

Andrea Casillo

Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

Quinta Sezione Civile

Giudice dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: divisione endoesecutiva promossa da ***** contro il
signor ***** - R.G. 3389/2016

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

premessa

Con atto di citazione ritualmente notificato alla controparte, la *****

*****, rappresentata e difesa dall'avvocato ***** oggi sostituito
dall'avv. *****
*****, citava in giudizio avanti alla V^ sezione del Tribunale Civile di
Napoli, i seguenti
soggetti:*****

affinché venissero accolte le domande proposte dalla ricorrente *****
*****., e
quindi per l'effetto:

- disporre l'acquisizione del fascicolo dell'esecuzione immobiliare RGE 2253/93 e 1311/94 e di tutta la documentazione ad esso allegato ivi incluse le CTU che attestano l'indivisibilità degli immobili dei quali si è chiesta la divisione nella presente sede, e predisporre il progetto di divisione;
- riconosciuta e dichiarata la comproprietà degli immobili pignorati disporre la divisione secondo le quote di proprietà ed i criteri di legge, assegnando in ogni caso al condividente *****la quota pari ad 1/2 in natura dei beni o del prezzo ricavato dalla vendita e disponendo la prosecuzione della procedura esecutiva per l'adozione dei provvedimenti e l'assegnazione in favore dell'***** degli importi a soddisfazione del suo credito e di quelli di cui all'atto di intervento, oltre spese e competenze;
- porre le spese e compensi professionali del presente giudizio a carico della massa e da attribuirsi in prededuzione.

Nelle comparse di costituzione e risposta, i procuratori di tutti i convenuti, concordano con il ricorrente, *****
*****, sulle domande proposte, chiedendo in conclusione:

- la divisione della massa dei beni con l'attribuzione al condividente ***** la quota pari ad 1/2 in natura dei beni o del prezzo ricavato dalla vendita;
- la prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare e l'assegnazione delle somme ricavate agli aventi diritto.

Il Giudice, con ordinanza del 30 gennaio 2019 resa a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24 gennaio 2019, dispose la nomina di consulente tecnico d'ufficio per il sottoscritto perito edile Andrea Casillo iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed all'albo dei consulenti tecnici del

Tribunale di Napoli al n. 7228, con studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, e domicilio professionale in Napoli alla Via Toledo, 429, formulando l'incarico di seguito indicato.

accessi

L'inizio delle operazioni peritali avvenne il 18 ottobre 2019, come fissato con comunicazione PEC del 9 ottobre 2019; le stesse proseguirono per complessivi quattro sopralluoghi necessari ad effettuare la verifica dello stato dei luoghi e per accertare eventuali modifiche di quanto accertato in sede di redazione della perizia di stima in fase esecutiva.

Nel corso del primo accesso, il procuratore costituito nell'interesse del comproprietario ***** intervenuto al sopralluogo per delega dell'avv. *****, nominò consulente tecnico di parte l'ing. *****, nessuna altra parte, seppur ritualmente avvisata, ha partecipato all'inizio delle operazioni e/o ha nominato propri consulenti di parte.

Durante i sopralluoghi, espletati gli adempimenti preliminari, fu eseguito il riscontro dello stato dei luoghi con quello cristallizzato nel corso degli accessi effettuati per la redazione delle stime in sede esecutiva.

Nel corso degli attuali accessi, sono stati accertati i seguenti fatti:

- l'alloggio posto in Napoli "quartiere Soccavo" alla Via Epomeo, ha subito modifiche delle tramezzature e delle finiture interne rispetto a quanto accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2013;
- cinque degli alloggi posti nel fabbricato in Napoli "quartiere Fuorigrotta" alla Via Brigata Bologna, 25, rispetto a quanto accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2013, hanno avuto interventi di adeguamento funzionale degli spazi interni ed il rifacimento delle finiture; al piano terra (*immobile n. 2*) è stata realizzata una finestra e sono stati effettuati lavori di adeguamento delle tramezzature e delle finiture, al terzo piano (*immobile n. 4*) è stata rimossa la veranda posta sul balcone, al terzo piano ed al piano seminterrato (*immobili nn. 5 e 11*) sono state rifatte le finiture ed è stata demolita una tramezzatura, il quinto piano è stato completato (*immobile n. 9 - lavori in corso nel 2013*).

espletamento del mandato

1. descriva gli immobili oggetto di causa (indicati alle pag. 8 e 9 dell'atto di citazione) acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini e dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

La massa dei beni indicati nell'atto di citazione, oggetto della presente relazione, divisa

in due distinti blocchi, è tutta posta nella Città di Napoli, in parte nel quartiere Fuorigrotta, ai piani seminterrato, terra, primo, terzo, quarto e quinto del fabbricato alla via Brigata Bologna, civico 25 (*l'intero fabbricato comprende ulteriori tre alloggi, uno al primo e due al secondo piano, estranei al giudizio*), ed in parte nel quartiere Soccavo, ai piani rialzato e seminterrato del fabbricato alla via dell'Epomeo, 54.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei fabbricati di cui sono parte gli immobili per cui è causa, oltre alla certificazione catastale aggiornata ed alla planimetria dei diversi immobili, sono state acquisite le mappe catastali di zona, dove si evincono perfettamente le allocazioni delle particelle indicate nell'atto di citazione.

Le unità immobiliari poste nel quartiere Fuorigrotta, sono tutte parte dello stesso fabbricato e sono tutte ad uso abitativo, quelle poste nel quartiere Soccavo sono parte dello stesso fabbricato ma con due destinazioni d'uso diverse, un'abitazione al piano rialzato ed un ampio locale commerciale al piano seminterrato.

