

# **TRIBUNALE di NAPOLI**

**5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Giudice Dott. MONTEFUSCO**

**Procedimento esecutivo immobiliare 579/2022. R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da “°§§°§°§°§§°” contro

\*\*\*\*\* ”



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

## INDICE

**Lotto 1: Deposito sito in Napoli al Via Henri Matisse n° 152 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2.**

**Lotto 2: Alloggio sito in Napoli al Via Henri Matisse n° 152 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 3.**

**Lotto 3: Alloggio sito in Napoli al Via Henri Matisse n° 152 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 4.**

**Lotto 4: Capannone sito in Napoli al Via Henri Matisse n° 152 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 5.**

<b>PREMESSA</b>	pag. 2
<b>1. RISPOSTA AI QUESITI</b>	pag. 2-
<b>2. CONCLUSIONI</b>	pag..

## PREMESSA.

All'udienza del 26/01/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

**L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott. Montefusco**  
visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

## Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze , senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio §°§°§§°§° datato 10/01/2023, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relativa agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito all'atto ultraventennale del Notaio §°§°§°§° del 01/02/1991 rep 180550.

Va precisato che nel certificato del Notaio §°§§°§° viene riportata solo la seguente formalità:

- 1.) Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*\*°\*°°\* contro \*\*\*\*\*;

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome della Sig.ra \*\*\*\*\* e facendo anche una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati.

A nome della Sig.ra \*\*\*\*\* sono presenti le seguenti formalità:  
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione contro

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli  
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- Trascrizione a favore ai nn. 4818/3817 del 08/02/1991 Compravendita;
- Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*°°\*°\*°\* contro \*\*\*\*\*.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.lla 663, sub 2** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*°°\*°\*°\* contro \*\*\*\*\*.;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.lla 663, sub 3** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*°°\*°\*°\* contro \*\*\*\*\*.;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.lla 663, sub 4** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*°°\*°\*°\* contro \*\*\*\*\*.;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **BAR foglio 8, p.lla 663, sub 5** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento a favore °\*°°\*°\*°\* contro \*\*\*\*\*.;

Gli immobili di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* sono individuati con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli sez. **BAR foglio 8, p.lla 663, sub 2-3-4-5**, e sono pervenuti dai seguenti atti di compravendita:

- 📄 Atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* di Napoli del 01/02/1991 rep.180550 dove la Sig.ra §çç§ç§çç§ç§ vendeva alla Sig.ra \*\*\*\*\* il terreno;
- 📄 Con atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* del 13/10/1989 la Sig.ra \*§§\*§\*§\*\* acquistava detto terreno dai Sig.ri ç\*\*çç\*\*çç\*;
- 📄 Con atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* del 13/01/1981 dove i Sig.ri ç\*\*çç\*çç\* acquistavano detto terreno dal Sig.r  
\_ \_ \_ \* \* \*\*.

In detto atto viene precisato che la suddetta strada interpoderale dà accesso al terreno oggetto di compravendita, tutte le strade interpoderali attualmente esistenti come per legge restano a servizio dei terreni serviti.

Lo scrivente ha reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni per la Sig.ra \*\*\*\*\*. Da tale certificato si evince che la Sig.ra \*\*\*\*\* ed il Sig. \*\*\*\*\* si sono sposati nel 02/09/1999 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni. Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza per la Sig.ra \*\*\*\*\*.

## Quesito n. 2)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli  
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, atc.),
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via. Numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in alla Via Henri Matisse (ex Via Mastellone) Napoli. Tale Via è una delle tante traverse che si sviluppano lungo Via Mastellone. Percorrendo Via Repubbliche Marinare girando poi per Via Luigi Volpicella quasi all'inizio di Ponticelli incontriamo sul lato destro Via Eduard Manet. Girando in detta Via e percorrendola tutta si arriva alla metà di Via Matisse. Giunti su quest'ultima strada girando sul lato destro, e avanzando fino in fondo si arriva al civico 152 dove troviamo i beni da peritare. Il secondo accesso si ha percorrendo Via Mastellone, poi si entra nella traversa di Via Matisse fino a percorrerla per intero fino ad arrivare ai beni staggiti.

L'intera proprietà è divisa da detta Via tramite un cancello sia pedonale che carrabile. Superata tale recinzione, ci si trova in uno spazio asfaltato separato a sinistra da un'aiuola, mentre a destra da un muretto con recinzione. Detto muretto consente di perimetrare lo spazio antistante sia l'alloggio posto a piano terra oggi occupato dalla madre dell'esecutata e sia al campetto di calcetto oggi alquanto abbandonato. Infatti l'intera area

a giardino del lotto è divisa in più spazi, il primo carrabile fino ad un certo punto, infatti la strada asfaltata si interrompe alla metà dell'intera insula del fabbricato. La restante parte non è asfaltata ma vi è solo brecciolino. L'intera area a giardino oggi è occupata da un campetto di calcetto, da un'area coltivata ad agrumi, da una parte di giardino costituito da aiuole e da tre stecche di manufatti. Il primo destinato ad abitazioni ed il secondo costituito da vari capannoni in ferro ed il terzo corpo costituito baracche in ferro e lamiera.

Entrando dall'area recintata, si accede al primo alloggio posto al piano terra. Si può notare che vi è un primo ambiente che funge da salone ed angolo cottura. Infatti una volta entrati, sul lato sinistro si trova l'angolo cottura rialzato di un gradino rispetto al resto del salone. Alla fine del salone troviamo la prima porta posta sul lato destro che consente di accedere al bagno. Anch'esso posto su un gradino. Proseguendo inizia il piccolo corridoio, dove troviamo due porte, la prima posta sul lato sinistro che dà accesso alla prima stanza da letto alquanto modesta come ampiezza. Alla fine del corridoio troviamo la porta che individua la camera da letto matrimoniale.

In detta stanza troviamo un'altra porta posta sulla destra di detto vano. Tale porta consente di accedere al ripostiglio, cabina armadio. Sulla planimetria catastale viene indicato che detto vano era il bagno ma al momento è stato destinato ad altra funzione, L'altezza di detto vano va a decrescere in quanto è stato realizzato sotto la rampa di scale che dà accesso al primo piano. L'altezza di detto alloggio posto al piano terra varia da un minimo di 2,48 mt ad un massimo di 2,59 mt. Bisogna

precisare che sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di 2,90 mt **cosa non veritiera**. Tale alloggio è individuato al NCEU alla sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 3.

Infatti si può affermare che detto alloggio non può avere l'abitabilità in quanto l'altezza minima per l'abitazione è di 2,70 mt così come riporta il D.M. 55 del 1975 per i vani principali e di 2,40 mt per i vani secondari (bagno, ripostigli e corridoio).

Le condizioni di detto alloggio sono buone infatti si nota che è stato ristrutturato da poco tempo. Vi è una controsoffittatura nel salone e nell'angolo cottura. Gli infissi esterni sono in alluminio R 30, con napoletane esterne in ferro.

Mentre gli infissi interni sono in legno con una vetrata centrale.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica non a tutta altezza.

