categoria F5, mq. 52;-

- foglio 5, particella 1257 sub 17, scala b, piano 1, interno b3, categoria A3, classe 2, vani 3, con rendita di Euro 185,92;-

- foglio 5, particella 1257 sub 18, scala b, piano 1, interno b4, categoria A3, classe 2, vani 3, con rendita di Euro 185,92;-

- foglio 5, particella 1257 sub 19, scala a, piano 2, interno a1, categoria A3, classe 3, vani 5, con rendita di Euro 361,52;-

- foglio 5, particella 1257 sub 20, scala a, piano 2, interno a2, categoria A3, classe 3, vani 6, con rendita di Euro 433,82;-

- foglio 5, particella 1257 sub 22, scala c, piano 2, interno c6, categoria A3, classe 2, vani 4,5, con rendita di Euro 278,89;-

- foglio 5, particella 1257 sub 23, scala b, piano 2, interno b5, categoria A3, classe 2, vani 3,5, con rendita di Euro 216,91;-

- foglio 5, particella 1257 sub 24, scala b, piano 2, interno b6, categoria A3, classe 3, vani 2,5, con rendita di Euro 180,76;-

- foglio 5, particella 1257 sub 26, scala a5, piano 3, categoria A3, classe 3, vani 5,5, con rendita di Euro 397,67;-

- foglio 5, particella 1257 sub 28, scala ab, piano 3, categoria F3;

- foglio 5, particella 1257 sub 29, scala a, piano 4, categoria F3;

- foglio 5, particella 1257 sub 31, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 26, con rendita di Euro 48,34;-

- foglio 5, particella 1257 sub 32, piano S1, categoria C6, classe 5 , mq. 14, con rendita di Euro 26,03;-

- foglio 5, particella 1257 sub 33, piano S1, categoria C6, classe 5 mq. 14, con rendita di Euro 26,03;-

- foglio 5, particella 1257 sub 34, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 13, con rendita di Euro 24,17;-

- foglio 5, particella 1257 sub 36, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 15, con rendita di Euro 27,89;-

- foglio 5, particella 1257 sub 37, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 21, con rendita di Euro 39,04;-

- foglio 5, particella 1257 sub 38, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 16, con rendita di Euro 29,75;-

- foglio 5, particella 1257 sub 39, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 41, con rendita di Euro 76,23;-

- foglio 5, particella 1257 sub 40, scala b, piano T, interno b1, categoria A3, classe 2, vani 6,5, con rendita di Euro 402,84;-

- foglio 5, particella 1257 sub 42, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 16, con rendita di Euro 29,75;-

- foglio 5, particella 1257 sub 43, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 22, con rendita di Euro 40,90;-

- foglio 5, particella 1257 sub 44, piano S1, categoria C6, classe 5, mq. 22, con rendita di Euro 40,90;-

b) unità immobiliare facente sita alla ***via Campania snc*** *riportata nel Catasto dei Fabbricati al* ***foglio 5, particella 1257 sub 46, piano T, categoria C6, classe 2, mq. 23, con rendita di Euro 24,94;-***

C) unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Filippo Turati riportate nel Catasto dei Fabbricati al:

- foglio 1, particella 1198 sub 14, piano 4, categoria A2, classe 5, vani 6,5, con rendita di Euro 419,62;-

- foglio 1, particella 1198 sub 52, piano S1, categoria C6, classe 4, mq. 23, con rendita di Euro 35,64;-

- foglio 1, particella 1198 sub 55, piano 5, categoria F5 mq. 99;-

- foglio 1, particella 1198 sub 56, piano 5, categoria F5, mq. 39."

…OMISSIS…

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà della società esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di

provenienza trascritti in suo favore.

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.

