

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE  
procedura R.G.E. 585 del 2021

**G.E. Dott. Laura MARTANO**

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

---

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---

Agosto 2023

Procedura di Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]  
in danno  
[REDACTED]

**Unità immobiliare – Appartamento per Civile Abitazione  
alla via Posillipo n° 69/9 , scala B , piano II , int. 10  
Quartiere Posillipo – 80123 Napoli**

N.C.E.U. Comune di Napoli – sez. CHI, foglio 35, particella 245, sub. 11

**RELAZIONE DI C.T.U.**

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 12 Settembre 2023

**CONTENUTO**

**Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati**

---

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)  
tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656  
mail : arch.gerardoterrone@hotmail.it - pec : arch.gerardoterrone@archiworldpec.it

[REDACTED]

## INDICE GENERALE

Frontespizio .....	pag.01
Indice Generale .....	pag.02
Quesito a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....	pag.04
Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento .....	pag.08
Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto .....	pag.17
Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile.....	pag.28
Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà .....	pag.29
Quesito f./g. : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	pag.31
Quesito h : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	pag.34
Quesito i : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, .....	pag.36
Quesito J : Indicare lo stato di possesso .....	pag.36
Quesito k : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	pag.36
Quesito l : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale .....	pag.38
Quesito m : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico .....	pag.38
Quesito n : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	pag.38
Quesito o: Fornire ogni informazione concernente .....	pag.39
Quesito p: Valutare complessivamente i beni .....	pag.40
Quesito q: Nel caso si tratti di quota indivisa, .....	pag.48
Quesito r: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. ....	pag.48
Quesito s: Verificare la pendenza di altre procedure esecutive .....	pag.49

**Allegati** : **n°1** Estratti Catastali – **n°2** Atto di Assegnazione e Trascrizione – **n°3** Ispezioni Conservatoria e Formalità – **n°4** Pianta di Rilievo – **n°5** Grafico di Sovrapposizione Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°6** Informazioni Condominio – **n°7** Legittimità Urbanistica , Condono e Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°8** Certificati Anagrafici e di Stato Civile – **n°9** Tabelle Differenziazione Superficie , Coefficienti di Merito e/o Percentuali di Adeguamento e Tabella Superficie – **n°10** Quotazioni Borsino Immobiliare , Banca Dati Agenzia delle Entrate, Inserti Proposte di Vendita Agenzie Immobiliari – **n°11** Documentazione Fotografica



Relazione di C.T.U. relativa alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n°585/2021 pendente presso il Tribunale di Napoli , Sezione XIV , G.E. Ill.ma Dott. Laura MARTANO, promossa dal dott. [REDACTED] , rappresentato e difeso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] , contro la signora [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] .

Il sottoscritto arch. Gerardo Terrone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli, con n°6095, con studio professionale alla via S. Vito n°141 – 80056 Ercolano (NA) , nonché domicilio alla via Etna n°46 in Torre del Greco (NA), a seguito nomina del 16 Settembre 2022 e comunicazione a mezzo notifica della Cancelleria in data 20 Settembre 2022 , premesso che a seguito opposizione della esecutata il G.E. aveva rinviato ogni valutazione alla udienza del 10 Gennaio 2023 , che le operazioni di accesso e primo sopralluogo sono state effettuate solo in data 24 Febbraio 2023, congiuntamente al Custode avv. Alessandro Imperatore come da verbale agli atti del custode, e che a seguito richiesta di proroga dello scrivente la S.V. Ill.ma rinviava l'udienza al 12 Settembre 2023 , dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso contenuti, eseguite le dovute indagini telematiche di cui ai registri immobiliari ed agli archivi catastali, nonché presso gli uffici stessi ed anche dell' Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile, effettuato i rilievi metrici e fotografici , proceduto alla restituzione grafica dei rilievi, il tutto come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, per dare risposta ai quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma , si mette alla attenzione la seguente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

[REDACTED]

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze  
di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,  
in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 12 Settembre 2023

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta  
ai quesiti e chiarimenti esposti.

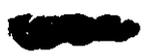
**. Premessa**

\_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio  
pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e  
successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di  
cui ai punti sotto riportati :

**Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione  
depositata ex art. 567 c.p.c.**

In riscontro agli atti presenti nel fascicolo telematico, dalla verifica della documentazione  
depositata ex art. 567 c.p.c. ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate , alla data  
del 29 giugno 2023 , si evince che:

- Il creditore procedente ha depositato :
  - \_ in data 5 Ottobre 2021 l'atto di pignoramento,
  - \_ in data 15 Ottobre 2021 istanza di vendita ,
  - \_ in data 27 Ottobre 2021 nota di trascrizione del pignoramento, di cui al verbale di  
pignoramento per atto giudiziario del tribunale di Napoli del 13 Luglio 2021 , rep.  
13834/2021 , trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 15  
Ottobre 2021 , reg. gen. n° 30793 , reg. part. n° 22246 ,
  - \_ in data 13 Dicembre 2021 relazione notarile ,



\_ in data 26 Luglio 2022 il G.E. chiedeva integrazione Estratto di Matrimonio della  
esecutata ,

\_ in data 5 Settembre 2022 veniva depositato l'estratto di matrimonio ,

\_ in data 5 Ottobre 2022 veniva depositato agli atti del fascicolo intervento

\_ in data 20 Settembre 2022 , il G.E., letti gli atti e verificata la documentazione  
integrativa, conferiva incarico per la relativa consulenza tecnica e stima del bene.

**La documentazione e gli atti depositati , nonché la relazione notarile, fanno  
riferimento alla consistenza immobiliare in Napoli alla via Posillipo n°69/9 , in atti  
catastali n°69 , scala B , piano II , int. 10 , quale appartamento ad uso abitativo, con  
relativo annesso piccolo deposito – ripostiglio , e posto auto, per accordo  
condominiale a rotazione , all'esterno e sotto al porticato, distinto nel N.C.E.U. del  
Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11 , consistenza vani  
7,5 , sup. totale mq. 146 , escluse aree scoperte mq. 140 (Allegato n°1).**

La relazione notarile contiene la descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione in  
riscontro all'atto di pignoramento ed alle risultanze di cui ai registri catastali, nonché  
gli atti di provenienza, con riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del  
pignoramento, alla iscrizione ipotecaria e trascrizione del verbale di pignoramento.

- Nella relazione risulta allegata la nota di trascrizione di cui all'atto di pignoramento a  
favore del creditore precedente .
- Nella relazione non risulta allegato estratto di mappa terreni correlato di cui alla  
particella 245 del foglio 229, relativa al fabbricato ove si trova la consistenza in  
esecuzione.

Non risultano allegati estratti castali, quali visura catastale attuale o storica.

**[Redacted]**

In riscontro alla certificazione notarile, la stessa riporta l'atto a favore della esecuta, quale scrittura privata autenticata nelle firme relativa alla assegnazione di alloggio, per Notaio Carlo Criscuolo del 20 Dicembre 1990, rep. 26.183, racc. 8.301, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, il 31 Dicembre 1990, reg. gen 29224, reg. part. 19981, quale atto derivativo ed originario, iscritto oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (*Allegato n°2*). Con la quale scrittura autenticata nelle firme la società [REDACTED] [REDACTED] assegna la piena proprietà al socio [REDACTED] della seguente unità immobiliare:

\_ alloggio sito al secondo piano della scala B, distinto con interno 10, composto di cinque vani ed accessori.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 104044 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con i seguenti dati:

Sez. CHI, fol. 35, p.la 245 / 11, via Posillipo n° 69, piano 2, scala B, int. 10, categoria A/2, vani 7,5.

Dalla documentazione catastale acquisita (*Allegato n°1*), si riscontra, per la consistenza, denuncia di scheda catastale presentata il 5 Maggio 1987, corrispondente alla consistenza in esecuzione, e come riscontrata nello stato dei luoghi, di cui alla banca dati del Catasto censita nel N.C.E.U., sez. CHI, foglio 35, particella 245, sub. 11.

Per la detta certificazione, circa la continuità dei titoli ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche e non, è risultato quanto segue:

La relazione fa riferimento alla consistenza come indicata nell'atto di pignoramento e come individuata con i dati catastali e riscontro planimetrico (*Allegato n°1*), per indirizzo consistenza facente parte del complesso immobiliare realizzato in Napoli alla via Posillipo n°69/9 (scrittura privata di assegnazione di alloggi con autentica delle firme), via Posillipo n° 69 (visura catastale), oggi, per ubicazione di fatto alla via Posillipo n° 69/9, e pertanto fa riferimento alla consistenza di cui alla procedura, come meglio di seguito verrà descritta ed illustrata.