Non esiste APE e non può essere prodotta in quanto l'intero alloggio non può avere l'abitabilità.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia e non a norma per adeguarli bisognerà spendere circa 2.000 €

Terminato di visionare il primo alloggio lo scrivente si è spostato a visionare il locale deposito posto tra i due alloggi del piano terra. Va precisato che detto deposito e l'attuale alloggio occupato dalla sorella dell'esecutata sono accatastati come C/2 e sono riportati in un'unica scheda planimetrica.

Detto deposito è posizionato ad una quota più elevata rispetto a quella della strada infatti vi è un dislivello di circa 30 cm. Entrati troviamo un



unico spazio diviso da una paratia in alluminio e pannelli in bakelite. Tale parete separa detto vano dalla rampa scale che consente di collegare il piano terra con il seminterrato. Sul lato sinistro del vano posto a piano terra troviamo alcune docce, infatti detto spazio serviva come spogliatoio al campetto di calcetto.

Scesi al piano seminterrato troviamo un unico vano senza nessun elemento divisorio, solo dei muretti in muratura. Va detto che l'altezza del vano a piano terra è di circa 2,31 mt mentre quella del piano seminterrato è di 1,88 mt. Entrambi gli spazi vanno destinati a deposito.

Si è passati ad ispezionare l'altro alloggio posto a piano terra. Per accedervi bisogna salire due gradini e poi si entra in un unico vano abbastanza ampio destinato ad angolo cottura e salone. In detto spazio troviamo due aperture poste sulla parete parallela alla porta d'ingresso. La prima posta sul lato destro dà accesso al bagno mentre la seconda posta sul lato sinistro consente l'accesso alla stanza da letto. Internamente alla stanza da letto oltre la finestra troviamo una porta che consente di entrare nella cabina armadio. Il vano della cabina armadio è stato creato come superfetazione all'intero fabbricato.

L'altezza interna di detto secondo alloggio è di 2,38 mt mentre nella cabina armadio è di 2,58 mt. Va anche qui fatta una precisazione che per detta unità non si può avere l'abitabilità in quanto l'altezza è inferiore ai 2,70 mt imposti dalla legge. Pertanto anche detto immobile dovrà essere considerato come deposito.

Le condizioni locative sono buone infatti anche per detta unità sono stati effettuati lavori di ristrutturazione da poco tempo. Gli infissi sono in alluminio R 30 mentre quelli interni sono legno con vetrata centrale. I pavimenti ed i rivestimenti in bagno sono ceramica effetto marmo. I rivestimenti non sono a tutt'altezza. Vi è controsoffittatura in tutto l'alloggio.

Gli impianti sono sotto traccia sia quelli elettrici che idraulici.

Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 1.500 €.

Non si potrà avere l'APE in quanto dovrà restare come deposito.

Terminato di visionare anche tale immobile si è passati ad ispezionare quello posto al primo piano.

Oltrepassato il piccolo recinto iniziale, e costeggiando il corpo di fabbrica adiacente il campo di calcio, troviamo anche per detto alloggio una superfetazione al corpo centrale. Detto corpo aggiunto, rappresenta l'entrata a detto alloggio posto al primo piano. Infatti una volta entrati sul lato sinistro troviamo la rampa di scale che collega il piano terra al primo. Giunti in fondo alla scala, troviamo un lungo corridoio che unisce tutti i vani di detto alloggio.

Va detto che in adiacenza della scala il corridoio si allarga creando una sorta di slargo.

Iniziando dal primo vano posto alle spalle della scala, troviamo la cucina. Detto vano così come si può notare dalle immagini di GOOGLE è stato aggiunto successivamente all'intero primo piano, infatti si nota che la copertura è a falda. La parte più bassa è alta circa 2,52 mentre la parte più

alta raggiunge circa i 2,97 mt. Esternamente a detta cucina troviamo un terrazzino anch'esso coperto da una struttura in ferro e lamiera.

Usciti dalla cucina sul lato sinistro del corridoio troviamo il bagno e poi la prima stanza da letto. Proseguendo lungo il corridoio troviamo la seconda stanza destinata a salone e poi altre due stanze da letto.

Tutte le stanze da letto e il salone hanno affaccio tramite una balconata sul cortile sottostante. Va notato che esternamente al balcone è stato realizzato un armadio in alluminio e vetri dove internamente è posta la caldaia per detto alloggio.

Internamente all'alloggio vi sono tracce di umidità di risalita e condensa tra l'attaccatura del solaio con i muri perimetrali.

Gli infissi esterni sono in alluminio R 30 mentre esternamente troviamo anche le napoletane.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica non a tutt'altezza.

Le porte interne sono in legno con vetrata centrale.

Gli impianti sono sotto traccia sia quelli elettrici che idrici. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 2.500 €

Non vi è APE e per produrla bisognerà spendere circa 800 €.

Tale alloggio è completamente arredato, dalle dichiarazioni fatte dal fratello dell'esecutata che ha consentito l'accesso in detto alloggio al momento non è occupato da nessuno, in passato vivevano i genitori.

Terminato di visionare l'alloggio al primo piano si è passati a visionare il giardino e i capannoni/baracche posti a piano terra. Va precisato che entrando dal cancello carrabile oltre le aiuole poste sul lato sinistro, troviamo una scarpata che divide la p.lla staggita dall'autostrada A1.

In fondo al giardino, troviamo i capannoni. Tali capannoni sono accatastati in parte con il sub 5. Infatti abbiamo un primo capannone che è totalmente chiuso da una struttura in ferro con pannelli in lamiera grecata. L'accesso è consentito da un'ampia porta scorrevole. Internamente a detto capannone l'altezza varia da un minimo di 3,3 mt ad un massimo di 3,40 mt contro l'altezza riportata sulla planimetria catastale di 3,50 mt.

In adiacenza al primo capannone vi sono due baracche/ capannoni aperte sui lati e con pannellatura in parte in lamiera grecata. Tali baracche hanno altezza variabile dai 2,40 mt ai 3,42 mt sempre con altezze inferiori rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

In ultimo vi è un altro capannone avente altezza di 3,5 mt sempre in ferro e lamiera grecata.

Più spostate da tali capannoni vi sono due baracche in ferro e lamiera ferro e plastica. È stato possibile misurare solo una delle due, in quanto per la seconda più piccola, l'accesso non era possibile per la presenza di suppellettili vari depositati sul giardino.

La prima baracca ha un'altezza di 2,14 mt e non è stata accatastata.

I confini di tutta l'isola sono: a nord con lo scalo ferroviario, a sud con l'autostrada A1, ad est con la strada Via Matisse e p.lla 661 aliena (campo sportivo) ad ovest con autostrada e scalo ferroviario.

Per tutti gli immobili a piano terra e per i capannoni e le baracche bisognerà aggiornare le planimetrie catastali in quanto quelle presenti presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio non sono coincidenti o per le

altezze riportate o per i vani mancanti. Il costo dei singoli DOCFA ammonta a circa € 600 cadauno per un totale di 4 DOCFA (costo stimato circa 2.400 €).

Le condizioni locative dell'intero compendio staggito sono mediocri tranne che per i due alloggi posti a piano terra che sono stati oggetto di ristrutturazione da pochi anni.

