

Perizia di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

6^a SEZIONE CIVILE

G.I. Dott.ssa Anna Maria Diana

Procedimento n. RG 19902/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSO DA:

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DIVISIONE GIUDIZIARIA (Scioglimento della Comunione)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Accertamenti e verifiche con valutazione di mercato dell'immobile ubicato in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, interno 4, attualmente riportato nel N.C.E.U del Comune di Napoli:

- Sez. Avvocata, Foglio 16 p.lla 319 sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. mq. 186, sup. cat. escluse le aree scoperte mq. 177, r.c. Euro 1.360,86 -

STIMA.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Napoli li, 27.10.2025

CTU: Arch. Rosa Maria Romanò

pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

1. Premessa e dati del procedimento.....	pag. 3
2. Bene oggetto di stima.....	pag. 3
3. Risposta ai Quesiti contenuti nel mandato.....	pag. 4
3.1 Quesito 1.....	pag. 4
3.2 Quesito 2.....	pag.13
Descrizione sintetica del bene.....	pag.27
3.3 Quesito 3.....	pag.29
3.4 Quesito 4.....	pag.33
3.5 Quesito 5.....	pag.34
3.6 Quesito 6.....	pag.37
3.7 Quesito 7.....	pag.38
3.8 Quesito 8.....	pag.39
3.9 Quesito 9.....	pag.39
3.10 Quesito 10.....	pag.39
3.11 Quesito 11.....	pag.40
3.12 Quesito 12.....	pag.50
3.13 Quesito 13.....	pag.50
3.14 Quesito 14.....	pag.52
3.15 Quesito 15.....	pag.57
3.16 Quesito 16.....	pag.57
3.17 Quesito 17.....	pag.58
3.18 Quesito 18 - STIMA.....	pag.59
4. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag.73
5. Risposta alle Osservazioni delle Parti.....	pag.74
6. Elenco Allegati.....	pag.83



1. PREMESSA E DATI DEL PROCEDIMENTO

Premessa

Il Giudice Istruttore, a scioglimento della riserva di cui al verbale d'udienza; letta la richiesta di dilazione della divisione formulata dalle parti convenute nella comparsa di costituzione sul ritenuto assunto dell'accertata sussistenza di un grave pregiudizio degli interessi di tutti i comunisti; ritenuto che *"la norma dell'art. 1111 c.c. secondo la quale, in presenza di una domanda di scioglimento di una comunione, il giudice può concedere una dilazione alla divisione nel caso che questa possa recare pregiudizio agli interessi degli altri partecipanti, deve essere intesa nel senso che il pregiudizio non possa ravvisarsi nella lesione dell'interesse dei singoli partecipanti a conservare posizioni personali di vantaggio, ma che debba ravvisarsi obiettivamente, nel pregiudizio a tutti i condomini, nell'interesse obiettivo della comunione"*(Cass. N. 36401 del 13.12.2022); considerato che, nel caso in esame, le parti convenute hanno addotto solamente esigenze personali, legate all'occupazione dell'immobile ed alla difficoltà di contrarre un mutuo per l'acquisto della casa, mentre l'altro comproprietario in pari quota ha insistito per la divisione del cespite; ritenuto, pertanto, che l'istanza vada disattesa e che occorre procedere alla stima dell'immobile, mediante conferimento incarico al ctu, al quale conferire i quesiti contenuti nello stesso provvedimento del 07.01.2025 al quale per brevità si rimanda.

2. BENE OGGETTO DI STIMA

Il Procedimento ha come oggetto l'immobile ubicato in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, interno 4, attualmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli (Codice: F839) - Sez. Avvocata, Foglio 16 p.lla 319 sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. mq. 186, sup. cat. escluse le aree scoperte mq. 177, r.c. Euro 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestato a proprietario per 6/12, a



Il sottoscritto ctu ha utilizzato ed utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'Autorità Giudiziaria su fatti e persone nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero."- G.U. n. 178 del 31 luglio 2008.-

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 Quesito 1).

QUESITO 1): verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione prodotta (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di stima/compendio oggetto di divisione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza di parte convenuta; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero.

3.1. RISPOSTA al Quesito 1)

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione richiesta relativa all'immobile in oggetto, esaminava quella in atti ed acquisiva quella necessaria producendo:

- l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione e stima nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione nonché relative ai comproprietari;
- titolo di proprietà a copertura del ventennio;
- certificati anagrafici dei comproprietari e rispettivi estratti dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali;
- mappe censuarie;

- visure storiche catastali.

Dall'esame della Certificazione Ipotecaria in atti nonché dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali e Notarili per il controllo del periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione della domanda giudiziale si è accertato quanto necessario per elaborare la presente relazione secondo quanto posto nel mandato conferito.