[REDACTED]

Catastalmente (*Allegato n°1*) risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta [REDACTED], per diritti di proprietà 1/1

in regime di comunione legale dei beni , con i seguenti dati :

Sez. CHI , fol. 35, p.lla 245 / 11 , via Posillipo n° 69 , piano 2 , scala B , int. 10 , categoria A/2 , vani 7,5 , sup. cat. tot. mq. 146, sup. cat . escluse aree scoperte mq. 140.

**Pertanto In relazione alla continuità catastale negli anni , e conseguentemente nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, e dalla visura catastala storica, nonché dalla scheda catastale acquisita nella Banca dati del Catasto, la consistenza resta univocamente identificata .**

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed alle ispezioni effettuate , alla data del 26 Giugno 2023 e del 31 Luglio 2023 (*Allegato n°3*) , si riscontra quanto segue:

A nome del coniuge sig. [REDACTED] non si riscontrano trascrizioni ed iscrizioni che riguardano la consistenza in esecuzione.

A nome della [REDACTED] per la consistenza in esecuzione risultano le seguenti formalità :

\_ Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 10.09.2010 , reg. gen. n° 24168 , reg. part. n° 16138 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 02.08.2010 , rep. 2243 , a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] , relativamente alla unità in esecuzione riporta nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

\_ Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 15.10.2021 , reg. gen. n° 30793 , reg. part. n° 22246 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 13.07.2021 , rep. 13834/2021 , a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], relativamente alla unità in esecuzione riporta nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 35, particella 245, sub. 11.

**Pertanto in relazione alle formalità pregiudizievoli, così come indicate nella relazione notarile, previo riscontro con le ispezioni effettuate, in relazione anche alle annotazioni e comunicazioni nel tempo registrate, risultano verificate e coincidenti.**

**Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**

- **Il bene di cui alla procedura è identificato nell'atto di pignoramento** come proprietà della unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento) in Comune di Napoli, via Posillipo 69, rectius 69/9, scala B, piano II, int. 10, distinta nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHI, f. 35, p. 245, sub. 11, intestato a [REDACTED], da intendersi in Comunione legale col coniuge del tempo [REDACTED], nato [REDACTED] nella misura del 50%.
- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

**Per scrittura privata con autentica di firme di cui all'atto di assegnazione di alloggio** (*Allegato n°2*) del Notaio Carlo Criscuolo del 20 Dicembre 1990, rep. 26.183, racc. 8.301, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, il 31 Dicembre 1990, reg. gen 29224, reg. part. 19981, con la quale la società [REDACTED]  
[REDACTED], della seguente unità immobiliare :

\_ alloggio sito al secondo piano della scala B, distinto con interno 10, composto di cinque vani ed accessori.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 104044 in ditta [REDACTED]  
[REDACTED] con i seguenti dati :

[REDACTED]

Sez. CHI , fol. 35, p.lla 245 / 11 , via Posillipo n° 69 , piano 2 , scala B , int. 10 , categoria A/2 , vani 7,5.

**Per trascrizione della scrittura privata con autentica di firme di cui all'atto di assegnazione di alloggio** (*Allegato n°2*) del Notaio Carlo Criscuolo del 20 Dicembre 1990 , rep. 26.183 , racc. 8.301 , trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 , il 31 Dicembre 1990 , reg. gen 29224 , reg. part. 19981, con la quale la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , della seguente unità immobiliare :

\_ alloggio sito al secondo piano della scala B , distinto con interno 10 , composto di cinque vani ed accessori .

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 104044 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con i seguenti dati :

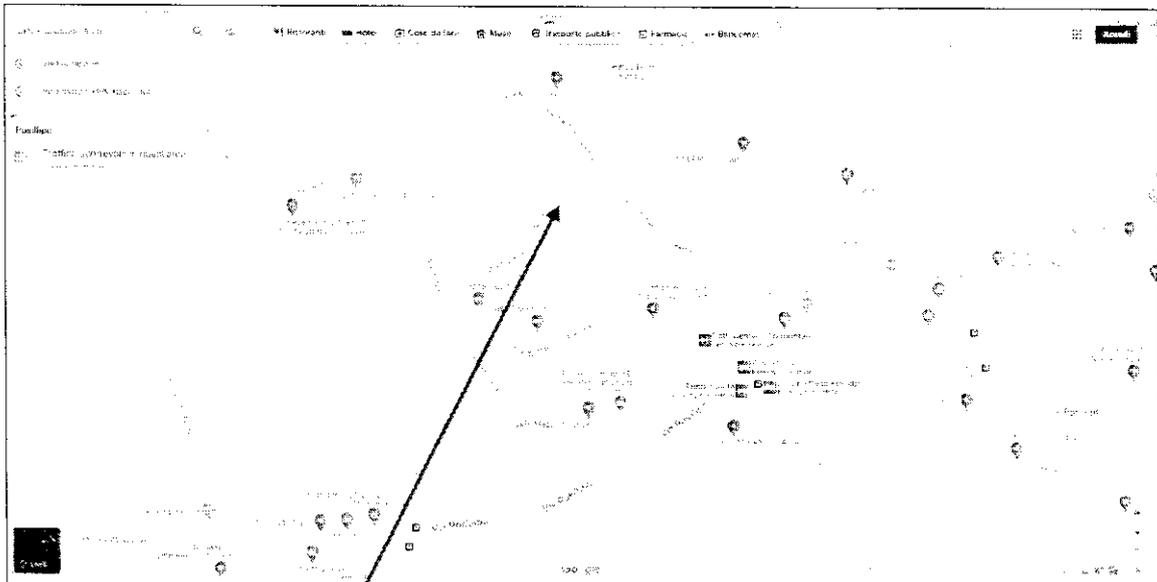
Sez. CHI , fol. 35, p.lla 245 / 11 , via Posillipo n° 69 , piano 2 , scala B , int. 10 , categoria A/2 , vani 7,5.

- **Il bene nello stato dei luoghi** risulta fare parte del complesso immobiliare , in Napoli, per toponomastica comunale alla via Posillipo n° 69/9 , invece per indicazioni stradali di cui al motore google maps via del Parco Primavera, trattasi di un fabbricato per civile abitazione con porticato al piano terra, per la maggiore estensione aperto destinato a viale carrabile e pedonale , nonché posti auto , e per una piccola parte chiuso attraverso piccoli locali depositi, risulta ubicato nella scala B del detto fabbricato , al piano II , interno 10 .

Il fabbricato è costituito da piano terra e quattro piani in elevato oltre al lastrico solare - solaio di copertura , trattasi di un fabbricato realizzato nella metà degli anni '50 , risulta costituire un blocco rettangolare , si trova in una zona urbanizzata con fabbricati multipiano di quattro e cinque piani , rispetto alla strada principale – via Posillipo , il fabbricato si trova in elevato ed è raggiungibile attraverso strada in

[REDACTED]

pendenza , lungo la strada principale vi sono negozi di prima necessità , mentre tutti i servizi si trovano nella parte più centrale della città .



Via Posillipo



Per denuncia e censimento catastale, la unità risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI , al foglio 35, particella 245 , sub. 11 , scala B , piano 2 , interno 10, alla via Posillipo n° 69 , in ditta catastale a [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n°1) .

Pertanto la consistenza immobiliare, come indicata nell'atto di pignoramento, nell'atto quale scrittura privata di assegnazione alloggio, e nella denuncia catastale, riguarda una unità appartamento sito al 2 piano , della scala B , interno 10 , oggi alla via Posillipo n° 69/9 , quartiere Posillipo in Napoli .

– L'unità sita al secondo piano, della scala B , interno 10, del fabbricato alla via Posillipo n° 69/9 , in Napoli, è a pianta schematizzata a forma di C (Allegato n°4) , trattasi di appartamento per civile abitazione con annesso piccolo deposito – ripostiglio di mq. 1,00 circa , allo stato non rilevato per impossibilità di accesso , con superficie calcolata dalla scheda catastale , e posto auto, per accordo condominiale a rotazione , all'esterno e sotto al porticato, l'appartamento ha una superficie utile di mq. 115,99 circa , ed una altezza di m. 2,85 circa , per le zone controsoffittate m. 2,40 / 2,45 circa . Si compone di cinque camere , di cui una camera doppia , quella di ingresso , una cucina con una parte verandata realizzata a chiusura di parte del balcone prospiciente alla cucina, e due bagni , una nella zona cucina ed un altro sul fondo del corridoio in prossimità delle altre quattro camere , E' dotata di un balcone che attraverso la cucina e la camera doppia , quella di ingresso , affaccia sulla corte comune . E' dotata di riscaldamento privato ad acqua , é fornita di gas metano, impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico , infissi interni in legno ed esterno in legno con tapparelle, risulta rifinita con pavimento in legno per tutti gli ambienti , eccetto per la cucina e per i bagni , le pareti risultano tinteggiate , quelle dei bagni e della cucina rivestite con maiolica. Gli impianti non sono dotati di certificazione . Si trova in discrete condizioni di manutenzione, per tale è abitabile .