**Lotto 1: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2 categoria C/2**

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione ( $C_{\text{coef Dest}}$ ):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

**Coefficiente di stato manutentivo ( $C_{\text{cons}}$ ):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 2

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Salone Angolo cottura	26,00
2	Bagno	7,30
3	Stanza matrimoniale	14,60
4	Cabina armadio	4,13

5	Tramezzi	1,00
6	Muratura al 100%	9,55
7	Muratura al 50%	0,90
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>63,48</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla

Deposito sub 2

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Deposito piano terra H. 2,31 mt	23,00
2	Piano seminterrato H. 1,88 mt	16,23
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>39,23</b>

**Lotto 2: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 3 categoria A/3**

Alloggio piano terra sub 3

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Salone Angolo cottura	23,80
2	Stanza matrimoniale	18,57
3	Stanza 2	10,00
4	Corridoio	3,67
5	Cabina armadio	4,67
6	Bagno	4,88
7	Tramezzi	1,60
8	Muratura al 100%	8,00
9	Muratura al 50%	1,20
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>76,40</b>

**Lotto 4: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 4 categoria A/3**

Alloggio primo piano sub 4

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Cucina	17,63
2	Bagno	7,21
3	Stanza 1	14,70
4	Salone	20,22
5	Camera da letto	17,61
6	Corridoio	23,87
7	Camera da letto matrimoniale	23,51
8	Ingresso piano terra	6,20
9	Tramezzi	4,40
	Muratura al 100%	18,52
	Muratura al 50%	0,30
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>154,17</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata la seguente superficie

Balcone e Terrazzo sub 4

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Balcone	25,83
2	Terrazzo	18,84
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>44,67</b>

**Lotto 4: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 5 categoria C/2**

Capannone sub 5

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
-----------	--------------------	---

1	Capannone grande 1	72,60
2	Capannone 2	20,14
3	Capannone 3	31,33
4	Capannone 4	30,56
5	Baracca 5 non accatastata	21,12
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>175,75</b>

(cfr. ALLEGATO N.6 tot .pag.varie)

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
<b>LOTTO unico</b>	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio piano terra sub 2	Lorda coperta 53,10 mq	63,48	0,33	0,95	20,00
	Deposito sub 2	Lorda coperta 39,09 mq	39,23	0,33	0,8	10,35
	Alloggio piano terra sub 3	Lorda coperta 67,50 mq	76,40	0,33	0,95	24,00
	Alloggio primo piano sub 4	Lorda coperta 129,12 mq	154,17	1	0,85	131,00
	Balcone e terrazzo	Lorda coperta 44,67 mq	44,67	0,25	0,85	9,50
	Capannoni	Lorda coperta 175,75 mq	175,75	0,33	0,8	46,40
	Giardino	3009,27	3009,27	0,15	1	451,39
	<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>					<b>693,0</b>





### Rilievo Immobili pignorati

I beni pignorati sono situati nel Comune di Napoli alla Via Henri Matisse n° 152

I beni fanno parte di due edifici: il primo in muratura con tipologia residenziale e di deposito, l'edificio si eleva su tre livelli piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il secondo corpo di manufatti è rappresentato dai capannoni e baracche. La struttura portante è in ferro, come i pilastri e le travi, le coperture sono in lamiera di ferro e plastica.

Risposta al quesito a.)

I beni pignorati sono costituiti da due alloggi piano terra, un deposito al piano terra, un alloggio al primo piano ed una serie di capannoni e baracche al piano terra poste più distaccati rispetto al corpo principale.

Risposta al quesito b.)

Gli immobili staggiti sono siti nel Comune di Napoli alla Via Henri Matisse n° 152.

Risposta al quesito c.)

La superficie commerciale utile dell'intero lotto ( solo la parte di terreno della p.lla 663) è di mq 3020 ( a cui va decurtata la parte fabbricata) mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore degli immobili è di mq. 693,00

Risposta al quesito d.)

Gli immobili sono individuati con i seguenti lotti pignorati e sono riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

**Lotto 1:**

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. C/2

Classe 3.; Consist...61 mq. Cons. 81 mq. Rendita Euro 220,53

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

INTESTATO \*\*\*\*\*

Va precisato che nella planimetria catastale tale scheda è relativa all'alloggio oggi occupato dalla sorella dell'esecutata e dal deposito compreso tra i due alloggi posti al piano terra. Va evidenziato che il locale seminterrato di detto deposito non è stato rilevato da chi ha effettuato l'accatastamento.

**Lotto 2:**

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. A/3

Classe 3.; Consist...4 vani. Cons. 71 mq. Rendita Euro 227,24

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

INTESTATO \*\*\*\*\*

**Lotto 3:**

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 4

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. A/3

Classe 3.; Consist...7 vani. Cons. 154 mq. Rendita Euro 397,67

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 primo piano

INTESTATO \*\*\*\*\*

**Lotto 4:**

DATI IDENTIFICATIVI Sez. BAR Foglio 8 p.lla 663 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 9; Categ. C/2

Classe 3.; Consist. 156 vani. Cons. 159 mq. Rendita Euro 563,97

INDIRIZZO Via Mastellone n° 104 piano terra

INTESTATO \*\*\*\*\*

Risposta al quesito e.)

I confini di tutta l'isola sono: a nord con lo scalo ferroviario, a sud con l'autostrada A1, ad est con la strada Via Matisse e p.lla 661 aliena (campo sportivo) ad ovest con autostrada e scalo ferroviario

Si precisa che l'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al custode della procedura Dott. §°§°§°§°§°.