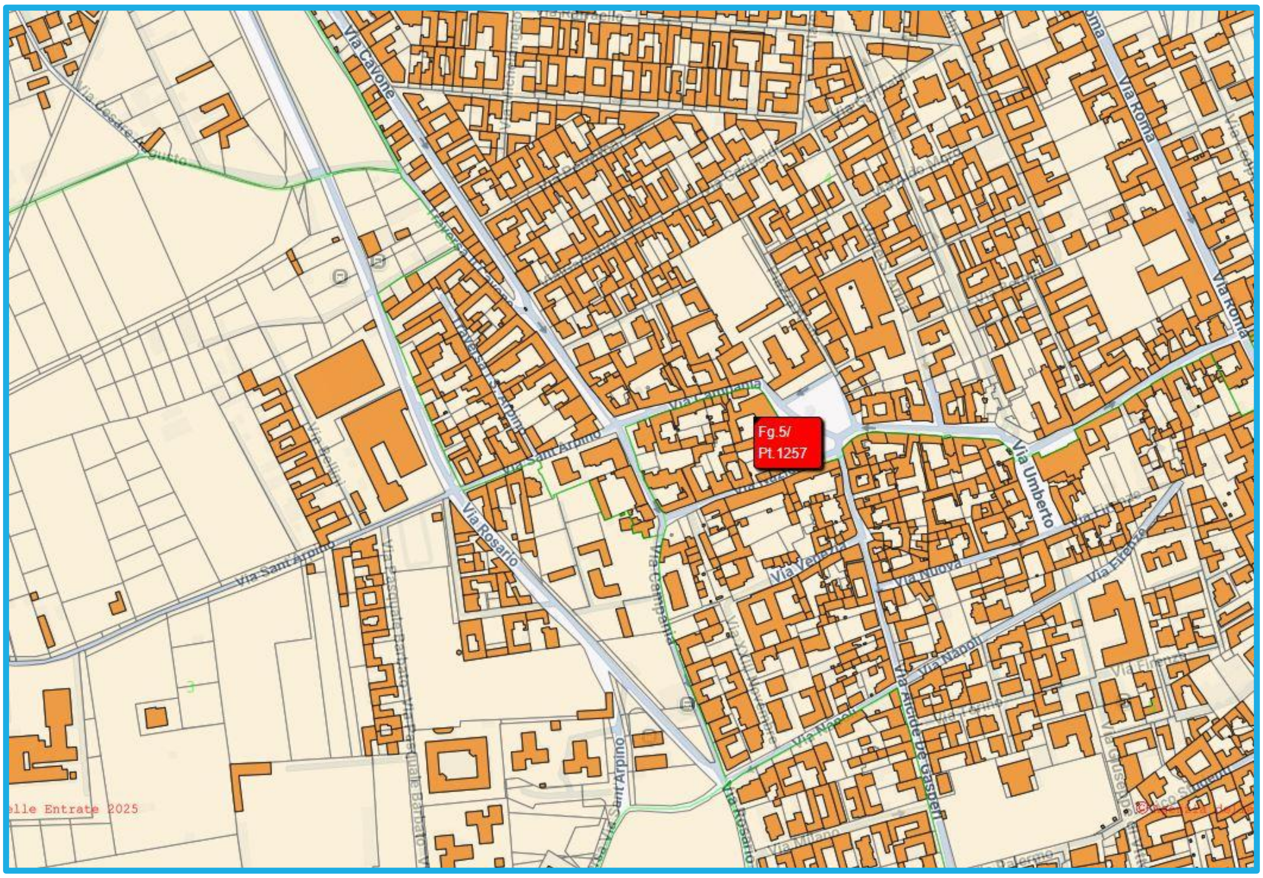

Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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).

Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

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 od 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:
  - iv. **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);
  - v. **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);
  - vi. **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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (NA), relativamente ai beni pignorati, ai debitori esecutati nonché agli aventi causa, istanza tesa al rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, in data 28/11/2024 (benché non richiamata nell'attestazione dell'Ente Comunale) e successive istanze del 26/05/2025 (prot. 12645) e del 19/09/2025 (prot. 19161 del 22/09/2025), da cui risulta quanto segue.

In particolare, dalla lettura del certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Frattaminore (NA) Prt.G. 0019289 del 23/09/2025 (CFR: Allegato) tanto si rileva:

…OMISSIS…"esaminati gli atti di ufficio le consegniamo la seguente documentazione in copia:

1) *Permesso di Costruire n. 3 del 08/02/2016, Pratica Edilizia n. 58/2015;*
2) *Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/06/2016 ed acquisita al prot. gen. con il n. 9210;*
3) *Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 16/01/2017 ed acquisita al prot. gen. con il n. 882;*
4) *Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 26/04/2017 ed acquisita al prot. gen. con il n. 7686;*

Si precisa che successivamente al 26/04/2017 non sono state presentate pratiche edilizie a nome della XXXXXXXX XXXXX di XXXXXXXXXX, (c.f./P.I. XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) dal XXXXXX al XXXXXX, né a nome della XXXXXXXXXX (c.f./P.I. XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX (XX) dal XXXXXXXX all'attualità.

In risposta ai punti n. 1,2 e 3 dell'istanza di accesso agli atti, si attesta quanto segue:

- *L'area su cui insistono gli immobili non è demaniale, né vi è censo, livello o uso civico;*
- *Gli immobili non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/39 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini delle eventuali instaurazioni del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. E 173;*
- *Gli immobili non sono abusivi;*
- *L'area interessata dall'immobile ricade nella zonizzazione della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Frattaminore (NA) (Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 10 del*

19/07/2021) in zona denominata "IL SISTEMA INSEDIATIVO-RESIDENZIALE: LA CITTÀ CONSOLIDATA".

…OMISSIS…

In particolare, dall'analisi della documentazione urbanistica rilasciata in copia dall'UTC del Comune di Frattaminore (NA), si rileva quanto segue.

Oggetto del **Permesso di Costruire n. 3 del 08/02/2016, Pratica Edilizia n. 58/2015**, risulta essere: *"Ristrutturazione Edilizia, ai sensi del D.P.R. n°380/2001, della L.R. n°19/2001 e della L.R. n° 01/2011 e ss.mm.ii., sito in Piazza Atella angolo via Campania (F.5 p.lla 24, sub 5,6,7,9,11,12,13,14,15,16,17,18,101 e p.lla 1217, sub 1) in zona omogenea <A> del vigente strumento urbanistico; come da progetto presentato dall'Ing. XXXXXXXX con studio in XXXXXXX in via XXXXXXXXX",* ovvero afferente l'originario compendio immobiliare.

Oltre ciò, nella sezione preliminare del detto titolo edilizio, il Responsabile del Settore Urbanistica richiama la legittimità dell'esistente derivante dai seguenti titoli edilizi: C.E. L. 47/85 n° 23/09, C.E. L. 724/94 n° 19/09, C.E. L. 326/03 n° 20/08, DIA n° prot. 6636/2005.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/2016

- Comunicazione di inizio lavori prot. 0004737 del 25/03/2016 di cui al Permesso di Costruire n. 3/2016;
- Deposito Genio Civile di Napoli pratica 948/09 del 31/03/2009;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, Certificazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20 del 19/12/2013, Protocollo Itaca, Rilievo Fotografico, Schema di calcolo degli oneri concessori, nonché Elaborati Grafici.

Relativamente alla detta pratica edilizia, si rappresenta che, l'UTC del Comune di Frattaminore (NA) ha fornito copia digitale dei file contenenti anche firma digitale da parte del tecnico redattore.

In data 10/06/2016 veniva presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività acquisita al prot. gen. con il n. 9210, in variante al Permesso di Costruire n. 3/2016** per opere interne alle unità immobiliari.