Per verificare la esatta quota di proprietà in capo ai signori ***** e ***** , sono stati reperiti in copia i seguenti titoli di proprietà:

- beni posti in Napoli - fuorigrotta, nel fabbricato di Via Brigata Bologna, atto di donazione rogato dal notaio *****
- beni posti in Napoli - soccavo, nel fabbricato di Via Epomeo, atto di compravendita rogato dal notaio ***** , con il quale i debitori acquistarono i beni pignorati.

Gli immobili costituenti la massa dei beni di cui il convenuto signor ***** è comproprietario in comune ed indiviso al 50% con il signor ***** , sono indicati nell'atto di citazione con i soli identificativi catastali come di seguito riportati:

- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 1, piano Terra, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 1;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 2, piano Terra, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 2;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 3, erroneamente piano Terra in luogo di primo piano, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 3;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 7, piano Terzo, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 7;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 8, piano Terzo, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 8;

- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 9, piano Quarto, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 9;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 10, piano Quarto, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 10;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, piano Seminterrato, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 11;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Brigata Bologna, interno 11, piano Quinto, in catasto urbano sez. CHI, Foglio 24, particella 122, sub 12;
- ½ di proprietà di abitazione in Napoli, Via Epomeo n. 54, scala A, piano Terra, in catasto Foglio 5, particella 365, sub 43;
- ½ di proprietà di immobile (C/2) in Napoli, Via Epomeo n. 54, piano Terra, in catasto Foglio 5, particella 365, sub 87.

Preliminarmente è necessario far presente che le due unità facenti parte del fabbricato di Via Brigata Bologna poste rispettivamente al piano seminterrato (*sub 11*) ed al piano quinto (*sub 12*), come già ampiamente descritto nella relazione di stima depositata nel giugno 2014 per la procedura esecutiva R.G.E. 2253/1993, sono divise, solo di fatto, ognuna, in due alloggi ciascuna (*due appartamenti al piano seminterrato e due al quinto piano*), ragione per cui le unità immobiliari oggetto della presente sono complessivamente 13 (*undici nel fabbricato di via Brigata Bologna e due nel fabbricato di via Epomeo*).

DESCRIZIONE DELLE DIVERSE UNITÀ DI CULÈ COMPOSTO IL COMPENDIO

FABBRICATO DI NAPOLI - FUORIGROTTA - VIA BRIGATA BOLOGNA

Preliminarmente si rappresenta che il fabbricato di cui sono parte gli immobili, realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, si compone di cinque piani in elevazione oltre il piano terra ed il piano seminterrato ed è privo di ascensore e di spazi scoperti; lo stesso presenta uno stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni appena mediocre, è stato rilevato uno stato di degrado di molti balconi e di infiltrazioni nelle scale.

immobile n. 1

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, non dotata di balconi e spazi scoperti, posta al piano terra del fabbricato con accesso diretto dall'atrio delle scale (*porta a sx per chi entra dalla strada*), composta dai seguenti ambienti non disimpegnati: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono rifinite con idropitture, tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'abitazione, dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; la stessa, presenta la superficie utile calpestabile pari a 38.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 45.00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 2

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al piano terra del fabbricato, con accesso doppio sia dall'atrio delle scale (*porta a dx per chi entra dalla strada, al momento non in uso*) che direttamente dalla strada, composta dai seguenti ambienti: cucina - pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni e disimpegno, nella consistenza è compreso un balcone/terrazzo a livello; si fa presente che l'attuale consistenza è il risultato dell'ampliamento dell'alloggio, realizzato sul cortile annesso alla consistenza originaria.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche e simil pietre, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti sono parte in ceramica e parte in marmette a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'abitazione è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; la stessa, presenta la superficie utile calpestabile pari a 84.00 mq. circa, oltre alla superficie del balcone/terrazzo a livello pari a mq. 28.00, la stessa presenta l'altezza libera di mt. 3.00 ad esclusione della cucina dove il tetto è a falda inclinata con altezza libera max di 2,60 mt. e minima di 2,20 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 98,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 3

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al primo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio sulla strada e verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono

trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica, quello della cucina prospiciente la strada è dotato anche di grata di protezione in ferro.

L'abitazione è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, è allacciata alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 58.00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 4

unità abitativa con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al terzo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: disimpegno, cucina-soggiorno, ampia camera da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada ed a nord con area di distacco dal il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica; rispetto a quanto accertato nel 2013/2014, sul balcone lato strada è stata rimossa la vecchia veranda in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 58,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 5

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al terzo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, nella consistenza è compreso un balcone a livello con affaccio ad est verso un suolo libero.

Originariamente l'appartamento, come tutta la verticale, era dotato di altri due balconi che a seguito di una ristrutturazione generale, sono stati inglobati nell'alloggio, ampliandone la superficie ed il volume.

Allo stato l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con

idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica ed in parte di grate di protezione in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti ed è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 65.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie del balcone pari a mq. 7.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 77,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 6

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al quarto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello di cui uno con affaccio a sud sulla strada ed uno con affaccio a nord con area di distacco dal il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con pitture sintetiche; i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 58,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 7

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al quarto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello con affaccio a sud sulla strada, ad est verso un suolo libero e a nord con area di distacco dal fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, a quelli delle due camere è stato sovrapposto un parquet prefinito, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 19.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 66,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 8

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al quinto piano del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, camera da letto con anticamera e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada e a nord con area di distacco dal fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 47.00 mq. circa, con altezza libera di 3.10 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 58,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 9

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso (*ristrutturazione delle finiture e degli impianti completati dopo il sopralluogo effettuato per la redazione della stima in sede di esecuzione immobiliare*), posta al quinto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello con affaccio a sud sulla strada, ad est verso un suolo libero ed a nord verso l'area di distacco dal fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 3.10 mt. oltre alla sup. dei balconi pari a mq. 19.00, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 66,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 10

unità abitativa con tre lati interrati ed uno a giorno (da dove entra la poca luce e aria che interessa l'abitazione) con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (porta a sinistra per chi scende), composta dai seguenti ambienti: veranda d'ingresso/cucina (unico ambiente con luce ed aria diretta), soggiorno pranzo, camera da letto e bagno, non è stata rilevata la presenza di balconi e/o spazi scoperti/aperti.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in veranda/cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di tende avvolgibili oscuranti.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 62,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 11

unità abitativa con tre lati interrati ed uno a giorno (da dove entra la poca luce e aria che interessa l'abitazione) con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (porta a destra per chi scende), composta dai seguenti ambienti: saletta d'ingresso, veranda-cucina, camera da pranzo, camera da letto, bagno e tre ripostigli, non è stata rilevata la presenza di balconi e/o spazi scoperti/aperti.