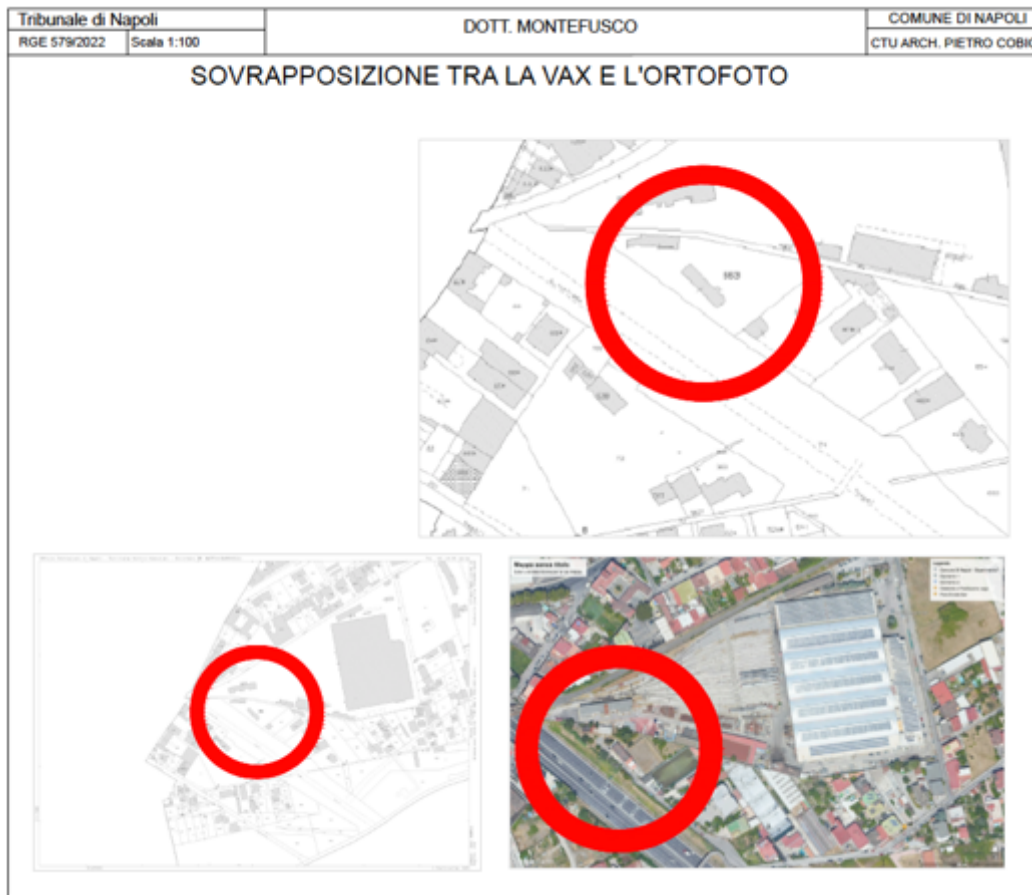
### **Quesito n. 3)**

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Nel contratto di compravendita viene indicato che la Sig.ra \*\*\*\*\* acquistava l'intero appezzamento di terreno **e quindi i manufatti oggi presenti non sono riportati in detto atto di compravendita.** Viene solo indicato, nei vari atti che si sono succeduti, che lungo le varie strade interpoderali vi è sempre servitù.

E' stato condotto un rilievo dello stato dei luoghi di tutti i corpi staggiti. E' stato fatto anche un rilievo fotografico interno ed esterno di tutti gli immobili presenti in detta area. E' stato possibile effettuare una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dei vari sub

evidenziando che esistono una serie di incongruità che vanno aggiornate tramite nuovi DOCFA per ogni singola scheda planimetrica.



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

#### **Quesito n. 4)**

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Essendo gli immobili pignorati riportati al catasto urbano e non a quello dei terreni non è necessario il certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni. Comunque lo scrivente verificava la cartografia presente sul sito internet del Comune di Napoli verificando che

l'area su cui ricadono gli immobili è la zona Ea "Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio- Area Agricola" del PRG approvato dal Comune Tavola 6 foglio 16. Va detto che i corpi di fabbrica sono stati costruiti dopo il 1985 data della foto aerofotogrammetrica acquisita dal sito della Regione Campania. Verificando anche l'altra immagine acquisita dal Comune di Napoli, si evince che nel 1992 il primo corpo di fabbrica era presente.

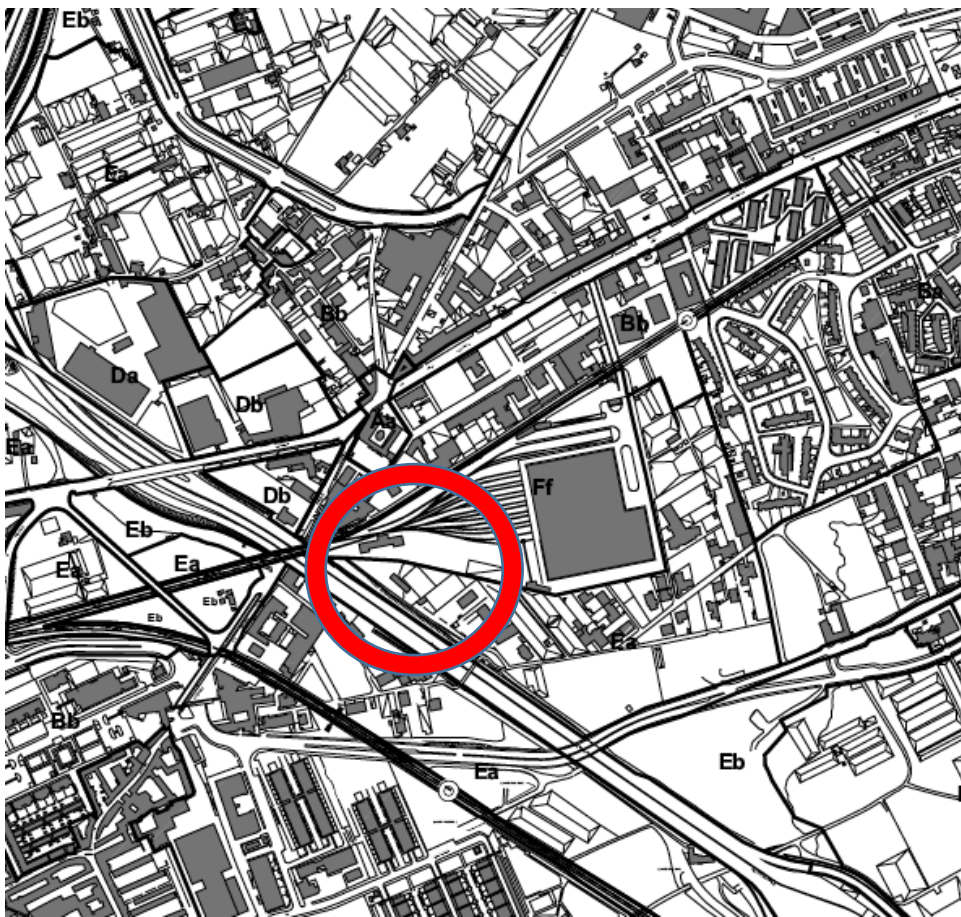


Tavola 6 foglio 16 PRG "zona Ea"

In tutta l'area oggetto di pignoramento (p.lla di terreno 663) vi sono i seguenti Vincoli.

- 1.) Parte dell'insula soggetta alla fascia di rispetto ferroviario;
- 2.) Parte dell'insula soggetta alla fascia di rispetto Autostradale.

Per detti corpi di fabbrica non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Paesaggistico.

La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è foglio 172 p.lla 663 in passato detta p.lla era la 475 poi in data 12/12/1980 è stato effettuato un frazionamento creando la p.lla 663.

La p.lla originaria di terreno era la n° 75 di circa 6 Ha 92 are e 39 centiare Successivamente con vari frazionamenti avvenuti nel 1979 e poi nel 1980 dalla p.lla 75 si è avuta la p.lla 475 e poi è diventata la p.lla 663 di 30 are e 20 centiare.

### **Quesito n. 5)**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra allegghi:

visura catastale storica , estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento relativamente ai dati catastali per gli immobili staggiti, lo scrivente fa presente che non è possibile effettuare il confronto con i dati riportati nell'atto di compravendita del Notaio \*\*\*°\*°\*° del 01/02/1991 in quanto in tale atto viene solo indicato che l'esecutata acquista solo il terreno anche se durante l'accesso veniva

dichiarato che tali corpi di fabbrica già esistevano all'atto dell'acquisto da parte dell'esecutata.

Successivamente tali immobili sono stati accatastati nel 2011 ed effettuato anche l'immissione in mappa dei fabbricati.

Risposta al quesito a.)