Dalla lettura della Relazione Tecnica Asseverata allegata alla detta pratica edilizia, si rileva che:

…OMISSIS…"La S.C.I.A. viene presentata per alcune variazioni interne alle unità immobiliari, senza alcuna modifica dei volumi già esistenti"…OMISSIS…, oltre che asseverazione da parte del tecnico redattore circa la conformità delle opere da realizzare, come individuate negli elaborati progettuali allegati alla SCIA sopra richiamata, agli strumenti urbanistici adottati e approvati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, del codice della strada e delle norme tecniche vigenti in materia, in relazione alla tipologia di intervento.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SCIA PROT. 9210/2016

- Comunicazione di Fine Lavori Parziale, datata 06/03/2017;
- Certificato di Regolare Esecuzione datato 15/01/2017;
- Elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

Dall'analisi della detta documentazione, ed in particolare dell'istanza di presentazione di SCIA, si ha modo di rilevare che, vengono richiamati i seguenti titoli edilizi che hanno caratterizzato la realizzazione/modifica del compendio immobiliare, oggi oggetto di procedura esecutiva:

- che l'intervento sopra citato riguarda un immobile realizzato/modificato in conformità ai seguenti titoli: - Autorizzazione ai sensi della L. 219/81 per interventi di ristrutturazione edilizia; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/2008 del 16/07/2008; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/2009 del 02/10/2009; - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23/2009 del 02/10/2009; - D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) prot. 13767 del 20/09/2004; - D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) prot. 269 del 07/01/2009; - Integrazione D.I.A. prot. 9424 del 27/04/2009; - Integrazione D.I.A. prot. 15846 del 07/08/2009; - Integrazione D.I.A. prot. 8513 del 30/04/2010; - Integrazione D.I.A. prot. 10485 del 04/06/2010; - Integrazione D.I.A. prot. 13500 del 30/07/2010; - Permesso di Costruire n. 03 del 08/02/2016. e che non vi sono domande di condono pendenti.	

Inoltre, **in data 29/07/2016 prot. 0012366 veniva presentata una integrazione alla SCIA prot. 9210/2016**, a seguito di richiesta da parte dell'Ente Comunale prot. 10450/2016, con produzione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente dichiarazione di conformità a tutte le prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti del progetto di cui alla SCIA Prot. 9210/2016, nonché una dichiarazione ai sensi della L.R. n. 20/2013 del 09/12/2013.

In data 16/01/2017 veniva protocollata al n. 0000882 la Segnalazione Certificata di Agibilità, afferente le unità immobiliari censite al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-12-16-3-6-30-31-33-34-35-36-37-38-39.

In data 26/04/2017 al numero di protocollo 0007686 veniva presentata ulteriore Segnalazione Certificata di Inizio Attività, avente ad oggetto: *"Lavori di completamento di alcune unità immobiliari, in variante al PDC n. 3/2016, e variazione di spazi interni di altre unità già ultimate, con fusione di due abitazioni"*, e di cui alle unità immobiliari censite al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 9-10-26-28-29-30.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SCIA PROT. 7686/2017

- Relazione Tecnica Asseverata a firma del tecnico incaricato di redigere la pratica;
- Elaborati Grafici.

Ebbene, dalla lettura ed analisi della Relazione Tecnica Asseverata si rileva, come detto, che i lavori riferiscono ad alcune unità immobiliari in fase di completamento ed altre già ultimate.

Inoltre, al capitolo 1. LEGITTIMITÀ DEGLI IMMOBILI, viene riportato che:…*OMISSIS*…*"l'immobile oggetto dei lavori risulta legittimato: -Permesso di Costruire n. 03 del 08/02/2016 – S.C.I.A. in variante prot. 9210 del 10/06/2016"*…*OMISSIS*…

Inoltre, si riporta di seguito un elenco della ulteriore documentazione fornita dall'UTC del Comune di Frattaminore, a seguito dell'accesso agli atti esperito:

- Certificato Ultimazione Lavori prot. 0015890 del 13/09/2017 relativamente alle unità immobiliari censite al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 26-40-42-43-44.
- Certificato di Regolare Esecuzione del 04/07/2017 relativamente alle unità immobiliari censite al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 26-40-42-43-44;
- Comunicazione Fine Lavori Parziale prot. 0013021 del 11/07/2017 ed Elaborato Grafico di riferimento;
- Richiesta Certificato Ultimazione Lavori prot. 0001772 del 27/01/2017;
- Certificato di Regolare Esecuzione del 15/01/2017 relativamente alle unità immobiliari censite al Foglio 5 P.lla 1257 subb. 7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-12-16-3-6-30-31-33-34-35-36-37-38-39;
- Comunicazione Fine Lavori Parziale del 06/03/2017;
- Collaudo statico delle strutture depositato il 30/11/2012 presso il settore Provinciale del Genio Civile di Napoli ed Elaborato Grafico di riferimento.

Orbene, dallo studio della documentazione urbanistica fornita, al fine di procedere alla verifica di **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, attesa l'esistenza di plurime pratiche edilizie con cui si è proceduto all'esecuzione ovvero ultimazione delle opere, nei grafici che si andranno a proporre sarà riportata la pratica edilizia di riferimento

rispetto alla quale è stata effettuata la verifica urbanistica mediante il confronto dei grafici allegati ai titoli abilitativi, consegnati allo scrivente, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali. Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno ai titoli abilitativi rilasciati per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.

FOG. 5 P.LLA 1257 SUB 7

- **Piano Terra**: Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella pratica edilizia di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.