Allo stato l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in veranda/cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di tende oscuranti.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 57.00 mq. circa, con altezza libera di 2.85 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 66,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

FABBRICATO DI NAPOLI - SOCCAVO - VIA EPOMEIO

immobile n. 12

unità immobiliare a destinazione commerciale con uno stato di manutenzione sufficiente, attualmente non in uso e adibita a deposito di cose (ristrutturazione delle finiture e degli impianti completati dopo il sopralluogo effettuato per la redazione della stima in sede di esecuzione immobiliare).

La stessa posta al piano seminterrato del più vasto fabbricato condominiale, si compone di un unico vasto ambiente nella cui maggiore altezza è stato ricavato un ampio ammezzato il quale occupa circa il 60% della superficie in pianta del locale principale.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dal cortile del fabbricato al quale si accede con una rampa carrabile che si diparte dal civico n. 62 di via Epomeo; all'ammezzato si accede direttamente dal locale principale con una scala interna a due rampanti.

Il bene è risultato dotato delle seguenti finiture, tutte le pareti sono rifinite con pitture sintetiche; i pavimenti del locale principale (piano terra lato cortile) sono stati realizzati con masso in calcestruzzo e scaglie di marmo mentre quelli del soppalco sono in ceramica, le porte interne sono in alluminio, gli infissi esterni, sono in ferro con telaio a vetro, gli ingressi sono dotati di porte in ferro di sicurezza, quella più grande invece è dotata anche di avvolgibile in metallo; le finestre sono fornite di grate in ferro antintrusione.

L'unità risulta dotata degli impianti tecnologici, idraulico ed elettrico il cui funzionamento non è stato possibile verificare per mancanza di allaccio alle reti di distribuzione, la stessa presenta la superficie utile del locale principale (piano terra lato cortile) pari a circa 278,00 mq., con tre diverse altezze libere di mt. 2.25, 2.35 e 3.35 mentre il piano ammezzato presenta la superficie calpestabile pari a circa 140,00 mq. con altezza libera di mt. 2.65, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 380,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

immobile n. 13

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al piano rialzato del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala, composta dai seguenti ambienti: ingresso ed ampia saletta di disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, nella consistenza è compreso un balcone a livello con affaccio sul viale condominiale retrostante il fabbricato.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti del bagno sono in ceramica, quelli degli altri ambienti sono realizzati con mermette in cls e scaglie di marmo e sul quale è stato recentemente installato un laminato tipo legno, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a 54.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie del balcone pari a mq. 9.00, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 65,00 circa (calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98).

L'immobile è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Dell'Epomeo, 54, piano terra, interno A, sez. SOC, foglio 5, particella 365, sub. 43, categ. A/2, cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 569,39; lo stesso confina a nord con il viale condominiale, ad est con il cortile e con la guardiola della portineria, a sud con la scala del fabbricato e ad ovest con l'alloggio int. B.

UBICAZIONE CONFINI E DATI CATASTALI DELLE DIVERSE UNITÀ DI CULÈ COMPOSTA LA MASSA DEI BENI

immobile n. 1

unità abitativa posta al piano terra int. 1 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'atrio del fabbricato, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 1, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 1, categ. A/4, cl. 3, vani 3, Rendita Catastale € 209,17;

immobile n. 2

unità abitativa posta al piano terra int. 2 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'atrio del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 2, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 2, categ. A/4, cl. 3, vani 4, Rendita Catastale € 278,89;

immobile n. 3

unità abitativa posta al piano primo int. 3 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 4, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano primo, interno 3, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 3, categ. A/4, cl. 3, vani 3, Rendita Catastale € 209,17;

immobile n. 4

unità abitativa posta al terzo piano int. 7 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 8, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 7, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 7, categ. A/4, cl. 4, vani 3, Rendita Catastale € 247,90;

immobile n. 5

unità abitativa posta al terzo piano int. 8 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 7, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 8, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 8, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5, Rendita Catastale € 289,22;

immobile n. 6

unità abitativa posta al quarto piano int. 9 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 10, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 9, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 9, categ. A/4, cl. 4, vani 3, Rendita Catastale € 247,90.

immobile n. 7

unità abitativa posta al quarto piano int. 8 del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 9, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 10, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 10, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5, Rendita Catastale € 289,22; lo stesso confina a nord.

immobile n. 8

unità abitativa posta al quinto piano (*porta di fronte per chi sale*) del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco dal fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 12, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****.

L'unità immobiliare di cui si discute, catastalmente è parte di un unico e più vasto alloggio mai frazionato (*consistenza pignorata per l'intero*), ragione per cui oggi è ancora riportata in catasto **infra la maggiore consistenza** dell'identificativo: Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53; lo stesso confina a nord.

Si ribadisce che il dato catastale si riferisce alla consistenza dell'intero quinto ed ultimo piano del fabbricato (*le due unità ricavate non sono mai state accatastate autonomamente*).

immobile n. 9

unità abitativa posta al quinto piano (*porta a sinistra per chi sale*) del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 11.