Per quanto alla assenza della certificazione degli impianti , come si leggerà più avanti, siccome ai fini estimativi è previsto il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla consistenza come riportata nella domanda di condono, avendo considerato dei lavori di ripristino relativi anche alla diversa distribuzione interna e quindi dei lavori di

[REDACTED]

ristrutturazione , si da per certo che gli impianti saranno a norma e con anche la relativa certificazione.

La unità, come da visura catastale acquisita, (*Allegato n°1*), risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. CHI , al foglio 35, particella 245 , sub. 11 , scala B , piano 2 , interno 10, alla via Posillipo n° 69 , in ditta catastale a [REDACTED] [REDACTED] , nella mappa catastale il fabbricato resta individuato con la particella 245, del foglio 229 . Nella mappa terreni correlata , il fabbricato ove si trova la unità risulta fare parte della particella 245, del foglio 229 del Comune di Napoli .

- Circa i confini , a Nord/Est , Nord/Ovest e Sud/Est affaccia sulla corte comune , a Sud/Ovest affaccia su corte comune e confina con vano scala condominiale ed appartamento f. 35, p. 245, sub. 4, scala A , piano 2 , int. 3, proprietà [REDACTED] [REDACTED].
- **Al riguardo non risultano** difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°1*) come denunciata nel 1987 ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio , e come catastalmente indicata nell'atto di pignoramento, risulta difforme rispetto a quella di cui al rilievo grafico effettuato, nel dettaglio , nello stato dei luoghi , rispetto alla scheda catastale, si riscontra un ampliamento della zona cucina su parte della superficie del balcone , e quindi un ampliamento di superficie e volume chiuso, nonché la chiusura di n° 2 vani finestre , quello della originaria cameretta e quello della sala di ingresso , in generale per la detta zona si riscontra una modifica del prospetto della originaria facciata. Si riscontra altresì una diversa distribuzione interna , invece, le altre difformità, di cui alle incongruenze relative ai vani balconi e finestre , e alle discordanze con le murature, sono da attribuire alla errata restituzione grafica o rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

[REDACTED]

Per quanto , invece al piccolo deposito – ripostiglio , non essendo stato possibile l'accesso , non si è potuto constatare la conformità con lo stato dei luoghi.

Quanto alle descritte difformità, resta verificabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato (*Allegato n°5*) , tra la pianta di cui al rilievo (*Allegato n°4*) dello stato dei luoghi e la pianta catastale (*Allegato n°1*) .

**\_\_\_\_\_**

**Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**

- **UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione , con annesso piccolo deposito ripostiglio , e posto auto, per accordo condominiale a rotazione , all'esterno e sotto al porticato, sita nel complesso immobiliare di via Posillipo n° 69/9 , in Napoli , quartiere Posillipo , al piano secondo, interno 10 della scala B , per diritti di proprietà 1/1 intestata a [REDACTED] in regime di comunione legale.**

La unità è ubicata al piano secondo, distinta con l'interno 10 , ha accesso dalla unica porta di fronte al ballatoio di arrivo , ha una superficie utile di mq. 115,99 circa , ed una altezza di m. 2,85 circa , per le zone controsoffittate m. 2,40 / 2,45 circa , la superficie commerciale è di mq. 147,87, il piccolo deposito – ripostiglio ha una superficie utile di mq. 1,00 .

Si compone di cinque camere , di cui una camera doppia , quella di ingresso , una cucina con una parte verandata realizzata a chiusura di parte del balcone prospiciente alla cucina, e due bagni , una nella zona cucina ed un altro sul fondo del corridoio in prossimità delle altre quattro camere , E' dotata di un balcone che attraverso la cucina e la camera doppia , quella di ingresso , affaccia sulla corte comune . E' dotata di riscaldamento privato ad acqua , é fornita di gas metano, impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico , infissi interni in legno ed esterno in legno con tapparelle, risulta rifinita con pavimento in legno per tutti gli ambienti , eccetto per la cucina e per i bagni , le pareti risultano tinteggiate , quelle dei bagni e della cucina rivestite con maiolica. Gli impianti non sono dotati di certificazione . Si trova in discrete condizioni di manutenzione, per tale è abitabile .

Per quanto alla assenza della certificazione degli impianti , come si leggerà più avanti, siccome ai fini estimativi è previsto il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla consistenza come riportata nella domanda di condono, avendo considerato dei lavori di ripristino relativi anche alla diversa distribuzione interna e quindi dei lavori di ristrutturazione , si da per certo che gli impianti saranno a norma e con anche la relativa certificazione.

[REDACTED]

- **Per quanto attiene ai confini** a Nord/Est , Nord/Ovest e Sud/Est affaccia sulla corte comune , a Sud/Ovest affaccia su corte comune e confina con vano scala condominiale ed appartamento f. 35, p. 245, sub. 4, scala A , piano 2 , int. 3, proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
- **Agli atti del Catasto**, risulta denunciata con scheda catastale presentata nel 1987 , censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI, al foglio 35, particella 245 , sub. 11 , categoria A2 , consistenza 7,5 vani , mq. 140 , escluso aree scoperte mq. 146 . Nella mappa terreni correlata , il fabbricato ove si trova la unità risulta fare parte della particella 245, del foglio 229 del Comune di Napoli .
- **Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, risalente al 1987 , questa risulta difforme rispetto a quella di cui allo stato dei luoghi come da rilievo grafico effettuato, nel dettaglio , nello stato dei luoghi , rispetto alla scheda catastale, si riscontra un ampliamento della zona cucina su parte della superficie del balcone , e quindi un ampliamento di superficie e volume chiuso, nonché la chiusura di n° 2 vani finestre , quello della originaria cameretta e quello della sala di ingresso , in generale per la detta zona si riscontra una modifica del prospetto della originaria facciata. Si riscontra altresì una diversa distribuzione interna , invece, le altre difformità, di cui alle incongruenze relative ai vani balconi e finestre , e alle discordanze con le murature, sono da attribuire alla errata restituzione grafica o rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

Per le difformità di cui all'ampliamento della zona cucina con veranda e alla modifica prospettica, e alla diversa distribuzione interna , come si dettaglierà più avanti , dovendo ripristinare lo stato dei luoghi alla consistenza di cui alla domanda di condono è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con conseguenti lavori di ristrutturazione stimati con costi di €. 500,00 a mq., per un totale , rispetto alla superficie utile di mq. 115 circa , di €. 57.500,00 detratti dal valore di stima. Nonché

[REDACTED]

oneri di cui all'onorario professionale per pratica tecnica di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima .

In ragione di ciò , dovrà presentarsi anche nuova denuncia catastale, con costi stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima.

- **La consistenza risulta fare parte del complesso immobiliare** , in Napoli, per toponomastica comunale alla via Posillipo n° 69/9 , invece per indicazioni stradali di cui al motore google maps via del Parco Primavera, trattasi di un fabbricato per civile abitazione con porticato al piano terra, per la maggiore estensione aperto destinato a viale carrabile e pedonale , nonché posti auto , e per una piccola parte chiuso attraverso piccoli locali depositi, risulta ubicato nella scala B del detto fabbricato , al piano II , interno 10 .

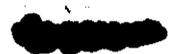
Il fabbricato è costituito da piano terra e quattro piani in elevato oltre al lastrico solare - solaio di copertura , trattasi di un fabbricato realizzato nella metà degli anni '50 , risulta costituire un blocco rettangolare , si trova in una zona urbanizzata con fabbricati multipiano di quattro e cinque piani , rispetto alla strada principale – via Posillipo , il fabbricato si trova in elevato ed è raggiungibile attraverso strada in pendenza , lungo la strada principale vi sono negozi di prima necessità , mentre tutti i servizi si trovano nella parte più centrale della città . Lo stesso è in normali condizioni di manutenzione per quanto alle facciate esterne.

La unità fa parte del complesso condominiale (*Allegato n°6*) "Condominio via Posillipo 69/9 – Napoli " dotato di tabelle millesimali e regolamento di condominio.

La unità, relativamente alle tabelle millesimali è interessata dai seguenti gruppi di tabelle millesimali :

Millesimi tabella A = 81,659 mm. – Millesimi tabella B = 242,855 mm.

Fanno parte delle parti comuni le aree scoperte del cortile, la campagnella adiacente , il terrazzo di copertura , i posti auto della corte scoperta e del porticato sono a rotazione e non si paga alcun canone .



Il consumo di acqua di ogni unità condominiale afferisce ad un unico misuratore , pertanto la lettura ed il calcolo del consumo di acqua per ogni condomino avviene attraverso sotto contatori da parte della società incaricata [REDACTED]. La morosità dei canoni per la unità in oggetto è riportata nel rendiconto .