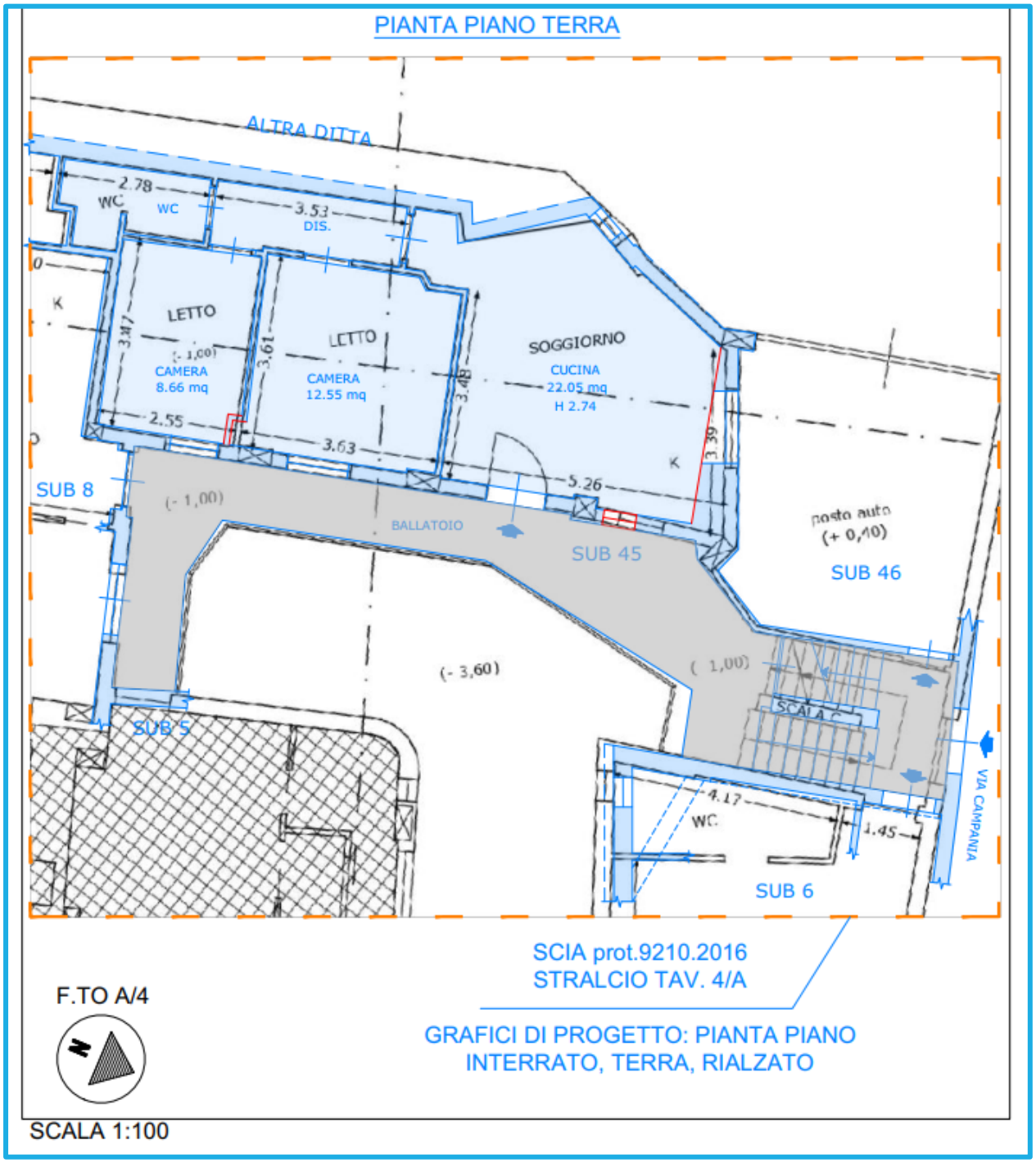

Figura 6

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi,

in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al CONTRATTO DI MUTUO EDILIZIO del 28/09/2009, Repertorio n°30448/Raccolta n°12535.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Si rappresenta che, per quanto attiene le difformità rilevate a carico del bene di cui al sub 7, potrà essere chiesta sanatoria subordinata proprio ai pareri degli organi competenti, ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis, nonché subordinato a valutazioni da parte dell'Assemblea Condominiale.

Pertanto, di tale circostanza se ne terrà inevitabilmente conto ai fini estimativi, applicando una riduzione al valore di stima determinato, nella misura di **€ 1'500,00**.

Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità ~~o variazioni essenziali~~

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

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 23, comma 01, o in difformità da essa~~, in assenza di permesso di costruire **o** in totale difformità ~~**o con variazioni essenziali**~~ nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa ~~**o con variazioni essenziali**~~ 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.

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.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma**. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può

condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, ~~**igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche**~~ e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma** le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **quarto e quinto** periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **del presente comma**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la **propria** responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento**, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio-assenso e** il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

a) **pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla**

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile **valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora **sia** accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione **determinata** previa perizia di stima **ed** equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione**; in** caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

[Nota: "Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31,comma 5, **secondo e quarto** periodo, **all'articolo 34-ter** e all'articolo 36-bis**, commi** 5 e **5-bis**, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, **per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201,convertito, con modificazioni, dalla legge22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5**,e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, **anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa,** di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale **ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.**" (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)]

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma** sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104**. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni **previste** dal presente testo unico.

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività ~~e accertamento di conformità~~

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al ~~doppio~~ **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a ~~516~~ **1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'~~articolo 36~~ articolo 36-bis.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello

risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Preliminarmente, si rappresenta che, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 Settore Provinciale Territorio al fine di ottenere certificazione/attestazione relativa all'esistenza o meno di contratti di locazione in essere relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva (istanza del 25/11/2024).

Successivamente, in data 04/12/2024, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, comunicava di aver trasferito la richiesta all'Ufficio con sede in Aversa.

Di seguito, non avendo avuto alcun riscontro, si procedeva ad inoltrare ulteriore richiesta indirizzata direttamente all'Ufficio con sede in Aversa in data 24/02/2025, anche in questo caso senza alcun riscontro.

Detto ciò, pertanto, ci si rifarà a quanto prodotto e dichiarato dalla Società esecutata.

Orbene, alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto 3, risultavano essere occupati.