L'unità immobiliare di cui si discute, catastalmente è parte di un unico e più vasto alloggio mai frazionato (*consistenza pignorata per l'intero*), ragione per cui oggi è ancora riportata in catasto **infra la maggiore consistenza** dell'identificativo: Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 738,53.

Si ribadisce che il dato catastale si riferisce alla consistenza dell'intero quinto ed ultimo piano del fabbricato (*le due unità ricavate non sono mai state accatastate autonomamente*).

immobile n. 10

unità abitativa posta al piano seminterrato (*porta a sinistra per chi scende*) del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con distacco dal fabbricato C.E.R.C., ad est con terrapieno sottostante l'immobile int. 2, a sud con terrapieno di Via Brigata Bologna e ad ovest con le scale del fabbricato

L'unità immobiliare di cui si discute, catastalmente è parte di un unico e più vasto alloggio mai frazionato (*consistenza pignorata per l'intero*), ragione per cui oggi è ancora riportata in catasto **infra la maggiore consistenza** dell'identificativo: Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5, Rendita Catastale € 313,75.

Si ribadisce che il dato catastale si riferisce alla consistenza dell'intero piano seminterrato del fabbricato (*le due unità ricavate non sono mai state accatastate autonomamente*).

immobile n. 11

unità abitativa posta al piano seminterrato (*porta a destra per chi scende*) del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Brigata Bologna, 25, confinante a nord con distacco dal fabbricato C.E.R.C., ad est con terrapieno sottostante l'immobile int. 2, a sud con terrapieno di Via Brigata Bologna e ad ovest con le scale del fabbricato.

L'unità immobiliare di cui si discute, catastalmente è parte di un unico e più vasto alloggio mai frazionato (*consistenza pignorata per l'intero*), ragione per cui oggi è ancora riportata in catasto **infra la maggiore consistenza** dell'identificativo: Comune di Napoli - Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5, Rendita Catastale € 313,75.

Si ribadisce che il dato catastale si riferisce alla consistenza dell'intero piano seminterrato del fabbricato (*le due unità ricavate non sono mai state accatastate autonomamente*).

immobile n. 12

locale commerciale in parte soppalcato, posto al piano seminterrato del più vasto fabbricato condominiale del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Epomeo, 54 con accesso unico dal civico 62, confinante a nord con il viale condominiale, ad est con il cortile, a sud con il terrapieno di Via Epomeo e ad ovest con la rampa carrabile che dalla strada immette nel cortile del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Dell'Epomeo, 62, piani terra e primo, sez. SOC, foglio 5, particella 365, sub. 97, categ. C/1, cl. 9, cons. mq. 370, Rendita Catastale € 14.083,26.

immobile n. 13

unità abitativa posta al piano rialzato int. A del fabbricato condominiale in Napoli alla Via Epomeo, 54, confinante a nord con il viale condominiale, ad est con il cortile e con la guardiola della portineria, a sud con la scala del fabbricato e ad ovest con l'alloggio int. B, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Dell'Epomeo, 54, piano terra, interno A, sez. SOC, foglio 5, particella 365, sub. 43, categ. A/2, cl. 5, vani 4,5, Rendita Catastale € 569,39.

Si ritiene necessario far presente che le unità immobiliari nn. 8, 9, 10, e 11 sono ancora identificate in catasto infra la maggiore consistenza di un più vasto alloggio mentre, le unità nn. 2 e 5 sono riportate in catasto nella loro originaria consistenza ante ampliamenti.

Se il Giudice lo dovesse ritenere opportuno, per una corretta ed univoca identificazione catastale dei cespiti anche ai fini dell'assegnazione e della corretta trascrizione, è necessario procedere all'aggiornamento catastale.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ SULLA BASE DELLA NORMATIVA
URBANISTICO EDILIZIA

FABBRICATO DI NAPOLI - FUORIGROTTA - VIA BRIGATA BOLOGNA

Il fabbricato di cui sono parti le unità immobiliari oggetto della presente, fu realizzato, in difformità delle licenze edilizie n. 1042 del 22 ottobre 1960 pratica n. 772/60 e n. 690 del 23 luglio 1963, pratica n. 44/1962, rilasciate dal Sindaco del Comune di Napoli alla signora *****; per lo stesso fu rilasciato il permesso di abitabilità n. 147/63.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato.

Nel particolare è stato accertato che la prima licenza edilizia rilasciata, la n. 1042/60, prevedeva la costruzione di un fabbricato senza il piano seminterrato, composto da solo 4 piani (*terra, primo, secondo e terzo*) con dimensioni planovolumetriche completamente diverse da quello poi costruito. La seconda licenza edilizia la n. 690/63, che aveva ad oggetto la sola sopraelevazione del quarto piano, pur rappresentando lo stato dei luoghi come realizzato, non prevede la realizzazione del piano seminterrato e del quinto piano (*attuale sesto fuori terra*).

18

Alla luce di ciò, senza dubbio alcuno, si può affermare che **gli immobili, nn. 8, 9, 10 e 11**, nella loro attuale consistenza e destinazione d'uso, risultano essere stati realizzati senza il necessario titolo edificatorio e quindi **sono da ritenersi totalmente abusivi**.

Gli immobili nn. 2 e 5 sono stati ampliati in assenza del titolo autorizzativo, ragione per cui **sono da ritenersi difformi ai titoli edilizi e quindi parzialmente abusivi**.