La quota ordinaria annuale è di €. 1.416,00

Risultano spese di manutenzione straordinarie deliberate da incassare di €. 98,80

Vi sono quote non pagate per debito certificato di €. 11.443,60 .

Esiste nei confronti della proprietaria della unità in oggetto decreto ingiuntivo esecutivo

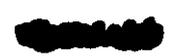
- **In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°7*) , in data 15 Marzo 2023 , veniva inoltrata al Comune richiesta di acquisizione titoli legittimanti , dalla lettura della scrittura privata con firme autenticate dell'atto di assegnazione di alloggio , avendo acquisito notizie circa la legittimità urbanistica si chiedeva la verifica della esistenza del titolo legittimante il fabbricato ove si trova la unità. In riscontro a ciò, l'ufficio competente attestava, che per il fabbricato ubicato in Napoli alla via Posillipo n° 69/9 , di cui alla pratica edilizia 1487 del 1956 , nonché licenza 369 del 1957 , pur sussistendo prova del titolo edilizio non si poteva fornire copia degli atti che costituiscono lo stesso poiché non risultava rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame, e che , pur tuttavia si è provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono ai dati indicati dal richiedente , allegando in copia la scheda tecnica riepilogativa delle fasi di istruttoria. Per quanto alla pratica di agibilità dal 1975 alla data del 22 Marzo 2023, l'ufficio attestava che non risultava rinvenuta alcuna documentazione , lo stesso dicasi per le pratiche edilizie dal 1995. Pertanto, in relazione a quanto sopra, considerato che agli atti del Comune vi è riscontro di licenza edilizia rilasciata , nella impossibilità di acquisire i grafici allegati alla licenza edilizia, che di fatto esiste, e quindi nella impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai grafici di cui alla licenza, si dovrebbe fare

[REDACTED]

riferimento alla sola documentazione grafica certa esistente , che legittimerebbe la consistenza dal punto di vista grafico , così come al tempo realizzata , quale la scheda catastale dell'epoca. Per quanto alla scheda catastale , ~~nella pratica~~ <sup>nei dati</sup> , ad oggi , risulta censita una scheda del 1987 , mentre invece nella pratica di cui alla domanda di condono della unità in esecuzione (*Allegato n°7*), risulta allegata la scheda catastale di cui alla denuncia catastale del 1962, che pertanto rappresenta la consistenza grafica da considerare in punto di legittimità urbanistica . Sebbene va precisato che in effetti esistendo una domanda di condono la consistenza da considerare è quella di cui alla domanda di condono , che di fatto all'esito della accettazione sarebbe quella legittimata.

In riscontro alla detta consistenza , quella di cui alla domanda di condono , si può affermare , come del resto esiste agli atti , che la consistenza di cui allo stato dei luoghi , ad oggi , risulta ancora variata , per quanto alla diversa distribuzione interna ed all'ampliamento della cucina . Pertanto, in relazione alle dette difformità , siccome la domanda di condono , come dagli atti ricevuti dal Comune non risulta ancora evasa , o meglio non ha ricevuto istruttoria con relativo esito , le difformità riscontrate non potevano essere effettuate , pena la inammissibilità della stessa domanda , pertanto trovandoci dinanzi a due tipi di difformità , aumento di volume di cui all'ampliamento di cucina che di fatto non risulterebbe sanabile e diversa distribuzione interna che sebbene per una consistenza legittimata risulterebbe sanabile , ne consegue che per le entrambe difformità per beneficiare della domanda di condono bisogna riportare lo stato dei luoghi a quello di cui alla consistenza della domanda di condono , vale a dire a quella di cui al grafico, situazione condono. Quanto al detto ripristino dello stato dei luoghi , si tratterebbe di effettuare una ristrutturazione totale o quasi della unità con una diversa distribuzione interna , oltre al fatto di dovere eliminare l'ampliamento della zona cucina , quindi vengono stimati costi di ristrutturazione per €. 500,00 a mq. con un totale , rispetto alla superficie utile di mq. 115 circa , di €. 57.500,00 detratti dal valore di stima . Nonché oneri di cui all'onorario professionale per pratica tecnica di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima .

Precisando, a tal proposito, che per una corretta e coerente valutazione di stima , la consistenza , per quanto alle caratteristiche di cui allo stato di manutenzione, viene considerata ristrutturata .



Per quanto alla legittimità urbanistica , va considerato un altro aspetto , quello di cui alla legittimità del piccolo ripostiglio, esistente nello stato dei luoghi, ed anche riportato nella scheda catastale. Il detto deposito – ripostiglio di fatto risulterebbe collocato a sinistra del vano scala della scala B ed adiacente alla parete esterna del confine con la corte dell'androne della scala B , lato sinistra entrando nell'androne di detta scala . Trattandosi di un piccolo deposito , tra l'altro di modestissima dimensione, non riportato nella domanda di condono , andrebbe recuperato ed inserito nella domanda , pertanto per quanto agli eventuali oneri di oblazione relativi al detto deposito – ripostiglio , con anche le dovute sanzioni , ed agli oneri concessori relativi a tutta la consistenza oggetto di domanda di condono , siccome la stessa non risulta ancora istruita da parte dell'ufficio tecnico del Comune , e quindi non è risultata oggetto di calcolo dei relativi oneri concessori , vengono stimati oneri totali , quali quelli integrativi di cui agli oneri di oblazione e quelli di cui agli oneri concessori, per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima , oltre ad oneri professionali di cui all'onorario del tecnico per la integrazione della documentazione e la eventuale evasione della pratica stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.



Come per gli altri atti Comunali di cui alla Licenza Edilizia, non si riscontra certificato di Abitabilità o Agibilità , ovviamente relativo a tutto il fabbricato, atteso che non avrebbe motivo di esistere quello relativo alla singola unità , pertanto trattandosi di unità con domanda di condono , all'esito dello stesso si dovrà effettuare almeno la certificazione di agibilità per la unità in esecuzione , con costi stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

Circa lo stato di manutenzione della unità, si riscontra uno stato di manutenzione discreto, con rifiniture risalenti probabilmente agli anni della ultima ristrutturazione , sebbene per quanto alle difformità riscontrate rispetto alla consistenza di cui alla domanda di condono è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla domanda di condono con costi detratti dal valore di stima per cui la consistenza in relazione al valore risulta considerata e venduta come se fosse struttura con rifiniture ex novo.

La unità, come prima graficamente meglio rappresentata (*Allegato n°4*) , destinata per classificazione catastale e di fatto a civile abitazione, risulta di fatto fruibile per la specifica destinazione .

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' DELLA UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione , con annesso piccolo deposito ripostiglio , e posto auto, per accordo condominiale a rotazione , all'esterno e sotto al porticato, sita nel complesso immobiliare di via Posillipo n° 69/9 , in Napoli , quartiere Posillipo , al piano secondo, interno 10 della scala B , per diritti di proprietà 1/1 intestata alla esecutata in regime di comunione legale.**

**Agli atti del Catasto, risulta denunciata con scheda catastale presentata nel 1987 , censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI, al foglio 35, particella 245 , sub. 11 , categoria A2 , consistenza 7,5 vani , mq. 140 , escluso aree scoperte mq. 146 .**

**XXXXXXXXXX**

Nella mappa terreni correlata , il fabbricato ove si trova la unità risulta fare parte della particella 245, del foglio 229 del Comune di Napoli .

**Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, risalente al 1987 , questa risulta difforme rispetto a quella di cui allo stato dei luoghi come da rilievo grafico effettuato, nel dettaglio , nello stato dei luoghi , rispetto alla scheda catastale, si riscontra un ampliamento della zona cucina su parte della superficie del balcone , e quindi un ampliamento di superficie e volume chiuso, nonché la chiusura di n° 2 vani finestre , quello della originaria cameretta e quello della sala di ingresso , in generale per la detta zona si riscontra una modifica del prospetto della originaria facciata. Si riscontra altresì una diversa distribuzione interna , invece, le altre difformità, di cui alle incongruenze relative ai vani balconi e finestre , e alle discordanze con le murature, sono da attribuire alla errata restituzione grafica o rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

**Per quanto attiene ai confini** a Nord/Est , Nord/Ovest e Sud/Est affaccia sulla corte comune , a Sud/Ovest affaccia su corte comune e confina con vano scala condominiale ed appartamento f. 35, p. 245, sub. 4, scala A , piano 2 , int. 3, proprietà ██████████ ██████████.

**La unità , come di fatto riscontrata**, distinta con l'interno 10 , ha accesso dalla unica porta di fronte al ballatoio di arrivo , ha una superficie utile di mq. 115,99 circa , ed una altezza di m. 2,85 circa , per le zone controsoffittate m. 2,40 / 2,45 circa , la superficie commerciale è di mq. 147,87, il piccolo deposito – ripostiglio ha una superficie utile di mq. 1,00 .