I dati catastali degli immobili staggiti non sono conformi rispetto al primo titolo anteriore il ventennio (atto Notaio \*°\*°\*°°\*°\* del 13/01/1981), in quanto in detto atto e nei successivi risulta solo la che veniva acquistato l'appezzamento di terreno.

Nella visura storica di detti immobili non si evince la continuità tra i dati di quest'ultimi e quelli riportati nei titoli di acquisto in quanto solo nel 2011 venivano accatastati tali unità oggi pignorate.

Esistono le planimetrie catastali dei beni pignorati ma in alcune di esse va fatto un aggiornamento e/o integrazione tramite DOCFA (cfr. ALLEGATO N.3,1 tot .pag.varie)

Risposta al quesito b.)

I dati catastali (sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2-3-4-5) non sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dalla debitrice con atto del Notaio °\*°°\*°\*°° del 1991 in quanto viene indicata la p.lla 475 del foglio 172 Catasto Terreni

Risposta al quesito c.)



I dati catastali (sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2-3-4-5) sono conformi all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione.

Risposta al quesito d.)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente per gli immobili staggiti nel periodo tra il 1994 fino al 2023 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile; (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

### **Quesito n. 6)**

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

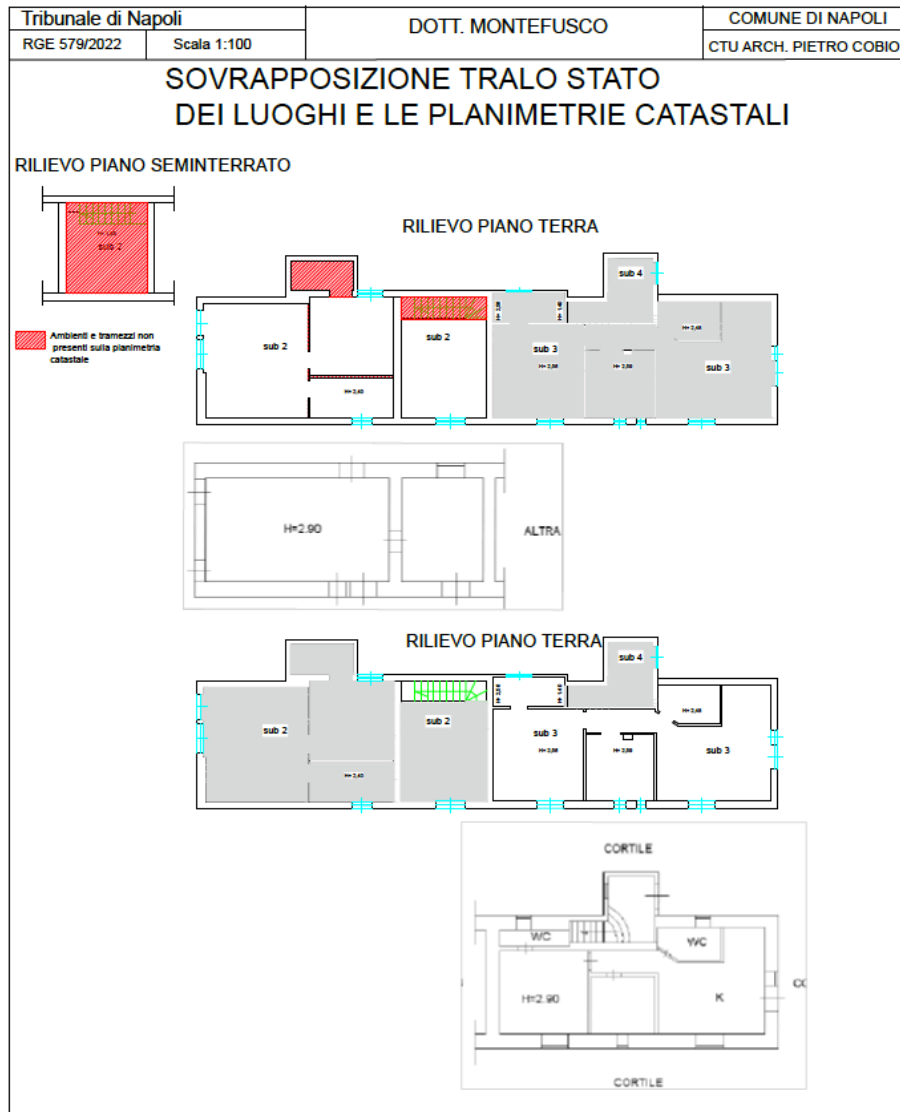
I beni staggiti sono stati accatastati solo nel 2011, tali dati sono conformi con i dati catastali attuali degli immobili staggiti. Verificando le planimetrie catastali si evince che in alcune di esse vi sono alcune incongruità in particolare per il sub 2 oggi parte di detto locale deposito è stato trasformato in alloggio (occupato dalla sorella dell'esecutata) e quindi la planimetria

catastale è stata trasformata. Viceversa per la restante parte del deposito quello compreso tra i due alloggi posti al piano terra, nella scheda planimetrica non è stato inserito il piano seminterrato.

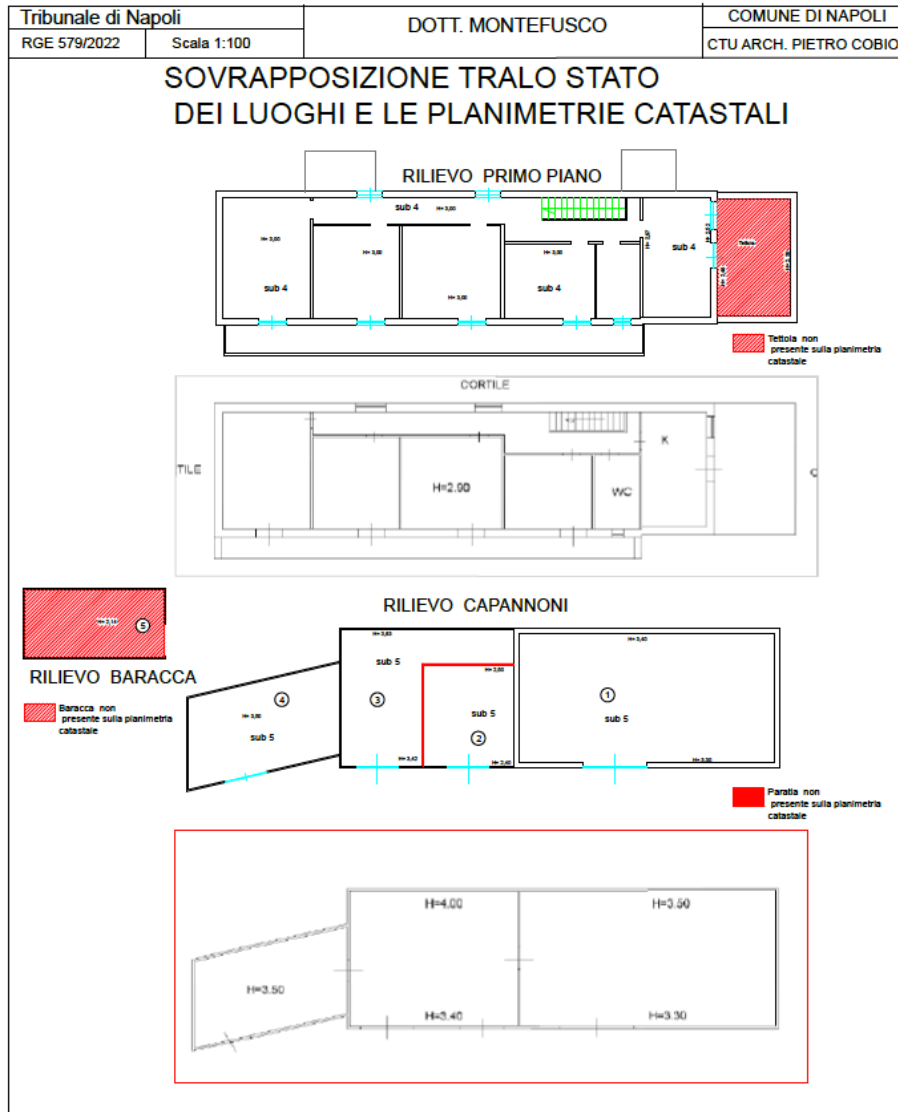
Inoltre alcune baracche non sono riportate e/o sono state realizzate diversamente. Pertanto vanno effettuati dei nuovi DOCFA.