Gli immobili nn. 1, 3, 4, 6 e 7 hanno subito modifiche delle disposizioni interne, amministrativamente sanabili, per cui sono da ritenersi urbanisticamente legittimi.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Napoli, varianti all'ultima licenza edilizia rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

Gli abusi edilizi relativi agli immobili nn. 2, 5, 8, 9, 10 e 11, non sono sanabili con le norme ordinarie vigenti (art. 36 DPR 380/01), mentre quelli inerenti gli immobili nn. 1, 3, 4, 6 e 7 possono essere sanati con l'inoltro di una C.I.L.A. comunemente definita a sanatoria.

FABBRICATO DI NAPOLI - SOCCA VO - VIA EPOMEO

Il fabbricato di cui sono parti le due unità immobiliari oggetto della presente, fu realizzato, in difformità della licenza edilizia n. 323 del 9 aprile 1963, e successiva variante in corso d'opera n. 103 del 28 febbraio 1964, pratica edilizia n. 129/1962, rilasciata dal sindaco del comune di Napoli al signor *****; per lo stesso fu rilasciato il permesso di abitabilità n. 213/64.

19

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato.

Nel particolare è stato accertato che i grafici della licenza, relativamente al piano rialzato, in luogo dell'attuale alloggio prevedevano che lo spazio/volume da esso occupato, fosse adibito a locale commerciale; relativamente al locale con ammezzato posto al piano seminterrato, la licenza originaria, la variante in corso d'opera e la successiva abitabilità prevedevano la realizzazione di un ampio locale ad uso deposito senza ammezzato.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Napoli, ulteriori varianti a quella rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

Alla luce di ciò, senza dubbio alcuno, si può affermare che gli immobili, nn. 12 e 13, nella loro attuale consistenza e destinazione d'uso, risultano essere stati realizzati in assenza del necessario titolo edificatorio e/o in sua difformità e quindi **sono da ritenersi il n. 12 parzialmente abusivo ed il n. 13 totalmente abusivo.**

Accertato tutto quanto sopra, si ritiene giusto far presente che, nel caso di specie, dopo il completamento del processo di divisione endoesecutiva, gli immobili ora urbanisticamente illegittimi, che saranno aggiudicati in sede di procedura esecutiva, in forza del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, **diventeranno tutti sanabili**, tenuto conto che sia gli abusi edilizi che le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere, sicuramente, anteriori all'entrata in vigore della legge n. 724/94 e del decreto legge n. 269/2003, successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, i quali devono essere entrambi anteriori all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio*) e che opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili.

20

Alla luce di ciò, per il prosieguo ed il completamento della presente relazione, tenuto conto che un progetto di divisione non può prescindere dalla stima dei singoli beni facenti parte del compendio da dividere, la quale deve necessariamente tener conto della legittimità urbanistica e quindi dalla sanabilità o meno dei singoli beni; occorre tener presente anche che la sentenza della Suprema Corte a sezioni unite n. 25021 del 7 ottobre 2019, statuisce che è possibile assegnare in sede di divisione endoesecutiva anche immobili urbanisticamente illegittimi, ragion per cui è necessario verificare se per l'assegnatario non debitore si riaprono i termini della sanabilità degli immobili prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo scrivente considerato che la possibilità di condonare i beni assegnati al comproprietario non debitore, è un ambito puramente interpretativo, procederà ad effettuare un duplice progetto divisionale a secondo che si ritenga applicabile o non applicabile la condonabilità degli immobili abusivi da assegnarsi al comproprietario non debitore. Ovviamente, ove si opti per l'ipotesi di non sanabilità, la stima in sede esecutiva, andrà

rinnovata all'esito dell'attribuzione al debitore della quota, posto che l'aggiudicatario invece, potrà legittimare in forza del combinato disposto dagli artt. 46 D.P.R. 380/01 e art. 40, Legge 47/85, tutti i beni trasferitogli in tale sede.

2. specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

Le singole unità immobiliari oggetto della presente non sono comodamente divisibili per i seguenti motivi:

- le unità immobiliari nn. 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 sono totalmente e/o parzialmente abusive ragione per cui non è legalmente possibile trasformarle;
- le unità immobiliari nn. 1, 3, 4, 6 e 7, sostanzialmente legittime dal punto di vista urbanistico, per motivi legati alle loro dimensioni planimetriche e costituzione geometrica non sono comodamente divisibili in quanto la ridotta loro superficie utile non consente di ricavare due distinte abitazioni, anche adatte ad ospitare singole persone, in quanto le due unità derivate debbono avere una superficie utile di almeno 28 mq. - nel caso di specie nessuna delle 5 abitazioni esistenti ha una superficie utile superiore a 56 mq. in modo da ricavarne due da almeno 28 mq. ciascuna; al mancato rispetto della norma si aggiunge l'antieconomicità che l'eventuale frazionamento comporterebbe con la riduzione del valore complessivo delle unità derivate al netto dell'investimento economico necessario a realizzarle e della scarsa appetibilità delle unità derivate da parte del mercato immobiliare.

3. effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

FABBRICATO DI NAPOLI - FUORIGROTTA - VIA BRIGATA BOLOGNA

Poiché gli immobili in questione sono posti al limite sud del quartiere fuorigrotta, sul versante ovest e sotto la collina di Posillipo, alle spalle dell'edificio ex sferisterio, in una zona ad alta densità abitativa con vocazione residenziale e la presenza, nelle vicinanze, di attività commerciali e di servizio, con le caratteristiche specifiche delle zone popolate di espansione, fuori dalla parte più rappresentativa del quartiere, caratterizzata dalla presenza di abitazioni di economiche, depositi e/o piccoli laboratori artigianali, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia di espansione residenziale e speculativo dei primi anni '60 del secolo scorso. Data la loro destinazione d'uso, la tipologia e la specifica localizzazione, gli alloggi godono di un mediocre interesse da parte del mercato immobiliare, anche e soprattutto tenendo in debito conto la crisi del settore immobiliare che attanaglia attualmente il mercato.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto delle vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella zona.