Si compone di cinque camera , di cui una camera doppia , quella di ingresso , una cucina con una parte verandata realizzata a chiusura di parte del balcone prospiciente alla cucina, e due bagni , una nella zona cucina ed un altro sul fondo del corridoio in prossimità delle altre quattro camere . E' dotata di un balcone che attraverso la cucina e la camera doppia , quella di ingresso , affaccia sulla corte comune . E' dotata di

██████████

riscaldamento privato ad acqua , é fornita di gas metano, impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico , infissi interni in legno ed esterno in legno con tapparelle, risulta rifinita con pavimento in legno per tutti gli ambienti , eccetto per la cucina e per i bagni , le pareti risultano tinteggiate , quelle dei bagni e della cucina rivestite con maiolica. Gli impianti non sono dotati di certificazione . Si trova in discrete condizioni di manutenzione, per tale è abitabile .

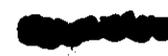
**In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°7*), il fabbricato ubicato in Napoli alla via Posillipo n° 69/9 , ove si trova la consistenza in esecuzione, è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 369 del 1957 di cui alla pratica edilizia 1487 del 1956 , pur sussistendo prova del titolo edilizio non risulta rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame, tramite lo schedario di cui all'archivio Comunale è stato verificato che i dati della licenza corrispondono a quelli riportati nello schedario.

Non risulta riscontrata agibilità dal 1975 e pratiche edilizie dal 1995. La unità è interessata da domanda di condono, Legge 47/85 con pratica di condono n° 2907/10/86, prot. n° 414512 , relativamente all'accorpamento del vano ascensore alla superficie utile della stessa .

In riscontro alla detta consistenza , quella di cui alla domanda di condono , si può affermare , come del resto esiste agli atti , che la consistenza di cui allo stato dei luoghi , ad oggi , risulta ancora variata , per quanto alla diversa distribuzione interna ed all'ampliamento della cucina .

Per le entrambe difformità per beneficiare della domanda di condono bisogna riportare lo stato dei luoghi a quello di cui alla consistenza della domanda di condono , vale a dire a quella di cui al grafico, situazione condono.

Per quanto alla legittimità urbanistica, quella di cui alla legittimità del piccolo ripostiglio, esistente nello stato dei luoghi, ed anche riportato nella scheda catastale, collocato a sinistra dell'androne di ingresso della scala B, con accesso dal porticato coperto, trattandosi di un piccolo deposito – ripostiglio , tra l'altro di modestissima dimensione, non riportato nella domanda di condono , andrebbe recuperato ed inserito nella domanda di condono .



- **In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica – rep. 76 del 27 Febbraio 2023** - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato e nel quale si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 245 , del foglio 229 del Comune di Napoli, risulta come di seguito destinato :
  - \_ Nella tavola di zonizzazione rientra nella zona B – Agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico , la zona orientale e la zona nord – occidentale ;
  - \_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico ;
  - \_ E' classificata per i vincoli geomorfologici area a bassa instabilità ;
  - \_ Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del D.Lgs 42/2004 , art. 157, in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm. 24 Gennaio 1953 , emesso ai sensi della L. 1497/1939 ;
  - \_ Ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo in zona RUA – Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesistico – ambientale ;
  - \_ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa ;
  - \_ Rientra nel perimetro del centro edificato.

**PREZZO BASE D'ASTA € 535.230,00**

**Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile**

- **La consistenza** nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli (*Allegato n°1*) risulta denunciata con scheda catastale presentata nel 1987 , censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI, al foglio 35, particella 245 , sub. 11 , categoria A2 , consistenza 7,5 vani , mq. 140 , escluso aree scoperte mq. 146 , per diritti di proprietà 1/1 intestata a [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale.



Nella mappa terreni correlata , il fabbricato ove si trova la unità risulta fare parte della particella 245, del foglio 229 del Comune di Napoli .

La vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, risalente al 1987 , questa risulta difforme rispetto a quella di cui allo stato dei luoghi come da rilievo grafico effettuato, nel dettaglio , nello stato dei luoghi , rispetto alla scheda catastale, si riscontra un ampliamento della zona cucina su parte della superficie del balcone , e quindi un ampliamento di superficie e volume chiuso, nonché la chiusura di n° 2 vani finestre , quello della originaria cameretta e quello della sala di ingresso , in generale per la detta zona si riscontra una modifica del prospetto della originaria facciata. Si riscontra altresì una diversa distribuzione interna , invece, le altre difformità, di cui alle incongruenze relative ai vani balconi e finestre , e alle discordanze con le murature, sono da attribuire alla errata restituzione grafica o rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume. Quanto a ciò, resterebbe comunque da presentare la nuova scheda di denuncia catastale per migliore rappresentazione grafica con costi stimati in €. 600,00 , detratti dal valore di stima .

Non sono state riscontrate difformità dei dati catastali, rispetto a quelli indicati negli atti in genere e nelle note di trascrizione di cui ai titoli e atti che legittimano la consistenza, nonché a quelli indicati negli atti di pignoramento. In relazione alla storicità degli stessi, dalla registrazione nell'impianto meccanografico , vale a dire dal 30.06.1987 , non è stata riscontrata variazione dei dati identificativi, foglio, particella e subalterno.

**Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] , risulta Trascrizione presso il Servizio di Pubblicità

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobiliare di Napoli 1, del 10.09.2010 , reg. gen. n° 24168 , reg. part. n° 16138 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 02.08.2010 , rep. 2243 , a favore di [REDACTED] ,  
relativamente alla unità in esecuzione riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

**Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] ,** risulta Trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 15.10.2021 , reg. gen. n° 30793 , reg. part. n° 22246 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 13.07.2021 , rep. 13834/2021 , a favore di [REDACTED] [REDACTED] , relativamente alla unità in esecuzione riporta nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

**\_ Per scrittura privata con autentica di firme di cui all'atto di assegnazione di alloggio (Allegato n°2) del Notaio Carlo Criscuolo del 20 Dicembre 1990 , rep. 26.183 , racc. 8.301 , trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 , il 31 Dicembre 1990 , reg. gen 29224 , reg. part. 19981, con la quale la società [REDACTED] [REDACTED] assegna la piena proprietà, al socio [REDACTED] [REDACTED] , della seguente unità immobiliare :**

**\_ alloggio sito al secondo piano della scala B , distinto con interno 10 , composto di cinque vani ed accessori .**

**E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 104044 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con i seguenti dati :**  
Sez. CHI , fol. 35, p.lla 245 / 11 , via Posillipo n° 69 , piano 2 , scala B , int. 10 , categoria A/2 , vani 7,5.

**Quesito f./g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**



**\_ In relazione alla legittimità urbanistica** (*Allegato n°7*), in data 15 Marzo 2023, veniva inoltrata al Comune richiesta di acquisizione titoli legittimanti, dalla lettura della scrittura privata con firme autenticate dell'atto di assegnazione di alloggio, avendo acquisito notizie circa la legittimità urbanistica si chiedeva la verifica della esistenza del titolo legittimante il fabbricato ove si trova la unità. In riscontro a ciò, l'ufficio competente attestava, che per il fabbricato ubicato in Napoli alla via Posillipo n° 69/9, di cui alla pratica edilizia 1487 del 1956, nonché licenza 369 del 1957, pur sussistendo prova del titolo edilizio non si poteva fornire copia degli atti che costituiscono lo stesso poiché non risultava rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame, e che, pur tuttavia si è provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono ai dati indicati dal richiedente, allegando in copia la scheda tecnica riepilogativa delle fasi di istruttoria. Per quanto alla pratica di agibilità dal 1975 alla data del 22 Marzo 2023, l'ufficio attestava che non risultava rinvenuta alcuna documentazione, lo stesso dicasi per le pratiche edilizie dal 1995.

Pertanto, in relazione a quanto sopra, considerato che agli atti del Comune vi è riscontro di licenza edilizia rilasciata, nella impossibilità di acquisire i grafici allegati alla licenza edilizia, che di fatto esiste, e quindi nella impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai grafici di cui alla licenza, si dovrebbe fare riferimento alla sola documentazione grafica certa esistente, che legittimerebbe la consistenza dal punto di vista grafico, così come al tempo realizzata, quale la scheda catastale dell'epoca. Per quanto alla scheda catastale, nella banca dati, ad oggi, risulta censita una scheda del 1987, mentre invece nella pratica di cui alla domanda di condono della unità in esecuzione (*Allegato n°7*), risulta allegata la scheda catastale di cui alla denuncia catastale del 1962, che pertanto rappresenta la consistenza grafica da considerare in punto di legittimità urbanistica. Sebbene va precisato che in effetti esistendo una domanda di condono la consistenza da considerare è quella di cui alla domanda di condono, che di fatto all'esito della accettazione sarebbe quella legittimata.