In particolare, il bene di cui al Foglio 5 P.lla 1257 sub 7, appartamento, risultava essere occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX con contratto di locazione registrato ad Aversa il XXXXXXX al n. XXXXX-serie 3T con scadenza prorogata al XXXXXXX, canone mensile di € 300,00 (titolo registrato in data anteriore al pignoramento).

METODOLOGIA DI CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto attiene il canone di locazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione**,** facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazioni di tipo economico**, corrispondente alla categoria catastale **A/3,** nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare, calcolandone il valore medio.

Valori di riferimento OMI Frattaminore

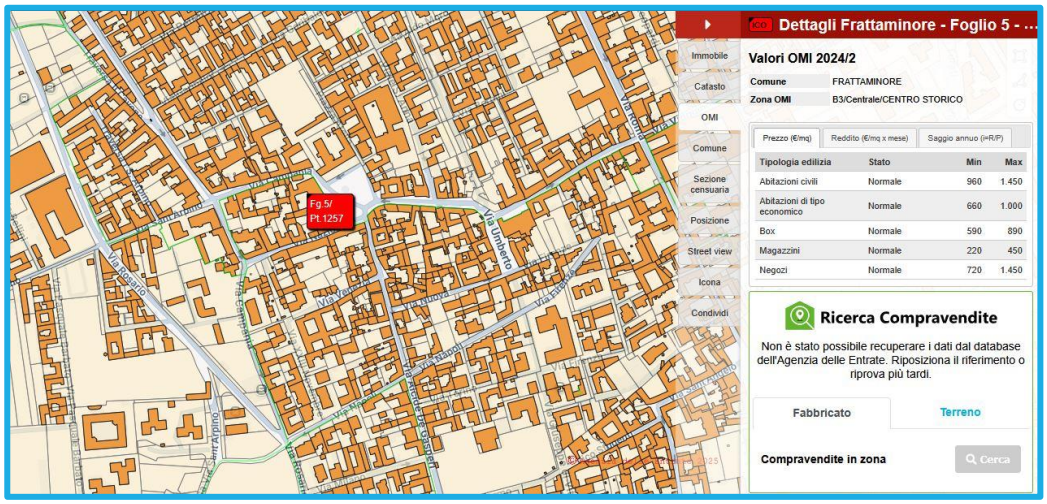

Figura 7 – OMI Vendita

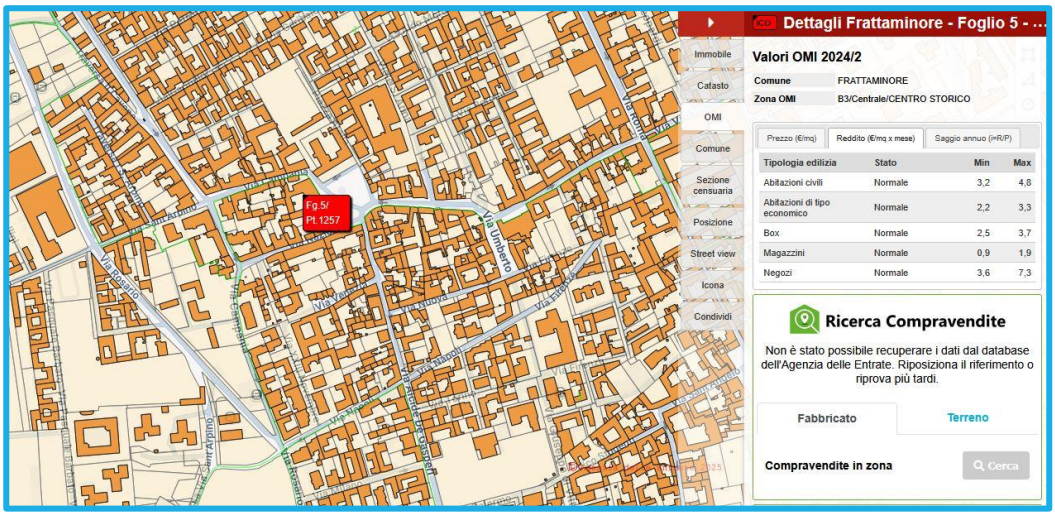

Figura 8 – OMI Reddito

Valori Borsino Immobiliare Frattaminore

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.118**	Euro **1.485**	Euro **1.852**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **946**	Euro **1.258**	Euro **1.569**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **704**	Euro **894**	Euro **1.085**	Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **960**	Euro **1.275**	Euro **1.590**	Valuta subito questo immobile