determinazione del prezzo di vendita dei diversi immobili

stima analitica

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Si tenga conto che nella valutazione del canone mensile degli alloggi oggetto della presente, è necessario tener ben presente due fattori negativi che incidono notevolmente sull'appetibilità che gli appartamenti possono riscontrare sul mercato degli affitti, in particolare si deve valutare l'assenza dell'ascensore, che influisce in modo progressivo negativamente, sulla fruibilità degli alloggi ai piani alti (*terzo, quarto e quinto rispettivamente per un coefficiente negativo del 10, 15 e 20%*) e che i due alloggi al piano seminterrato presentano caratteristiche fisiche (*assenza di idonea aerazione ed illuminazione*) che li mettono ai margini del mercato con una riduzione media del 35% in meno sui fitti ordinari.

immobile n. 1

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare nella zona della città di Napoli; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 350,00, per cui il canone lordo su base annua è pari in cifra tonda ad € 4.200,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 2.940,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 2.940,00/0.03 = € 98.000,00.$$

immobile n. 2

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 600,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 7.200,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 5.040,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 5.040,00/0.03 = € 168.000,00.$$

immobile n. 3

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 5.400,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.780,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.780,00/0.03 = € 126.000,00.$$

immobile n. 4

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 10% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.402,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.402,00/0.03 = € 113.400,00.$$

immobile n. 5

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 10% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.402,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.402,00/0.03 = € 113.400,00.$$

immobile n. 6

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 15% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.213,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.213,00/0.03 = € 113.400,00.$$

immobile n. 7

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 15% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.213,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.213,00/0.03 = € 113.400,00.$$

immobile n. 8

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 20% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.024,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.024,00/0.03 = € 100.800,00.$$

immobile n. 9

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 20% per l'assenza dell'ascensore, porta ad € 3.024,00 il reddito netto da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 3.024,00/0.03 = € 100.800,00.$$

immobile n. 10

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 35% per l'allocazione al piano seminterrato, porta ad € 2.457,00 il reddito da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 2.457,00/0.03 = € 81.900,00.$$

immobile n. 11

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà e del 35% per l'allocazione al piano seminterrato, porta ad € 2.457,00 il reddito da capitalizzare.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 2.457,00/0.03 = € 81.900,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Napoli, il cui prezzo è oscillato, per le abitazioni, nella forbice tra 2.000,00 e 2.400,00 € al mq. di superficie commerciale, differenze dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc.. Il prezzo medio per mq. commerciali, va ridotto del 35% per gli alloggi posti al piano seminterrato mentre per quelli ai piani alti, per l'assenza dell'ascensore, il valore unitario si del 10% per gli alloggi del terzo piano, del 15% per quelli al quarto piano e del 20% per quelli posti al quinto piano.

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, risulta essere pari a:

immobile n. 1

$$\text{sup. comm. mq. } 45,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 = € 99.000,00;$$

immobile n. 2

$$\text{sup. comm. mq. } 98,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 = € 215.600,00;$$

immobile n. 3

$$\text{sup. comm. mq. } 58,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 = € 127.600,00;$$

immobile n. 4

$$\text{sup. comm. mq. } 58,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 - 10\% = € 114.840,00;$$

immobile n. 5

$$\text{sup. comm. mq. } 77,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 - 10\% = € 152.460,00;$$

immobile n. 6

$$\text{sup. comm. mq. } 58,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 - 15\% = € 108.460,00;$$

immobile n. 7

$$\text{sup. comm. mq. } 66,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 - 15\% = € 123.420,00;$$

immobile n. 8

$$\text{sup. comm. mq. } 58,00 \times \text{€/mq. } 2.200,00 - 20\% = € 102.080,00;$$

immobile n. 9

sup. comm. mq. 66.00 x €/mq. 2.200,00 - 20% = € 116.160,00;

immobile n. 10

sup. comm. mq. 62.00 x €/mq. 2.200,00 - 35% = € 88.660,00;

immobile n. 11

sup. comm. mq. 66.00 x €/mq. 2.200,00 - 35% = € 94.380,00;

FABBRICATO DI NAPOLI - SOCCAVALO - VIA EPOMEIO

I due immobili in questione, sono posti, nella zona centrale del quartiere Soccavo (*ambito territoriale di espansione posto nella semi-periferia ovest della Città di Napoli*), dove la densità abitativa è alta ed è spiccata la vocazione residenziale e commerciale, notevole è la presenza di attività commerciali e di servizio; il quartiere è posto nelle immediate vicinanze degli svincoli della tangenziale e presenta le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione con abitazioni di buona qualità, attività commerciali, depositi e/o piccoli laboratori artigianali. I beni sono parte di un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia di espansione residenziali degli anni del boom economico, data la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e la loro localizzazione, gli stessi godono di una discreta commerciabilità, anche e soprattutto tenendo in debito conto la crisi del settore immobiliare che attanaglia attualmente il mercato.

Anche per questi due immobili, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto delle vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella zona.

stima analitica

immobile n. 12

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare nella zona della città di Napoli; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di 6,00 €/mq di superficie commerciale, per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 27.360,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfiti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 19.152,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 19.152,00/0.045 \text{ € } 425.600,00.$$

immobile n. 13

il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 650,00, il canone lordo su base annua è di € 7.800,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 5.460,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 5.460,00/0.03 = \text{€ } 182.000,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Napoli, il cui prezzo è oscillato nella forbice tra 2.800,00 e 3.200,00 € al mq. di superficie commerciale per le abitazioni e tra 800,00 e 1.200,00 € al mq. commerciali per gli immobili ad uso produttivo, differenze dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc..

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, risulta essere pari a:

immobile n. 12

mq. 380.00 x €/mq. 1.000,00 = € 380.000,00

immobile n. 13

sup. comm. mq. 65,00 x €/mq. 3.000,00 = € 195.000,00.