Il costo per effettuare tali DOCFA è di circa 600 € cadauno. Per un totale di circa 2400 €

Va evidenziato che sia sulla visura catastale attuale che storica che sui dati del pignoramento (atto e nota di trascrizione) viene riportato ancora il vecchio indirizzo (Via Mastellone a Barra) e non il nuovo Via Henri Matisse.



Sovrapposizione Stato dei luoghi e planimetria catastale



Sovrapposizione Stato dei luoghi e planimetria catastale

### Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Durante l'accesso eseguito negli immobili staggiti lo scrivente insieme al custode nella persona della Dott. \_\*\*\_\*\_\* ha trovato, per il sub 2 oggi trasformato in parte in alloggio, la sorella dell'esecutata Sig.ra °\*\*°\*°°\*°, mentre al sub 3 tale alloggio è occupato dalla madre dell'esecutata Sig.ra §ç§çç§ç che vive con il figlio ç°ç°ç°ç°ç°.

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1      80125 Napoli      Tel 081/5933845  
Email: arch.cobio@virgilio.it

Mentre per l'alloggio posto al primo piano anche se arredato al momento è stato dichiarato inoccupato ma che comunque è nella disponibilità degli affini dell'esecutata.

Dai documenti richiesti ed ottenuti dal Comune di San Giorgio a Cremano risulta che l'esecutata è residente in detto Comune.

### **Quesito n. 8)**

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Per gli immobili staggiti non esiste nessun contratto di locazione in quanto è occupato dai famigliari dell'esecutata.

### **Quesito n. 9)**

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Oggi gli immobili staggiti sono occupati dai parenti dell'esecutata come si è potuto constatare.

Il custode chiedeva allo scrivente di determinare un canone di occupazione per detti alloggi. Lo scrivente visti i luoghi ha determinato in circa € 2,50 €/mq mensili per l'alloggio posto al primo piano, con un canone di occupazione mensile di € 300. Mentre per i due immobili posti al piano terra si è determinato un canone di 2 €/mq mensile con un importo di 100 € il sub

2 (alloggio occupato dalla sorella) e di 136 € alloggio occupato dalla madre sub 3.

Si precisa che per il deposito a piano terra e per i capannoni e/o baracche non è stato determinato nessun canone di occupazione in quanto appaiono alquanto abbandonati.

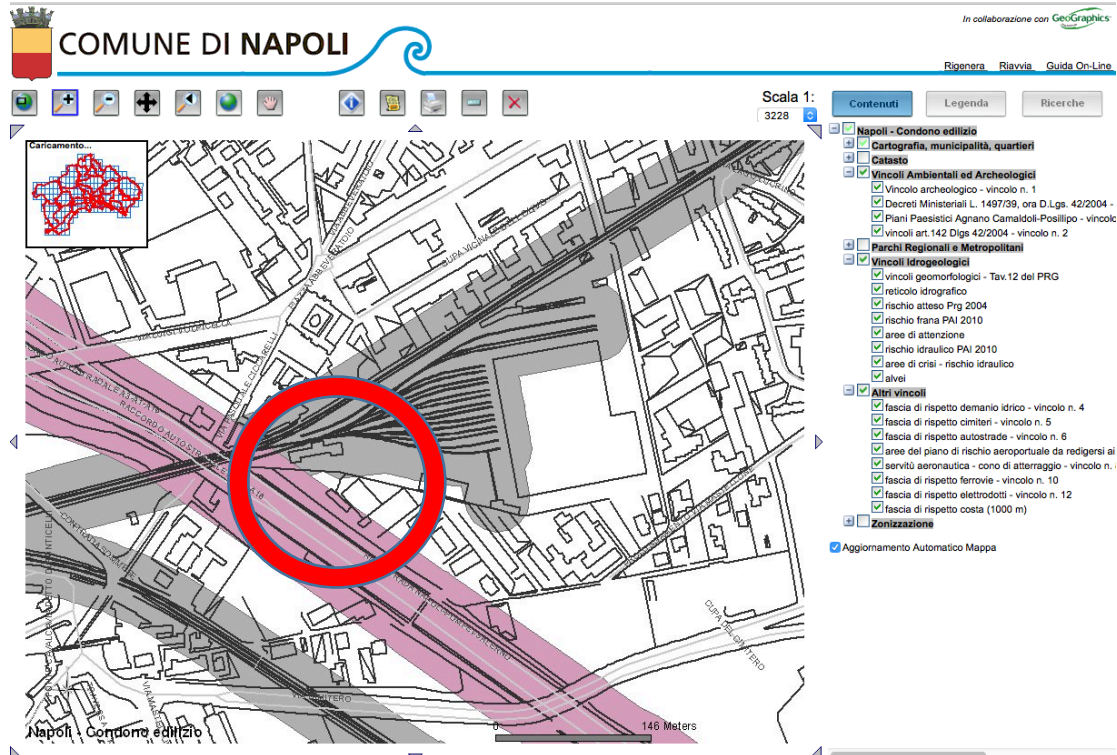
### **Quesito n. 10)**

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Nella zona in cui è ubicato l'alloggio non vi sono vincoli specifici tranne per la fascia di rispetto ferroviaria ed Autostradale.



Vincoli presenti sull'area: in grigio Vincolo ferroviario in magenta vincolo  
autostradale

Risposta al quesito a.)

Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi;

Risposta al quesito b.)

Negli atti del Notaio <sup>o</sup>\*<sup>o</sup>\*\*<sup>o</sup>\*<sup>o</sup> dal 1981 fino a quello del 1991 con il quale l'esecutata acquistava solo il terreno senza corpi di fabbrica (anche se eventualmente realizzati), vi è riportato che tutte le strade interpoderali attualmente esistenti, come per legge restano a servizio dei terreni serviti.

Risposta al quesito c.)

Mancanza di vincoli inerenti a domande giudiziarie e giudizi in corso;

Risposta al quesito d.)

Per i beni staggiati non esistono vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, paesaggistico vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Risposta al quesito e.)