Quindi la sottoscritta, per la disamina del ventennio, procedeva acquisendo il Titolo di Proprietà a copertura del ventennio legittimante il possesso del bene oggetto di scioglimento della comunione (cfr. All. 2) da parte dei comproprietari e, precisamente:

- Atto di Compravendita Notar Michele Gennarini del 15.03.1997 rep. 3639, racc. 531 registrato in Napoli il 04.04.1997 al n. 6328 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.04.1997 ai nn. R.G./R.P. 7227/5191 in forza del quale i Sigg.ri acquistano dal Sig. l'intera piena proprietà del bene immobile, nelle rispettive dette quote, sito in Napoli nel fabbricato alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 e, precisamente:

- Appartamento sito al primo piano distinto dal numero interno 4, composto di sei vani ed accessori e terrazza a livello, confinante con Via Cotronei, giardinetto sottostante per due lati, appartamento di proprietà e pianerottolo comune;

- riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli alla partita 51114, sezione AVV. Foglio 16, particella 319, sub. 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 rendita catastale Lire 1.615.000 da aggiornare con l'aumento della "legge finanziaria" del 1997. (cfr. All. 2)

Acquisiva inoltre, presso i rispettivi Comuni di nascita e residenza, i seguenti certificati:

-certificati di residenza e stato civile dei comproprietari nonché estratti dell'atto di matrimonio con annotazioni; (cfr. All. 3)

Dai sopradetti certificati accertava che:

- Il cespite in oggetto è occupato dai sigg.ri - genitori dei comproprietari nel quale risultano residenti in forza di contratto di comodato unitamente a; **(cfr. All. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e All. 4)**
- Difatti risulta registrato in data 26.03.2013 contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data 01.01.2003 tra il sig. e il sig. (comodatario) e si precisa che all'art. 4 del Titolo di proprietà del 1997 si riporta testualmente: *"il possesso legale dell'unità immobiliare oggi compravenduta segue da oggi a favore della parte acquirente, per ogni effetto utile ed oneroso; quanto alla materiale detenzione essa è già dei componenti germani ..."* **(cfr. All. 2 Titolo e All. 4 Contratto di Comodato)**
- La comproprietaria risiede in Napoli in altro immobile con il proprio nucleo familiare; **(cfr. All. 3.5)**
- Il comproprietario risiede in con il proprio nucleo familiare; **(cfr. All. 3.7 e 3.8)**
- Dai certificati di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio si accerta che:
- Il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra; **(cfr. All. 3.1)**
- Il sig. ha contratto matrimonio con la sig.ra in data in assenza di annotazioni e quindi è in regime di comunione legale dei beni; **(cfr. All. 3.9)**
- La sig.ra ha contratto matrimonio con il sig. scegliendo il regime della separazione legale dei beni come da annotazione a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio sul quale risulta anche che con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 10.06.2021 trascritta nei registri di matrimonio di, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; **(cfr. All. 3.5 e 3.6)**

Perizia di Stima

- La sig.ra risulta nello stato di famiglia di con stessa residenza; (cfr. All. 3.3)
- Il sig. è di stato civile libero. (cfr. All. 3.10)
- Dal Titolo di provenienza si accerta che il dante causa sig. *“ai sensi delle leggi 151/1975 e 52/1985 è coniugato in regime di comunione legale ma conferma di aver disposto di diritti personali ai sensi dell’art. 179 lettera b) del c.c.”*

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, (cfr. All. 5) la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 (cfr. All. 6), l’Archivio Notarile (cfr. All. 2) nonché i Registri dell’Anagrafe, dello Stato Civile e dell’Agenzia delle Entrate (cfr. All. 3 e 4) la completezza della documentazione ipocatastale in atti predisponendo altresì l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto alla trascrizione della domanda giudiziale ad oggi per l’immobile in oggetto come riportate in risposta a tale quesito ed in copia **nell’All. 6.**

Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati l’immobile in oggetto risulta provvisto della relativa planimetria catastale presentata in data 01.12.1939 per l’accatastamento avvenuto con scheda n. 11737891.

La suddetta planimetria catastale risulta acquisita agli atti informatizzati del Catasto ed è allegata alla presente relazione. (cfr. All. 5.2)

Il fabbricato è correttamente riportato in mappa. (cfr. All. 5.1)

Dalla comparazione della visura storica nonché degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all’urbano relativamente al bene in oggetto, risulta che nel Comune di Napoli sezione Avvocata l’attuale **particella 319 del foglio 16 al catasto urbano** su cui insiste l’attuale subalterno 5, **corrisponde alle particelle 413 e 414 del foglio 131 del catasto terreni** alle quali risulta correlata nelle relative visure storiche per **aggiornamento mappe del 04.12.2006 protocollo n. NA0766886 con la seguente provenienza:** (cfr. All. 5.3)

Identificazione catastale e Variazioni catastali dell'immobile in oggetto indicate in visura:

- **Unità immobiliare al C.F. del Comune di Napoli (codice F839) sezione Urbana AVV. al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno. (cfr. All. 5.3)**

La determinazione della superficie catastale segue le norme tecniche di cui all'Allegato C del DPR 138/98.