Per la legittimazione urbanistica delle otto unità immobiliari abusive e/o difformi dal titolo edilizio (*immobili nn. 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, e 13*), l'aggiudicatario ed il comproprietario assegnatario, potranno inoltrare istanza di condono edilizio ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche.

I costi da sostenere per la legittimazione dei diversi cespiti possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, come segue:

- immobile n. 2 - € 16.000,00 (euro sedicimila/00);
- immobile n. 5 - € 6.000,00 (euro seimila/00);
- immobile n. 8 - € 16.000,00 (euro sedicimila/00);
- immobile n. 9 - € 15.000,00 (euro quindicimila/00);
- immobile n. 10 - € 16.000,00 (euro sedicimila/00);
- immobile n. 11 - € 15.000,00 (euro quindicimila/00);
- immobile n. 12 - € 32.000,00 (euro trentaduemila/00);
- immobile n. 13 - € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

Il valore dei singoli cespiti che compongono il compendio da dividere, quale media tra i valori delle due stime, nella ipotesi che siano condonabili sia per il comproprietario non debitore che, come lo sono, per l'aggiudicatario in fase esecutiva, al netto degli oneri per la sanatoria dei beni abusivi e/o difformi dal titolo edilizio, è pari in cifra tonda a:

- **immobile n. 1 - € 98.000,00 (euro novantotto mila/00);**
- **immobile n. 2 - € 176.000,00 (euro centosettantotto mila/00);**
- **immobile n. 3 - € 127.000,00 (euro centoventisette mila/00);**
- **immobile n. 4 - € 114.000,00 (euro centoquattordici mila/00);**
- **immobile n. 5 - € 126.000,00 (euro centoventisei mila/00);**
- **immobile n. 6 - € 111.000,00 (euro centoundici mila/00);**
- **immobile n. 7 - € 118.000,00 (euro centodiciotto mila/00);**
- **immobile n. 8 - € 87.000,00 (euro ottantasette mila/00);**
- **immobile n. 9 - € 92.000,00 (euro novantadue mila/00);**
- **immobile n. 10 - € 71.000,00 (euro settantuno mila/00);**
- **immobile n. 11 - € 72.000,00 (euro settantadue mila/00);**
- **immobile n. 12 - € 372.000,00 (euro trecentosettantadue mila/00);**
- **immobile n. 13 - € 172.000,00 (euro centosettantadue mila/00);**
- **valore complessivo della massa € 1.733.000,00 (un milione settecentotrenta due mila/00)**

Per la determinazione del valore dei singoli beni, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che attualmente li caratterizzano, con particolare riferimento allo stato di conservazione ed alla capacità di fruizione; di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche gli immobili che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

Si precisa che il valore dei singoli cespiti sopra determinato, non tiene conto delle condizioni urbanistiche di abusivismo totale e/o difformità in ampliamento non sanabili per le vie ordinarie in cui versano otto dei tredici immobili costituenti il compendio immobiliare.

stima del compendio nel caso sia ritenuto non sanabile per l'assegnatario non debitore

Come già anticipato (*ultimi capoversi delle risposte al punto uno del mandato pagine 20 e 21*) la problematica relativa alla possibilità di condonare i cespiti assegnati da parte del comproprietario non debitore, non è determinata per legge, l'ambito che per analogia assimila i beni della divisione endoesecutiva a quelli provenienti dalle procedure esecutive (*sentenza della Suprema Corte a sezioni unite n. 25021 del 7 ottobre 2019*), non è mai indicato nella citata sentenza della S.C. ed è puramente interpretativo, per cui si rende necessario elaborare una seconda stima che tenga conto della insanabilità degli otto cespiti abusivi che potrebbero essere assegnati tutti o in parte al comproprietario non debitore.

Nel caso di specie quindi, per la determinazione del valore degli otto cespiti urbanisticamente illegittimi, è necessario distinguere tra quelli in cui è ripristinabile lo stato dei luoghi ante abusi e quelli totalmente abusivi.

I beni di cui è possibile il ripristino dello stato dei luoghi di cui ai titoli edificatori rilasciati, sono gli immobili nn. 2, 5 e 12 della presente, l'assegnatario non debitore che vorrà procedere alla loro legittimazione urbanistica, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione degli ampliamenti dei due alloggi di Via Brigata Bologna (immobili nn. 2 e 5) e la demolizione del soppalco con il ripristino della destinazione d'uso del locale al piano seminterrato del fabbricato di Via Epomeo (immobile n. 2), riportando le consistenze a quelle rilevabili dai titoli edilizi allegati alla presente.

I costi che l'assegnatario dovrà sostenere per il ripristino dell'antica consistenza e destinazione, che dovranno essere detratti dal valore di stima dei rispettivi beni, calcolati tenendo conto delle spese tecniche ed amministrative, in via del tutto prudenziale, ammontano in cifra tonda a:

- immobile n. 2 - € 35.000,00 (euro trentamila/00);
- immobile n. 5 - € 35.000,00 (euro trentamila/00);
- immobile n. 12 - € 60.000,00 (euro sessantamila/00).

Per le unità immobiliari che presentano illegittimità urbanistiche non sanabili che compromettono l'intera consistenza (*immobili nn. 8, 9, 10, 11 e 13*), dovendone compensare l'handicap rispetto a beni legittimi e/o sanabili e quindi commerciabili dopo l'aggiudicazione all'asta che si terrà a completamento della procedura esecutiva, il valore di stima come risultante dalla media dei valori scaturiti dai due diversi metodi (*stime che non tengono conto delle problematiche urbanistiche*), deve essere considerato al netto del fattore negativo dell'insanabilità degli abusi, di una decurtazione del 50% del valore di stima, anche per compensare sanzioni che potrebbero essere irrogate dalla Pubblica Amministrazione.