In riscontro alla detta consistenza, quella di cui alla domanda di condono, si può affermare, come del resto esiste agli atti, che la consistenza di cui allo stato dei luoghi, ad oggi, risulta ancora variata, per quanto alla diversa distribuzione interna ed

**[Redacted]**

all'ampliamento della cucina . Pertanto, in relazione alle dette difformità , siccome la domanda di condono , come dagli atti ricevuti dal Comune non risulta ancora evasa , o meglio non ha ricevuto istruttoria con relativo esito , le difformità riscontrate non potevano essere effettuate , pena la inammissibilità della stessa domanda , pertanto trovandoci dinanzi a due tipi di difformità , aumento di volume di cui all'ampliamento di cucina che di fatto non risulterebbe sanabile e diversa distribuzione interna che sebbene per una consistenza legittimata risulterebbe sanabile , ne consegue che per le entrambe difformità per beneficiare della domanda di condono bisogna riportare lo stato dei luoghi a quello di cui alla consistenza della domanda di condono , vale a dire a quella di cui al grafico, situazione condono.

Quanto al detto ripristino dello stato dei luoghi , si tratterebbe di effettuare una ristrutturazione totale o quasi della unità con una diversa distribuzione interna , oltre al fatto di dovere eliminare l'ampliamento della zona cucina , quindi vengono stimati costi di ristrutturazione per €. 500,00 a mq. con un totale , rispetto alla superficie utile di mq. 115 circa , di €. 57.500,00 detratti dal valore di stima . Nonché oneri di cui all'onorario professionale per pratica tecnica di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima .

Precisando, a tal proposito, che per una corretta e coerente valutazione di stima , la consistenza , per quanto alle caratteristiche di cui allo stato di manutenzione, viene considerata ristrutturata .

Per quanto alla legittimità urbanistica , va considerato un altro aspetto , quello di cui alla legittimità del piccolo ripostiglio, esistente nello stato dei luoghi, ed anche riportato nella scheda catastale. Il detto deposito – ripostiglio di fatto risulterebbe collocato a sinistra del vano scala della scala B ed adiacente alla parete esterna del confine con la corte dell'androne della scala B , lato sinistra entrando nell'androne di detta scala . Trattandosi di un piccolo deposito , tra l'altro di modestissima dimensione, non riportato nella domanda di condono , andrebbe recuperato ed inserito nella domanda , pertanto per quanto agli eventuali oneri di oblazione relativi al detto deposito – ripostiglio , con anche le dovute sanzioni , ed agli oneri concessori relativi a tutta la consistenza oggetto di domanda di condono , siccome la stessa non risulta ancora istruita da parte dell'ufficio tecnico del Comune , e quindi non è risultata oggetto di calcolo dei relativi oneri concessori , vengono stimati oneri totali , quali



quelli integrativi di cui agli oneri di oblazione e quelli di cui agli oneri concessori, per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima , oltre ad oneri professionali di cui all'onorario del tecnico per la integrazione della documentazione e la eventuale evasione della pratica stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

**In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (Allegato n°7) – rep. 76 del 27 Febbraio 2023** - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato e nel quale si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 245 , del foglio 229 del Comune di Napoli, risulta come di seguito destinato :

- \_ Nella tavola di zonizzazione rientra nella zona B – Agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico , la zona orientale e la zona nord – occidentale ;
- \_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico ;
- \_ E' classificata per i vincoli geomorfologici area a bassa instabilità ;
- \_ Risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del D.Lgs 42/2004 , art. 157, in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm. 24 Gennaio 1953 , emesso ai sensi della L. 1497/1939 ;
- \_ Ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo in zona RUA – Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesistico – ambientale ;
- \_ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa ;
- \_ Rientra nel perimetro del centro edificato.

**Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria**

**[Redacted]**

**\_ In relazione alle informazioni acquisite presso il Comune (Allegato n°7) , risulta verificata la esistenza del titolo legittimante la consistenza in punto urbanistico , di cui alla pratica edilizia 1487 del 1956 , nonché licenza 369 del 1957 , anche se pur sussistendo prova del titolo edilizio non si poteva fornire copia degli atti che costituiscono lo stesso poiché non risultava rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame.**

Pertanto, in relazione a quanto sopra, considerato che agli atti del Comune vi è riscontro di licenza edilizia rilasciata , nella impossibilità di acquisire i grafici allegati alla licenza edilizia, che di fatto esiste, e quindi nella impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai grafici di cui alla licenza, si dovrebbe fare riferimento alla sola documentazione grafica certa esistente , che legittimerebbe la consistenza dal punto di vista grafico , così come al tempo realizzata , quale la scheda catastale dell'epoca. Per quanto alla scheda catastale , nella banca dati, ad oggi , risulta censita una scheda del 1987 , di contro , invece , la consistenza risulta oggetto di sanatoria edilizia – domanda di condono Legge 47/85 con pratica di condono n° 2907/10/86, prot. n° 414512 (Allegato n°7) , alla quale risulta allegata la scheda catastale di cui alla denuncia catastale del 1962, che pertanto rappresenta la consistenza grafica da considerare in punto di legittimità urbanistica . Sebbene va precisato che in effetti esistendo una domanda di condono la consistenza da considerare è quella di cui alla domanda di condono , che di fatto all'esito della accettazione sarebbe quella legittimante la consistenza in punto urbanistico.

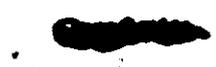
In riscontro alla detta consistenza , quella di cui alla domanda di condono , si può affermare , come del resto esiste agli atti , che la consistenza di cui allo stato dei luoghi , ad oggi , risulta ancora variata , per quanto alla diversa distribuzione interna ed all'ampliamento della cucina . Pertanto, in relazione alle dette difformità , siccome la domanda di condono , come dagli atti ricevuti dal Comune non risulta ancora evasa , o meglio non ha ricevuto istruttoria con relativo esito , le difformità riscontrate non potevano essere effettuate , pena la inammissibilità della stessa domanda , pertanto trovandoci dinanzi a due tipi di difformità , aumento di volume di cui all'ampliamento di cucina che di fatto non risulterebbe sanabile e diversa distribuzione interna che sebbene per una consistenza legittimata risulterebbe sanabile , ne consegue che per le entrambe difformità per beneficiare della domanda di condono bisogna riportare



la consistenza nello stato dei luoghi di cui alla consistenza della domanda di condono , vale a dire a quello di cui al grafico, situazione condono. Quanto al detto ripristino dello stato dei luoghi , si tratterebbe di effettuare una ristrutturazione totale o quasi della unità con una diversa distribuzione interna , oltre al fatto di dovere eliminare l'ampliamento della zona cucina , quindi vengono stimati costi di ristrutturazione per €. 500,00 a mq. con un totale , rispetto alla superficie utile di mq. 115 circa , di €. 57.500,00 detratti dal valore di stima . Nonché oneri di cui all'onorario professionale per pratica tecnica di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima .

Per quanto alla legittimità urbanistica , va considerato un altro aspetto , quello di cui alla legittimità del piccolo ripostiglio, esistente nello stato dei luoghi, ed anche riportato nella scheda catastale. Il detto deposito – ripostiglio di fatto risulterebbe collocato a sinistra del vano scala della scala B ed adiacente alla parete esterna del confine con la corte dell'androne della scala B , lato sinistra entrando nell'androne di detta scala . Trattandosi di un piccolo deposito , tra l'altro di modestissima dimensione, non riportato nella domanda di condono , andrebbe recuperato ed inserito nella domanda , pertanto per quanto agli eventuali oneri di oblazione relativi al detto deposito – ripostiglio , con anche le dovute sanzioni , ed agli oneri concessori relativi a tutta la consistenza oggetto di domanda di condono , siccome la stessa non risulta ancora istruita da parte dell'ufficio tecnico del Comune , e quindi non è risultata oggetto di calcolo dei relativi oneri concessori , vengono stimati oneri totali , quali quelli integrativi di cui agli oneri di oblazione e quelli di cui agli oneri concessori, per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima, oltre ad oneri professionali di cui all'onorario del tecnico per la integrazione della documentazione e la eventuale evasione della pratica stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

**Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**



**\_ In ordine al certificato di agibilità**, in relazione a quanto comunicato dal Comune (*Allegato n°7*), ed a quanto riportato in risposta al quesito f – g, come per gli altri atti Comunali di cui alla Licenza Edilizia, non si riscontra certificato di Abitabilità o Agibilità, ovviamente relativo a tutto il fabbricato, atteso che non avrebbe motivo di esistere quello relativo alla singola unità. Per quanto alla domanda di condono, ancora non evasa, all'esito della accettazione della stessa bisogna effettuare certificato di agibilità per la singola consistenza con costi stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

**Per la unità oggetto di procedura, non si riscontra attestato di prestazione energetica**, per il quale è prevista la redazione a cura e spesa dell'aggiudicatario con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.

**Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile**

- A seguito sopralluoghi effettuati, come da verbale di sopralluogo nella presente richiamato, si è riscontrato che la unità è tenuta in possesso ed utilizzata come abitazione principale da parte della [REDACTED] e del suo nucleo familiare, come riscontrabile anche dal certificato di residenza della stessa (*Allegato n°8*).

**Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.**

**\_ Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria della unità oggetto di procedura, come da certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n°7*), già richiamato, esistono le seguenti formalità, vincoli ed oneri.**

Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima, risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico:

[REDACTED]

\_ Oneri economici derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi , come da consistenza di cui alla domanda di condono relativamente al ripristino dello stato dei luoghi di cui all'ampliamento della cucina ed alla diversa distribuzione interna , con costi stimati per il ripristino in €. 57.500,00 , oltre ad €. 2.000,00 per onorario tecnico, oltre alla integrazione degli oneri di oblazione per la mancata denuncia nella domanda di condono del piccolo ripostiglio – deposito al piano terra, ed agli oneri concessori, allo stato non conteggiati poiché la domanda di condono non risulta evasa , stimati in €. 5.000,00 assieme ad €. 2.000,00 quale onorario tecnico per integrazione della domanda e la richiesta di evasione, per un totale generale di €. 66.500,00 detratti dal valore di stima .

\_ Oneri economici derivanti dalla redazione del certificato di agibilità, stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici derivanti dalla nuova denuncia di scheda catastale , conseguente alle incongruenze riscontrate tra la consistenza di cui allo stato dei luoghi e quella di cui alla attuale scheda catastale , con costi stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima .

\_ Oneri economici derivanti dalla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica , con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici derivanti dalle quote condominiali non pagate, sia ordinarie che straordinarie , per importo di €. 11.443,60 , detratto dal valore di stima.

**Quesito I. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale**



- Dalla presa visione dei documenti acquisibili ed acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale .

**Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

- La consistenza non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

\_ In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, verifiche ed ispezioni effettuate, come già richiamate nella presente (*Allegato n°3*), a seguito interrogazioni , indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura , risultano le seguenti formalità , quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura , quali iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti:

- Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 10.09.2010 , reg. gen. n° 24168 , reg. part. n° 16138 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 02.08.2010 , rep. 2243 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED] , relativamente alla unità in esecuzione riporta nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

- Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 15.10.2021 , reg. gen. n° 30793 , reg. part. n° 22246 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 13.07.2021 , rep. 13834/2021 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], relativamente alla unità in esecuzione riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

**Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso**

\_ Nel merito, in riscontro alle informazioni richieste, ed alle risposte fornite dall'amministratore del Condominio, (*Allegato n°6*) , si riporta quanto comunicato :

- **La unità , fa parte del Condominio** relativo al complesso immobiliare "Condominio via Posillipo 69/9 – Napoli" dotato di tabelle millesimali e regolamento di condominio.

La unità, relativamente alle tabelle millesimali è interessata dai seguenti gruppi di tabelle millesimali :

Millesimi tabella A = 81,659 mm. – Millesimi tabella B = 242,855 mm.

Fanno parte delle parti comuni le aree scoperte del cortile, la campagnella adiacente , il terrazzo di copertura , i posti auto della corte scoperta e del porticato sono a rotazione e non si paga alcun canone .

Il consumo di acqua di ogni unità condominiale afferisce ad un unico misuratore , pertanto la lettura ed il calcolo del consumo di acqua per ogni condomino avviene attraverso sotto contatori da parte della società incaricata Idrocomputex . La morosità dei canoni per la unità in oggetto è riportata nel rendiconto .

La quota ordinaria annuale è di €. 1.416,00

Risultano spese di manutenzione straordinarie deliberate da incassare di €. 98,80

Vi sono quote non pagate per debito certificato di €. 11.443,60 .

[REDACTED]

Esiste nei confronti della proprietaria della unità in oggetto decreto ingiuntivo esecutivo

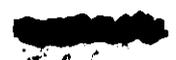
**Quesito p. : Valutare complessivamente i beni**

- **Il valore di mercato della unità**, è stato determinato considerando come riferimento la superficie commerciale, vale a dire quella vendibile, essa viene intesa come superficie basata sulla somma della superficie abitabile e della superficie differenziata di cui agli altri ambienti accessori che compongono la consistenza, quali potrebbero essere sottotetti, soppalchi, verande, terrazze, giardini, terreno incolto, ecc., ecc., opportunamente rapportata alla superficie abitabile, quale superficie interna destinata ad ambienti principali, come le camere, cucina, bagni, servizi in genere, corridoio e disimpegni. La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii e perimetrali, quelli di confine con altre unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50%, nel caso di murature portanti di confine o perimetrale la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione, la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo. Il calcolo della superficie utile e commerciale (*Allegato n°9*), abitabile e di quella differenziata, in relazione alle percentuali di differenziazione, quali coefficienti moltiplicatori di differenziazione, come da tabelle (*Allegato n°9*), indicati da noti organismi di pubblica utilità, quali borsini immobiliari e banche dati, che seguono lo sviluppo e la regolazione del mercato immobiliare, i detti coefficienti, rilevati dalle pagine web,

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti>

e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

sono stati integrati, come dagli stessi organismi consigliato, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore.



Dal rilievo grafico, riscontrato la superficie di tutti gli ambienti e di tutti gli spazi, interni ed esterni che costituiscono la consistenza (*Allegato n°9*) e constatato che la superficie utile risulta

Su. = mq. 115,99

dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione della superficie, per gli ambienti e zone accessorie , come da tabelle di cui sopra, e dal grafico di rilievo, risulta che la unità ha una superficie commerciale totale compreso balcone e deposito/ripostiglio (*Allegato n°9*) ,

Sc. = mq. 148,19

Per la quotazione di vendita, invece, dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Napoli, zona Posillipo , ove dalla ricerca, ed in relazione alla strada, via Posillipo 69/9 , ove risulta ubicate la unità, (*Allegato n°10*) si è riscontrata una quotazione di vendita per abitazioni di tipo civile , e per una fascia media, relativamente alla consistenza di €. 5.088,00 a mq. ; mentre, invece, dalla verifica delle valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , relativamente alla fascia / zona semicentrale , Posillipo , per le abitazioni civili (*Allegato n°10*), si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimo di €. 3.400,00 ad un max di €. 5.200,00 a mq., per tale un valore medio di €. 4.300,00 a mq. .

Volendo considerare una quotazione media, tra quella del Borsino Immobiliare e quella delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, si ha una quotazione media di vendita

Qvm. di  $(\text{€} 5.088,00 + \text{€} 4.300,00) / 2 = \text{€} 4.694,00$  a mq., vale a dire €. 4.700,00 a mq. circa



Per rendere la stima quanto più tendete al valore reale , sono state considerate anche le proposte di vendita di cui agli inserti delle agenzie immobiliari relativamente ad unità in vendita nella stessa zona , nel dettaglio sono state riscontrate le seguenti proposte di vendita (*Allegato n°10*) :

- a) Inserito idealista – appartamento via Posillipo 69 parco Primavera , mq. 130 commerciali , richiesta vendita € . 770.000,00 , prezzo a mq. € . 5.920,00
- b) Inserito Immobiliare.it – appartamento via Posillipo n° 69 parco Primavera , mq. 164 , richiesta vendita € . 730.000,00 , prezzo a mq. € . 4.450,00
- c) Inserito idealista – appartamento via Posillipo 69 parco primavera , mq. 148 , richiesta vendita € . 590.000,00 , prezzo a mq. 3.980,00 , non considerato poiché fuori comparazione in quanto trattasi di unità al 4° piano senza ascensore .

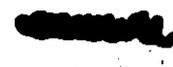
Considerando gli elementi di cui alle proposte di vendita a) e b) , si ha una proposta media di vendita a mq. di € .  $(5.920,00 + 4.450,00) / 2 = € . 5.185,00$

Per tale volendo considerare la quotazione media a mq. del borsino immobiliare , della Agenzia delle Entrate di € . 4.700,00 e quella di cui alle proposte di vendita – inserti agenzie immobiliari di € . 5.185,00 , si ha una quotazione media di € .  $(4.700,00 + 5.185,00) / 2 = € . 4.940,00$

Invece , per quanto al posto auto , dalle quotazioni di cui alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate , si riscontra una quotazione a mq. variabile tra un minimo e massimo di € . 1.500,00 / 2.300,00 , per posti coperti, ed € . 1.100,00 / 1.700,00 , per posti auto scoperti .