Non esistono sequestri penali ed amministrativi, neanche condanne penali per l'esecutato.

Risposta al quesito f.)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali e usi civici su detto immobile e sul fabbricato.

I pesi e/o le formalità che continueranno a gravare sul bene in vendita non ve ne sono.

Mentre saranno cancellati dopo la vendita le seguenti formalità:

- 1.)Trascrizione ai nn. 35105/26581 del 02/12/2022 verbale di pignoramento.

### **Quesito n. 11)**

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali ( casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In detti corpi di fabbrica non vi è un condominio costituito e neanche un amministratore.



### **Quesito n. 12)**

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

**Non esiste un condominio costituito e neanche un Amministratore P.T. del fabbricato.**

### **Quesito n. 13)**

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, ( ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Leggendo l'atto di compravendita con cui l'esecutata è divenuta proprietaria si può notare che acquistava solo l'appezzamento di terreno.

Durante l'accesso lo scrivente apprendeva che tali fabbricati presenti sulla p.lla di terreno erano già esistenti all'atto d'acquisto del terreno.

Lo scrivente al fine di verificare tale affermazione reperiva presso la cartografia aerea della Regione Campania alcune immagini del volo del 1985 dove si evince che i due corpi di fabbrica erano inesistenti.

Successivamente acquisiva dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli l'immagine del volo del 1992 dove in detto fotogramma si evince il fabbricato destinato sia a deposito che ad alloggi.



FOTO AEREA DELL'AREA 1985



FOTO AEREA DELL'AREA 1992

Pertanto si può stabilire che il fabbricato ed i capannoni con relative baracche siano stati costruiti senza nessun atto amministrativo e che pertanto sono abusivi.

## Quesito n. 14)

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L. 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Verificato che i due corpi di fabbrica e baracche erano stati costruiti senza nessun atto amministrativo. Al fine di verificare se vi fossero eventuali domande di condono edilizio e/o eventuali ordinanze di demolizione emanate dal Comune di Napoli lo scrivente inviava ai vari Uffici Condono ed Antiabusivismo due istanze.

Entrambi gli Uffici rispondevano allo scrivente che non vi era nessuna domanda di Condono presentata e non vi erano ordinanze di demolizione emesse a nome della Sig.ra \*\*\*\*\* o di un dante causa da parte del Comune.

Pertanto allo stato attuale i corpi esistenti sulla p.lla 663 sono abusivi.

Lo scrivente non avendo altre immagini aeree comprese tra il 1985 e il 1992 non può stabilire in che anno sia stato costruito tale fabbricato. Mentre per i capannoni e baracche si può stabilire che siano successive al 1992. Va comunque evidenziato che tali immobili non possono essere sanati mediante il combinato disposto degli art. 40 della L. 47/85 e/o art. 46 del DPR 380/2001 in quanto anche se eventualmente realizzati prima del 2003

le ragioni del credito sono successive a detto anno, infatti la proposta d'acquisto fatta dal Sig. çç\*ç\*ç di tali immobili è datata 05/10/2009.

Per tali immobili non vi è nessuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, in quanto costruiti abusivamente.

Oggi la destinazione d'uso degli immobili del primo fabbricato è in parte residenziale ed anche destinata a deposito, non è possibile confrontarla con la tipologia prevista nello strumento urbanistico in quanto non vi è Licenza Edilizia.

Il confronto lo si può effettuare con le visure catastali che non sono conformi, per tutto il piano terra, alla tipologia residenziale.

Infatti sia per il sub 2 che per il sub 3 non vi è l'altezza necessaria così come stabilito dal D.M. n° 55 del 1975 al fine di avere l'abitabilità.

E pertanto vanno considerati come deposito.

Non è possibile sanare tali immobili neanche tramite accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001.

### **Quesito n. 15)**

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria ( se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni ( ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Non è possibile sanare tali illeciti.

Così come accertato non vi sono ordinanze di demolizione emanate dal Comune. Sembrerebbe che tali manufatti siano stati dimenticati totalmente

dal Comune di Napoli che dal 1991 fino ad oggi non ha mai provveduto ad inviare eventuali verbali, ordinanze o quant'altro al fine di verificare la legittimità di tali corpi di fabbrica realizzati.

### **Quesito n. 16)**

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili pignorati fanno parte di due corpi di fabbrica e varie capannoni/baracche, il primo corpo di fabbrica è costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano) mentre il secondo corpo e le baracche sono realizzate solo al piano terra. Essendo gli immobili pignorati rientranti nel catasto fabbricati non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica.

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli la zona dove sono ubicati gli immobili staggiti è la Ea. In detta area non vi sono vincoli specifici, solo due fasce (vincoli) di rispetto la prima ferroviaria e la seconda autostradale.

### **Quesito n. 17)**

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

I beni pignorati sono così individuati: alloggi, depositi, capannoni oltre a due baracche, posti a quote diverse. Le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche di detti immobili non consentono di dividerli con eventuali frazionamenti in altrettanti immobili.

### **Quesito n. 18)**

Dica , qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda , in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili in oggetto sono stati staggiti per l'intera quota al Sig.ra \*\*\*\*\* e non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero compendio visto che è totalmente abusivo.

### **Quesito n. 19)**

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi ( usufrutto , uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

## Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti i seguenti coefficienti :

### **Lotto 1: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 2 categoria C/2**

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

#### Coefficiente di Destinazione (C<sub>coef Dest</sub>):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

#### Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 2

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Salone Angolo cottura	26,00
2	Bagno	7,30



3	Stanza matrimoniale	14,60
4	Cabina armadio	4,13
5	Tramezzi	1,00
6	Muratura al 100%	9,55
7	Muratura al 50%	0,90
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>63,48</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla

#### Deposito sub 2

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Deposito piano terra H. 2,31 mt	23,00
2	Piano seminterrato H. 1,88 mt	16,23
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>39,23</b>

#### **Lotto 2: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 3 categoria A/3**

#### Alloggio piano terra sub 3

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Salone Angolo cottura	23,80
2	Stanza matrimoniale	18,57
3	Stanza 2	10,00
4	Corridoio	3,67
5	Cabina armadio	4,67
6	Bagno	4,88
7	Tramezzi	1,60
8	Muratura al 100%	8,00
9	Muratura al 50%	1,20

---

---

**Totale superficie utile in cifra tonda** **76,40**

---

**Lotto 3: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 4 categoria A/3**

Alloggio primo piano sub 4

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Cucina	17,63
2	Bagno	7,21
3	Stanza 1	14,70
4	Salone	20,22
5	Camera da letto	17,61
6	Corridoio	23,87
7	Camera da letto matrimoniale	23,51
8	Ingresso piano terra	6,20
9	Tramezzi	4,40
	Muratura al 100%	18,52
	Muratura al 50%	0,30
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>154,17</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata la seguente superficie

Balcone e Terrazzo sub 4

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Balcone	25,83
2	Terrazzo	18,84
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>44,67</b>

**Lotto 4: sez. BAR foglio 8 p.lla 663 sub 5 categoria C/2**

Capannone sub 5

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Capannone grande 1	72,60
2	Capannone 2	20,14
3	Capannone 3	31,33
4	Capannone 4	30,56
5	Baracca 5 non accatastata	21,12
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>175,75</b>