Per tutto quanto sopra, nella ipotesi che i diversi beni abusivi non possano essere sanati dall'assegnatario non debitore, il compendio immobiliare da dividere assume i seguenti valori espressi in cifra tonda:

- **immobile n. 1 - € 98.000,00 (euro novantotto mila/00);**
- **immobile n. 2 - € 157.000,00 (euro centocinquantesette mila/00);**
- **immobile n. 3 - € 127.000,00 (euro centoventisette mila/00);**
- **immobile n. 4 - € 114.000,00 (euro centoquattordici mila/00);**
- **immobile n. 5 - € 98.000,00 (euro novantotto mila/00);**
- **immobile n. 6 - € 111.000,00 (euro centoundici mila/00);**
- **immobile n. 7 - € 118.000,00 (euro centodiciotto mila/00);**
- **immobile n. 8 - € 51.000,00 (euro cinquantuno mila/00);**
- **immobile n. 9 - € 54.000,00 (euro cinquantaquattro mila/00);**
- **immobile n. 10 - € 43.000,00 (euro quarantatre mila/00);**
- **immobile n. 11 - € 44.000,00 (euro quarantaquattro mila/00);**
- **immobile n. 12 - € 342.000,00 (euro trecentoquarantadue mila/00);**
- **immobile n. 13 - € 94.000,00 (euro novantaquattro mila/00);**
- **valore complessivo della massa € 1.451.000,00 (un milione quattrocentocinquantauno mila/00).**

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli; ovvero tenendo conto della misura della quota di diritto in capo ai due comproprietari, formi delle corrispondenti quote di fatto anche mediante l'inclusione di più beni per l'intera proprietà, se riscontri l'indivisibilità dei beni oggetto del compendio, perché come si evince dall'atto di citazione oggetto del pignoramento è la quota di un mezzo del diritto di proprietà su ben 11 immobili;

I signori ***** sono comproprietari in comune ed indiviso dei cespiti di cui alla presente, per la quota del 50% ciascuno, in forza dei seguenti titoli:

UNITA' NEL FABBRICATO DI NAPOLI - FUORIGROTTA - VIA BRIGATA BOLOGNA

- donazione dalla di loro madre, signora ***** , con atto stipulato dal con atto stipulato il 7 giugno 1968, repertorio n. 38637;

-

UNITA' NEL FABBRICATO DI NAPOLI - SOCCAVALLO - VIA EPOMEO

- compravendita per acquisto fattone dal signor ***** , con atto stipulato il 16 dicembre 1983, repertorio n. 89488.

I 13 cespiti che compongono il compendio oggetto della presente, non sono, ognuno per se, materialmente divisibili, è possibile però formare delle quote di fatto con l'inclusione di più beni per l'intera proprietà, costituendo le seguenti quote che tengono in debito conto sia che i beni siano sanabili oltre che dall'aggiudicatario in sede esecutiva, anche da parte dal comproprietario non debitore oppure non siano sanabili per il solo assegnatario.

32

prima ipotesi - beni sanabili sia dall'aggiudicatario che dall'assegnatario

valore complessivo della massa € 1.733.000,00 (*euro unmilionesettecentotrentatremila/00*);

valore complessivo della quota di diritto € 866.500,00 (*euro ottocentosessantaseimilacinquecento/0*);

- prima quota composta dagli immobili nn. 2, 8, 10, 12 e 13
valore € 872.000,00 (*euro ottocentosettantaduemila/00*);
- seconda quota composta dagli immobili nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11
valore € 861.000,00 (*euro ottocentosessantunomila/00*);

La formulata ipotesi divisionale prevede un conguaglio della prima quota rispetto alla seconda di € 5.500,00 (*euro cinquemilacinquecento*).

seconda ipotesi - beni non sanabili dall'assegnatario non debitore

valore complessivo della massa € 1.451.000,00 (*euro unmilionequattrocentocinquantunomila/00*);

valore complessivo della quota di diritto € 725.500,00 (*euro settecentoventicinquemilacinquecento*);

- prima quota composta dagli immobili nn. 2, 8, 10, 11, 12 e 13
valore € 731.000,00 (*euro settecentotrentunomila/00*);
- seconda quota composta dagli immobili nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7 e 9
valore € 720.000,00 (*euro settecentoventimila/00*);

La formulata ipotesi divisionale prevede un conguaglio della prima quota rispetto alla seconda di € 5.500,00 (*euro cinquemilacinquecento*).

E' necessario far presente che prima dell'assegnazione delle quote alle due parti (*comproprietario non debitore e debitore esecutato*), bisogna procedere all'accatastamento delle unità immobiliari nn. 2, 8, 9, 10 e 11 in quanto il cespite n. 2 è stato ampliato su di una ex area cortilizia ad essa annessa mentre, i cespiti nn. 8, 9, 10 e 11, non sono mai stati accatastati nella loro attuale consistenza, infatti sono ancora riportati infra la maggiore consistenza dei subalterni nn. 11 e 12; il nuovo accatastamento si rende necessario anche perché le quattro unità in cui sono divisi i due subalterni sono presenti in entrambe le quote.

Nel caso che i beni da assegnare al comproprietario non debitore, debbano corrispondere perfettamente a quanto riportato in catasto, occorre procedere alle variazioni catastali anche degli altri immobili.

Il sottoscritto ritenendo, con la relazione che precede, di aver esaurientemente risposto al mandato conferito e di aver fornito tutti gli elementi utili per una serena valutazione della questione, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 2 febbraio 2021

il C.T.U.

Andrea Casillo, perito edile

Allegati: a) verbali di accesso;
b) rilievo fotografico;
c) rilievo planimetrico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) titoli di provenienza
g) parcella.