Trattandosi di posto auto a rotazione , con possibilità di sosta sia all’esterno che sotto al porticato coperto , ne consegue che la quotazione media , per entrambe le possibilità risulta di € .  $(1.500,00 + 2.300,00 + 1.100,00 + 1.700,00) / 4 = € . 1.650,00$

La detta quotazione di vendita media,  $Q_m$  , è una quotazione a mq. che tiene conto dell’orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima



sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq. , e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima relativamente alla consistenza edificata , quali appartamenti , il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°9*) desunte dalle pagine web ,

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-box-e-posti-auto>

e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche della consistenza oggetto di stima , in particolare dello stato locativo, del piano, dello stato di conservazione interna, della luminosità, della esposizione e vista , del riscaldamento, della vetustà delle finiture esterne, della vetustà delle strutture.

Detti coefficienti, sono stati integrati, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore, per meglio tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni della consistenza oggetto di stima, come dagli stessi organismi consigliato.

Per tale stabilito che la quotazione media  $Q_{vm} = \text{€} . 4.940,00$

ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media, come da tabella di riepilogo percentuali di adeguamento (*Allegato n°9*)

quali  $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (piano)} \pm \% \text{ s.c. (stato di conservazione)} \pm \% \text{ l. (luminosità)} \pm \% \text{ e.v. (esposizione e vista)} \pm \% \text{ r. (riscaldamento)} \pm \% \text{ v.f. (vetustà finiture esterne)} \pm \% \text{ v.s. (vetustà strutture)}$

considerato che in relazione alle percentuali applicate per la unità, risulta

$\sum \% . = 0 \% - 5 \% + 5 \% + 0 \% + 0 \% + 0 \% + 0 \% - 5 \%$

$\sum \% . = - 5 \%$



20/01/2024

si ha la quotazione media di vendita corretta,  $Q_{mc} = Q_m \pm \sum \% Q_m$ .

$$Q_{mc} = \text{€} 4.940,00 - 5 \% \text{€} 4.940,00 = \text{€} 4.690,00 \text{ circa}$$

La detta quotazione corretta, però, non hanno tenuto conto del fattore prestazione energetica, e siccome oggi le nuove costruzioni vengono concepite ed adeguate con materiali e tecniche tendenti al risparmio energetico, di quanto si è tenuto conto nella valutazione, atteso che per la consistenza non esiste un attestato di prestazione, si è considerata come ipotesi che la consistenza abbia una prestazione energetica intermedia e per tale di classe D (*Allegato n°9*), e conseguentemente è stato considerato un ragguglio del valore che prevede un minimo di - € 210,00 ed un massimo di - € 250,00, con un valore di ragguglio medio di - € 230,00.

Pertanto, in relazione al ragguglio per la classe energetica, si ha

$$Q_{mc} = \text{€} 4.690,00 - \text{€} 230,00 = \text{€} 4.460,00$$

Determinato  $Q_{mc}$ , si ha la quotazione di vendita relativa all'appartamento

$$Q_v = Q_{mc} \times S_c$$

nello specifico

$$Q_v = \text{€./mq.} 4.460,00 \times \text{mq.} 148,19 = \text{€} 660.900,00 \text{ circa}$$

Mentre il posto auto, considerato in media di mq. 9,00, ha una quotazione di vendita di

$$\text{€./mq.} 1.650,00 \times \text{mq.} 9,00 = \text{€} 14.850,00$$

Per tale la quotazione di vendita della intera consistenza risulta

$$\text{€} 660.900,00 + \text{€} 14.850,00 = \text{€} 675.750,00$$



Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi, e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato, e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita Qv, in relazione ai seguenti aspetti ed ai relativi oneri necessari, come già dettagliati e di seguito riassunti:

- a) Oneri economici derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi , come da consistenza di cui alla domanda di condono relativamente al ripristino dello stato dei luoghi di cui all'ampliamento della cucina ed alla diversa distribuzione interna , con costi stimati per il ripristino in €. 57.500,00 , oltre ad €. 2.000,00 per onorario tecnico, oltre alla integrazione degli oneri di oblazione per la mancata denuncia nella domanda di condono del piccolo ripostiglio – deposito al piano terra, ed agli oneri concessori, allo stato non conteggiati poiché la domanda di condono non risulta evasa , stimati in €. 5.000,00 assieme ad €. 2.000,00 quale onorario tecnico per integrazione della domanda e la richiesta di evasione, per un totale generale di €. 66.500,00 detratti dal valore di stima .
- b) Oneri economici derivanti dalla redazione del certificato di agibilità, stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.
- c) Oneri economici derivanti dalla nuova denuncia di scheda catastale , conseguente alle incongruenze riscontrate tra la consistenza di cui allo stato dei luoghi e quella di cui alla attuale scheda catastale , con costi stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima .
- d) Oneri economici derivanti dalla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica , con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima.
- e) Oneri economici derivanti dalle quote condominiali non pagate, sia ordinarie che straordinarie , per importo di €. 11.443,60 , detratto dal valore di stima.

Per un totale di a) + b) + c) + d) + e) = €. 66.500,00 + €. 2.000,00 + €. 600,00 +

**[Redacted Signature]**

*[Faint handwritten text]*

€ 500,00 + 11.443,60 = € 81.043,60

Quindi la quotazione di vendita corretta della consistenza, o meglio il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedura risulta

$Qv.c. = Qv. - O.e. ( a + b + c + d + e )$

$Qv.c. = € 675.750,00 - € 81.043,60 = € 594.700,00$  circa

<b><math>Vm = € 594.700,00</math></b>
---------------------------------------

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato, quello di cui alle banche dati, ed avendo come riferimento le quotazioni per zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi , come sopra indicate, considerato che per la unità trattasi di una consistenza per la quale esistono abusi , per i quali , onde poter beneficiare della domanda di condono bisogna ripristinare lo stato dei luoghi alla consistenza come denunciata nella domanda , ove , sebbene i costi sono stati detratti dal valore, l'onere resterà comunque a carico dell'aggiudicatario, il quale volendo ottemperare a ciò non potrà beneficiare nella immediatezza della consistenza eventualmente acquistata , e considerato altresì che trattasi di consistenza vendute in sede di espropriazione forzata, e non in un libero mercato, per compensare anche eventuali oneri economici , imprevisi o non prevedibili , che potrebbero rimanere a carico dell'aggiudicatario, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d'asta che prevede una riduzione del 10 % del valore di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato , e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore di mercato, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la

**[Redacted]**

conseguente determinazione del valore di mercato , nonché del prezzo base d'asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo , quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore di mercato è stato calcolato in modo prudentiale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d'asta risulta inferiore al valore di mercato del bene , così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di mercato, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato , che nel caso di vendita all'asta risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudentiale ed attendibile in rialzo , vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbe risultare comunque inferiore per rendere lo stesso appetibile, disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali, al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudentiale ed attendibile , per dire , tutto sommato contenuto , anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di una pluralità di interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

**Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, per la unità oggetto di procedura, Pba risulta**

$$\text{Pba} = \text{Vm} - 10\% \text{Vm}$$

$$\text{Pba} = \text{€} . 594.700,00 - 10\% \text{€} . 594.700,00$$

$$\text{Pba} = \text{€} . 594.700,00 - \text{€} . 59.470,00 = \text{€} . 535.230,00$$

$\text{Pba} = \text{€} . 535.230,00$
--------------------------------------



\_\_\_\_\_

**Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota , sia l'intero cespite.**

- Per la unità oggetto della presente, il pignoramento ha ad oggetto la intera proprietà della unità immobiliare in esecuzione , da intendersi in comunione legale col coniuge del tempo.

Pertanto la quota per la intera proprietà risulta  $Pba = €. 535.230,00$  , mentre invece la quota di comunione legale al 50% risulta di  $Pba/2 = €. 267.615,00$

**Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

- Per l'esecutata risulta acquisito il certificato di stato civile ed anagrafico (*Allegato n°8*) , per tale si riscontra quanto segue :

[REDACTED]

[REDACTED]

Ha residenza alla via Posillipo n° 69 sc. B , p. 2, int. 10 , dove risulta iscritta la seguente famiglia :

[REDACTED]

[REDACTED]

**Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

- In relazione a quanto riscontrato dalle ispezioni presso la Conservatoria come nella presente richiamate, ed in relazione ai documenti visionati, quali fascicolo telematico, per la stessa consistenza non risultano altre procedure in essere, oltre al pignoramento che ha generato la procedura per la quale si relaziona con la presente, risulta la seguente trascrizione :

[REDACTED]

\_ Trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 10.09.2010 , reg. gen. n° 24168 , reg. part. n° 16138 , Atto Giudiziale Corte di Appello di Napoli Verbale di Pignoramento Immobili del 02.08.2010 , rep. 2243 , a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] , relativamente alla unità in esecuzione riporta nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 35, particella 245, sub. 11.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma in relazione al mandato ricevuto ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Torre del Greco, 10 Agosto 2023

Il c.t.u. esperto stimatore  
arch. Gerardo Terrone

[REDACTED]