Figura 9 – Borsino Immobiliare Vendita Residenziale

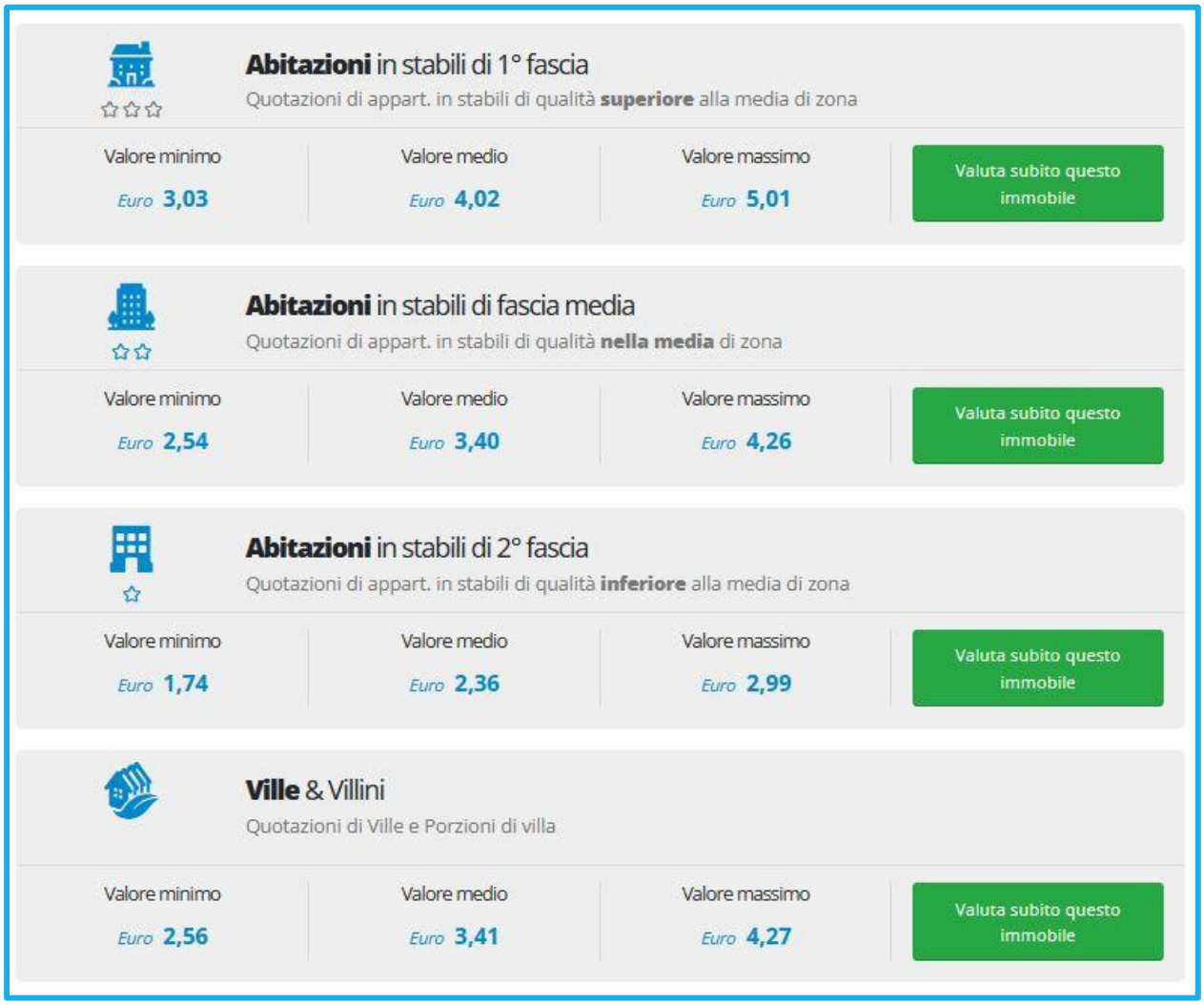

Figura 10 – Borsino Immobiliare Affitto Residenziale

COMUNE DÌ FRATTAMINORE (NA) - PIAZZA ATELLA/VIA CAMPANIA												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	660	1000	830	704	1085	894,50	1,74	2,99	2,365	1,83	3,09	2,46

Tabella 42

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata,** utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

NCEU FRATTAMINORE FOGLIO 5 P.LLA 1257 SUB 7

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI FRATTAMINORE (NA) FOGLIO 5 P.LLA 1257			SUPERFICIE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
U.I.U.	PIANO CATASTALE	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 7	TERRA	CUCINA	22,05	1,00	22,05
		DISIMPEGNO	3,88	1,00	3,88
		W.C.	3,34	1,00	3,34
		CAMERA	12,55	1,00	12,55
		CAMERA	8,66	1,00	8,66
			50,48		50,48

Tabella 43

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI FRATTAMINORE (NA) FOGLIO 5 P.LLA 1257			SUPERFICIE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
U.I.U.	PIANO CATASTALE	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 7	TERRA	VANI PRINCIPALI	61,10	1,00	61,10
			61,10		61,10

Tabella 44

- Superficie calpestabile: **50.48 mq**
- Superficie commerciale: **50.48 mq**
- Superficie lorda: **61.10 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **61.10 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.

FOGLIO 5 – P.LLA 1257 – SUB 7

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **106.31 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 188.80 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **147.56 €/mese**.

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

C min	=	QUOTAZIONE min [€/mq x mese] 1,74	*	SLCR [mq] 61,1	Importo min [€/mese] **106,31**
C max	=	QUOTAZIONE max [€/mq x mese] 3,09	*	SLCR [mq] 61,1	Importo max [€/mese] **€ 188,80**
C med					Importo max [€/mese] **147,56**

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI ORTA DI ATELLA - LOTTO 3								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
5	1257	7	A/3	2	59 mq	€ 106,31	€ 188,80	€ 147,56

Tabella 45

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

g) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

h) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

l) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

6) Domande giudiziali;
7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
10) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

5) Iscrizioni ipotecarie;
6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
7) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
8) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;

b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **presenza** di regolamento condominiale: Nota di Trascrizione del 23/02/2022 nn. 8137/6196 relativa al verbale di deposito di regolamento di condominio rogato dal Notaio Giuseppe Ronza, in data 21/02/2022 rep. 25715/rac. 18161;

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: ***Nessuna;***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno;***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna;***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ***Assente.***

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
06/10/2009	237	Iscrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	9488	59894	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/09/2009 Numero di repertorio 30448/12535 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
27/11/2009	263	ANNOTAZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	7055	69752	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 19/11/2009 Numero di repertorio 30617/12623 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	ANNOTAZIONE presentata il 27/11/2009 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 7055 Registro generale n. 69752 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
08/04/2010	135	ANNOTAZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	2075	17031	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 26/03/2010 Numero di repertorio 30946/12818 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2010 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 2075 Registro generale n. 17031 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
03/12/2010	148	ANNOTAZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	6853	52738	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 26/11/2010 Numero di repertorio 31613/13235 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2010 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 6853 Registro generale n. 52738 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Tabella 46