### LOTTO UNICO

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>ELENCO IMMOBILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SC mq.</b>	<b>Coef dest</b>	<b>Coef Cons</b>	<b>SR mq.</b>
	Alloggio piano terra sub 2	Lorda coperta 53,10 mq	63,48	0,33	0,95	20,00
	Deposito sub 2	Lorda coperta 39,09 mq	39,23	0,33	0,8	10,35
	Alloggio piano terra sub 3	Lorda coperta 67,50 mq	76,40	0,33	0,95	24,00
	Alloggio primo piano sub 4	Lorda coperta 129,12 mq	154,17	1	0,85	131,0 0
	Balcone e terrazzo	Lorda coperta 44,67 mq	44,67	0,25	0,85	9,50
	Capannoni	Lorda coperta 175,75 mq	175,75	0,33	0,8	46,40
	Giardino	3009,27	3009,27	0,15	1	451,3 9
	<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>693,0</b>

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

### **Stima sintetico comparativa dell'intero lotto**

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli Barra Ponticelli in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio –Napoli zona Ponticelli - Barra</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona E 31	880	1.350	2,6	3,9
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1046	2.000	6,00	11,42
Media Aritmetica tra i 6 valori		1319		5,98	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>		<b>1.319 €/mq</b>		<b>5,98 €/mq</b>	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie )

Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
REMAX	Via Ettore Giannini	105.000		100	1458
REMAX	Via Ettore Giannini	68.000		65	1.046
REMAX	Via Rione Santa Rosa	160.000		80	2.000
Progetto Casa	Via Pasquale Ciccarelli	123.000		90	1.366
Progetto Casa	Via Volpicella	175.000		120	1.458

Progetto Casa	Via Egidio Vellotti	129.000		70	1.842
Privato	Via Volpicella	200.000		110	1.818
Benvenuto CAsa	Via Filomena Marturano	370.000		200	1.850
Progetto Casa	Via Lago Lucrino	95.000		65	1461
Progetto Casa	Via Lago Ampollino	145.000		75	1933
Gestione Immobiliare	Via Argine		450	40	11,25
Casa INN Immobiliare	Corso Pontricelli		650	90	7,22
Privato	Via Fabio Giordano		800	70	11,42
Progetto Casa	Via Nuova Villa		600	100	6,00
Coldwell Banker Intermedia Real Estate	Via delle Repubbliche MARinare		700	90	7,77

### **VALORE IMMOBILI (LOTTO UNICO)**

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 1.319 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Lotto Unico : mq. 693

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato</b>	<b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b>
<b>mq. 693</b>	<b>euro. 1319 €/mq</b>	<b>Euro 914.067</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 914.067 (Euro Novecentoquattordicimilaesassantasette in c.t.)**

### **Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

#### **- Calcolo del valore locativo dell'immobile**

Superficie Commerciale Totale Lotto unico= 693 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **5,98 €/mq**.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

**Lotto unico**

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 693 x 5,98 = Euro 4.144

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 4.144 x 12 = Euro 49.730

**- Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 49.730 \times 20\% = \text{Euro } 9.946 \end{aligned}$$



per cui sarà

$$R = \text{Euro } (49.730 - 9.946) = \text{Euro } 39.784$$

$i = 0,035$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 39.784. / 0,035 = \text{Euro } 1.136.685$$

Il valore di mercato dell'intero complesso, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**€ 1.136.685**

**(Euro Unmilione centotrentaseimilaseicentoottantacinque in c.t.)**

### **Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime**

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(914.067 + 1.136.685) : 2**

**Valore medio = Euro 2.050.752 : 2 = Euro 1.025.376**

**(Euro Unmilioneventicinquemilatrecentosettantasei in c.t.)**

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	6.000
Attestazione energetica	800
CILA in sanatoria	-----
ONERI CONDONO	-----
Aggiornamento Catastale DOCFA	2.400
Totale Oneri da Decurtare	9.200

**Va precisato che tale importo di € 9.200 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 0,89 %**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale %</b>
1	Assenza garanzia di vizi	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione	5,00
4	Stato di possesso	4,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>19,00</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 19,00 % è pari a

<b>Valore dell'Immobilabile</b>	<b>Percentuale d'adeguamento %</b>	<b>Valore Finale dell'immobile</b>
<b>Euro 1.025.376</b>	<b>19,00 %</b>	<b>Euro 830.554</b>

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO UNO** determinato è pari a:

**Euro 830.554**

**(Euro Ottocentotrentamilacinquecentocinquantraquattroin c.t.)**

**Avendo accertato che gli immobili staggiti sono abusivi, l'intero compendio staggito verrà considerato totalmente abusivo per la determinazione del suo valore.**

E' opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione l'abbattimento di tale immobile e neanche la valorizzazione dell'area di sedime dell'intera area.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando l'intero fabbricato è stato costruito tra il 1985 ed il 1992 ad oggi non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'unità immobiliari pignorate in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" dei cespiti staggiti.

#### Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso degli immobili può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 5,98 €/mq.

Tenuto conto che gli immobili staggiti sono totalmente abusivi, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 58% pertanto si avrà un costo a mq. di 2,50 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$693 \times 2,50 = 1.732 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 1.732 \times 12 = \text{Euro } 20.784$$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 20.784 \times 0,80 = \text{Euro } 16.627$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i = 0,045$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 16.627 / 0,045 = \text{Euro } 369.488 \text{ (in c.t.)}$$

**(Euro Trecentosessantanovemilaquattrocentottantottoinc.t.)**

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Unico** determinato è pari a:

$$\text{Euro } 369.488 \text{ (in c.t.)}$$

**(Euro Trecentosessantanovemilaquattrocentottantottoinc.t.)**

### Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1      80125 Napoli  
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio Comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato tra gli anni 1985 ed il 1992, Per quanto riguarda l'area di sedime bisogna indicare che dalle ricerche effettuate sui luoghi il valore a mq dei **terreni non edificabili** ammonta a circa 93 €/mq. Pertanto il valore dell'intera insula è pari a

$$\text{Mq. } 3020 \times 93 \text{ €} = \text{€ } 280.860$$

**(Euro Duecentottantamilaottocentosessantainc.t.)**

Mentre per la demolizione e trasporto a discarica si prevede un volume vuoto per pieno di circa 1766 mc. tra i due corpi di fabbrica (compresi capannoni e baracche) con un costo totale per demolire di circa € 270.000

**(Euro Duecentosettantamilainc.t.)**

Pertanto il valore del terreno decurtate le spese di demolizione ammonta a circa

$$280.860 - 270.000 = \text{€ } 10.860$$

**(Euro Diecimilaottocentosessantainc.t.)**

### **Quesito n. 21)**

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Gli immobili di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* sono stati pignorati per l'intera quota.

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 14/04/2023

Il C.T.U.  
(arch. Pietro Cobio)

## **ALLEGATI**

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratto di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione Vax Ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato  
dei luoghi;

ALLEGATO N. 10: Risposta ricevuta dall'Ufficio Condono;

ALLEGATO N. 11: Foto aeree;

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 13: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.

Napoli, 14/04/2023

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)