24/05/2011	92	ANNOTAZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	2933	22225	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/05/2011 Numero di repertorio 32064/13529 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2011 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 2933 Registro generale n. 22225 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
05/01/2012	135	ANNOTAZIONE	ATTO NOTARILE PUBBLICO	55	702	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/11/2011 Numero di repertorio 32586/13815 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	ANNOTAZIONE presentata il 05/01/2012 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 55 Registro generale n. 702 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
21/01/2022	30	ANNOTAZIONE	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA	283	2553	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 20/01/2022 Numero di repertorio 25455/17950 Notaio RONZA GIUSEPPE Codice fiscale RNZ GPP 77R23 B963 O Sede BELLONA (CE)	ANNOTAZIONE presentata il 21/01/2022 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 283 Registro generale n. 2553 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
29/07/2022	64	ANNOTAZIONE	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA	3708	39236	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 27/07/2022 Numero di repertorio 26927/19036 Notaio RONZA GIUSEPPE Codice fiscale RNZ GPP 77R23 B963 O Sede BELLONA (CE)	ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2022 Servizio di P.I. di NAPOLI 2 Registro particolare n. 3708 Registro generale n. 39236 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Tabella 47

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	**DESCRIZIONE**	**IMPORTO TOTALE**	**A FAVORE DI**	**CONTRO**	**Immobili**
59894/9488	IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO	4.000.000,00 €	**XXXXXX**	**XXXXXXX**	**TRA GLI ALTRI BENI FIGURANO I SEGUENTI:** **D790 - FRATTAMINORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 5 Particella 24 Subalterno 6-7-14-15-16-17-9-5-101-13-11-12**
69752/7055	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 19/11/2009 Numero di repertorio 30617/12623 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	-	**XXXXXX**	**XXXXXXX**	-
17031/2075	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 26/03/2010 Numero di repertorio 30946/12818 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	-	**XXXXXX**	**XXXXXXX**	-
52738/6853	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 26/11/2010 Numero di repertorio 31613/13235 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	-	**XXXXXX**	**XXXXXXX**	-

Tabella 48

22225/2933	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/05/2011 Numero di repertorio 32064/13529 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	-	**XXXXXX**	**XXXXXX**	**-**
702/55	ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/11/2011 Numero di repertorio 32586/13815 Notaio DE LUISE ANTONIO Codice fiscale DLS NTN 40C04 L328 C Sede FRATTAMAGGIORE (NA)	-	**XXXXXX**	**XXXXXX**	**-**
2553/283	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 20/01/2022 Numero di repertorio 25455/17950 Notaio RONZA GIUSEPPE Codice fiscale RNZ GPP 77R23 B963 O Sede BELLONA (CE)	-	**XXXXXX**	**XXXXXX**	**RIGUARDANTE IMMOBILI NON RIENTRANTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE OCCUPA**
39236/3708	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 27/07/2022 Numero di repertorio 26927/19036 Notaio RONZA GIUSEPPE Codice fiscale RNZ GPP 77R23 B963 O Sede BELLONA (CE)	-	**XXXXXX**	**XXXXXX**	**RIGUARDANTE TRA GLI ALTRI BENI QUELLO DI SEGUITO INDICATO E STRALCIATO DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA:** **D790 - FRATTAMINORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 32**

Tabella 49

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
13/05/2024	9	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	18796	23848	ATTO GIUDIZIARIO Data 12/04/2024 Numero di repertorio 3635 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 800 211 40639 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 50

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
23848/18796	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** **Sede SIENA (SI)** **Codice fiscale 00884060526** **Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'** **Per la quota di 1/1**	**XXXXXXXXXXX**	**D790 - FRATTAMINORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1257 Subalterno 4-6-8-12-14-16-18-39-42-5-7-15-17-32-43-46**

Tabella 51

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Si richiama tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 6.

4) Difformità Catastali:

Si richiama tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 3.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Frattaminore (NA), è emerso che la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta ricadere su area demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Frattaminore (NA), è emerso che la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta gravata da censo livello ed uso civico.

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Frattaminore (NA), ed ivi censito, fa parte di un condominio formalmente costituito, denominato Condominio Nuova Atella.

A seguito di istanza inoltrata all'Amministratore p.t. del detto Condominio, lo stesso ha trasmesso le attestazioni di seguito indicate, e da cui si rileva che, non vi sono pendenze nei confronti della gestione condominiale.

RECUPERO INCASSI GESTIONI PRECEDENTI

CONDOMINO	P	INT	Conguaglio 2024	INCASSATO	RATE GEN A DIC 25	DA INCASSARE
	1	B3	-€ 95,56		€ 338,75	€ 243,20
	1	B4	-€ 159,72		€ 344,47	€ 184,75
	T	C1	€ 92,82		€ 116,71	€ 209,53
	T	C2	€ 156,44		€ 90,93	€ 247,36
	1	C3	€ 108,66		€ 113,58	€ 222,24
	1	C4	€ 250,25		€ 141,90	€ 392,15
	2	C5	-€ 6.357,42		€ 33,98	-€ 6.323,44
	1	D2-a	€ 616,88		€ 154,27	€ 771,15
	1	D2-b	€ 702,84		€ 174,25	€ 877,09
	T	C	€ 454,97		€ 303,41	€ 758,38
	T	D	€ 483,31		€ 323,89	€ 807,20
	T	C	€ 239,29	€ 199,00	€ 161,63	€ 201,92
	S1	BOX1	€ 0,39		€ 0,12	€ 0,51
	S1	BOX3	€ 11,06		€ 3,33	€ 14,39
	S1	BOX10	€ 35,55		€ 9,50	€ 45,06
			-€ 3.460,22	€ 199,00	€ 2.310,72	-€ 1.348,50

SUB.	INTERNO	SCALA	PIANO	TIPOLOGIA	MILLESIMI TABELLA A	PROPRIETA'	CONDUTTORE
17	B3	B	1	abitazione	27,83	[redacted]	
18	B4	B	1	abitazione	28,48		
7	C1	C	T	abitazione	23,92		
8	C2	C	T	abitazione	18,03		
14	C3	C	1	abitazione	23,83		
15	C4	C	1	abitazione	30,30		
16	C5	C	2	lastrico	1,03		
12	D2-a	D	1	ufficio	28,11		
12	D2-b	D	1	ufficio	32,54		
4	N 2	-	T	studio	66,01		
5	N 3	D	T	studio	71,82		
6	N 4	C	T	locale commerciale	36,92		
42/43	BOX1	B-C	S1	in fase di costruzione	0,03		
32	BOX3	B-C	S1	box auto	0,84		
39	BOX10	B-C	S1	box auto	2,40		
46	POSTO AUTO SCOPERTO CON ACCESSO DA VIA CAMPANIA (NON PRESENTE NELLE TABELLE MILLESIMALI)						

N.B. IL BOX1 COMPRENDE 3 SUBALTERNI: 42, 43, 44.
I SUB. 42 E 43 SONO DI PROPRIETA' [redacted]
IL SUB. 44 E' DI PROPRIETA' DI [redacted]

Si precisa che, l'importo complessivo indicato nella tabella riportata in precedenza e denominata "RECUPERO INCASSI GESTIONI PRECEDENTI", e relativo alle somme da incassare e quindi quale importo a credito in favore della debitrice esecutata, deve essere rimodulato, nel senso che, l'importo corrispondente al bene individuato al Foglio 5 P.lla 1257 sub 32 oggetto di rinuncia da parte del Creditore Procedente, stralciato quindi dalla procedura esecutiva che occupa, e pari ad € 14,39 deve essere rimosso dal conteggio finale, e pertanto residuerebbe un importo a credito pari ad € 1'362,90.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;

2) Tipologia;

3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);

4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali

per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo

l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme

di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti.

In particolare, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 15/12/2025 rep. 53490/racc. 32901, rogato dal notaio Giov. Domenico Iodice, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 353 sub 27;
2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 19/11/2024 rep. 32291/racc. 23159, rogato dal notaio Giuseppe Ronza, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 5 P.lla 1257 sub 22-37.

Figura 11 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili

MARKET COMPARISON APPROACH
Abitazione tipica del luogo Piazza ATELLA, - FRATTAMINORE (NA)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:
• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;
• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.
Unità di misura: m²;
• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1▪scarso 2▪mediocre 3▪sufficiente 4▪discreto 5▪buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00	155.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/12/2025	19/11/2024		08/01/2026
Superficie commerciale (SUP) m²	101,0	115,7		59,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1▪scarso 2▪mediocre 3▪sufficiente 4▪discreto 5▪buono	2	3		3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3 15.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 25.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 125.000,00*1,00/101,00 = 1.237,62 €/m²

p_B(S1) = 155.000,00*1,00/115,70 = 1.339,67 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.339,67 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.237,62 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 125.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
p_B(DAT) = 155.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 1.237,62*1,00 = 1.237,62
p_B(SUP) = 1.237,62*1,00 = 1.237,62

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	15.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SMF) = 15.000,00 €
p_B(SMF) = 0,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie commerciale (SUP)	1.237,62	1.237,62	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	15.000,00	0,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		125.000,00		155.000,00	
Data (DAT)	(0-1)	0,00	(0-14)	0,00	
Superficie commerciale (SUP)	(59,0-101,0)	-51.980,04	(59,0-115,7)	-70.173,05	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	15.000,00	(3-3)	0,00	
Prezzo corretto		**88.019,96**		**84.826,95**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(88.019,96-84.826,95)*100]/84.826,95 = 3,76% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (88.019,96+84.826,95)/2=86.423,45 €.

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad **€ 86'423,45** in condizioni di libero mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione

(ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.
- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile

di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;

- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;
- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del

cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO 3

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 70'000,00.

LOTTO 3	
Descrizione	***Valore Immobile €***
VALORE IMMOBILE	€ 86.423,45
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 12.963,52
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€ 1.500,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 611,00
TOTALE LOTTO 3	€ 70.048,93
TOTALE LOTTO 3 ARROTONDATO	**€ 70.000,00**

Tabella 52

QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere

comodamente divisibili.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In riferimento alle certificazioni richieste al presente quesito, si rappresenta che, dopo le indagini svolte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli, è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata XXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXX, risulta formalmente costituita alla data del 19/02/1998, con iscrizione effettuata il 30/03/1998.

La Società ha per oggetto attività quali lavori edili non specializzati.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 3

LOTTO 3: – quota di 1/1 proprietà di **Abitazione di tipo economico** ubicata in Frattaminore (NA) alla Piazza Atella, piano T; è composta da: piano terra – due camere, una cucina, un disimpegno ed un w.c.; il

bene di cui al NCEU Foglio 5 P.lla 1257 sub 7 confina con Foglio 5 P.lla 1257 sub 8 a sud, con Foglio 5 P.lla 1257 sub 46 a nord, con Foglio 5 P.lla 16-7 ad ovest, con Foglio 5 P.lla 1257 sub 45 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Frattaminore (NA)** al **foglio 5**, **p.lla 1257 sub 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.
vi è Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/06/2016 ed acquisita al prot. gen. con il n. 9210, a cui il bene di cui al sub 7 non risulta conforme per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella pratica edilizia di riferimento, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica di conformazione della tramezzatura presente tra due camere, nonché modifica delle aperture e diversa conformazione delle pareti perimetrali del vano cucina.
Per tali opere, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria *ex* artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis, subordinato a valutazioni da parte dell'Assemblea Condominiale, subordinata ai pareri degli organi competenti.
non vi è ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 70'000,00
Teano lì 26/03/2026 L'Esperto Stimatore

* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.
Si allega alla presente:

- Rilievo fotografico Rettificato LOTTO 3;
- Elaborati grafici Rettificati – LOTTO 3;
- Ispezioni catastali LOTTO 3;
- Ispezioni ufficio RR.II LOTTO 3;