Variazioni Catastali

- **Costituzione dell'unità immobiliare al C.F. del Comune di Napoli (F839) Partita 51114 Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, R.C. E. 2,68 L. 5.185 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietaria fino al 18.05.1985 con provenienza da Denuncia di Successione del 18.05.1985 - Volume 5977 n. 2925 registrazione del 18.11.1985 e voltura n. 4057.1/1986 in atti dal 07.04.1998 in ditta a nato a Napoli il proprietario per 1000/1000 fino al 15.03.1997;**
- **Per variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 la consistenza immobiliare viene riportata al C.F. del Comune di Napoli (F839) Partita 51114 Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani R.C. L. 1.615.000 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per 1000/1000 fino al 15.03.1997;**
- **A seguito di Atto di Compravendita per Notar M. Gennarini del 15.03.1997 rep. 3639 voltura n. 18304.1/2007 pratica n. NA0410464 in atti dal 28.05.2007 la consistenza immobiliare viene riportata al C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani R.C. L. 1.615.000 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano**

primo intestata a

proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno;

- A seguito di variazione nel classamento del 26.10.2006 pratica n. NA0592594 in atti dal 26.10.2006 n. 72342.1/2006 la consistenza immobiliare viene riportata al C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6 consistenza 8,5 vani R.C. Euro 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno;
- A seguito di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177, R.C. Euro 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno;

La storia degli intestati dell'immobile è in linea con il Titolo in atti nel ventennio in esame nel rispetto della corrispondenza soggettiva tra intestatari catastali e titolari effettivi dei diritti reali come presupposto della conformità catastale.

Nel ventennio precedente la trascrizione della divisione giudiziaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 26.07.2023 ai nn. 38542/29922 R.G./R.P. con riferimento al Titolo ed alla documentazione in atti, il bene risulta avere la provenienza indicata per esteso in risposta al quesito 4) e su di esso e sui soggetti comproprietari risultano le seguenti formalità (non pregiudizievoli) come verificate e confermate dalla sottoscritta con visure ipotecarie aggiornate per

Perizia di Stima

immobile e per soggetti nella Conservatoria di competenza presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1; (cfr. All. 6)

Comune di Napoli Tipo Catasto: Fabbricati - sezione urbana AVV. Foglio 16 p.lla 319 subalterno 5; (cfr. All. 6.1)

- **Rettifica a Trascrizione del 01.04.1996 R.P. 4308 R.G. 6188** Pubblico Ufficiale UFF. REG: SUCCESSIONI rep. 5977/2925 del 12.06.1987 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12248 del 1987; (cfr. All. 6.2)

- **Trascrizione del 14.04.1997 R.P. 5191 R.G. 7227** Pubblico Ufficiale GENNARINI MICHELE rep. 3639/2942 del 15.03.1997 - Atto tra Vivi - Compravendita; (cfr. All. 4 Titolo)

- **Trascrizione del 29.09.2023 R.P. 21430 R.G. 27675** Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI rep. 9984/2023 del 21.09.2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE; (cfr. All. 6.3)

- **Trascrizione a Favore del 14.04.1997 R.P. 5191 R.G. 7227** Pubblico Ufficiale GENNARINI MICHELE rep. 3639/2942 del 15.03.1997 - Atto tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Napoli - Soggetto Acquirente; (cfr. All. 4 Titolo)

- **Trascrizione a Favore del 29.09.2023 R.P. 21430 R.G. 27675** Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI rep. 9984/2023 del 21.09.2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - immobili siti in Napoli; (cfr. All. 6.3)



- **Trascrizione a Favore del 14.04.1997 R.P. 5191 R.G. 7227** Pubblico Ufficiale GENNARINI MICHELE rep. 3639/2942 del 15.03.1997 - Atto tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Napoli - Soggetto Acquirente; **(cfr. All. 4 Titolo)**



- **Trascrizione a Favore del 29.09.2023 R.P. 21430 R.G. 27675** Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI rep. 9984/2023 del 21.09.2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in Napoli; **(cfr. All. 6.3)**



- **Trascrizione a Favore del 14.04.1997 R.P. 5191 R.G. 7227** Pubblico Ufficiale GENNARINI MICHELE rep. 3639/2942 del 15.03.1997 - Atto tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Napoli - Soggetto Acquirente; **(cfr. All. 4 Titolo)**



- **Trascrizione a Favore del 29.09.2023 R.P. 21430 R.G. 27675** Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI rep. 9984/2023 del 21.09.2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in Napoli; **(cfr. All. 6.3)**



- **Trascrizione a Favore del 14.04.1997 R.P. 5191 R.G. 7227** Pubblico Ufficiale GENNARINI MICHELE rep. 3639/2942 del 15.03.1997 - Atto tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Napoli - Soggetto Acquirente; **(cfr. All. 4 Titolo)**



Trascrizione a Favore del 29.09.2023 R.P. 21430 R.G. 27675 Pubblico Ufficiale FUNZIONARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI rep. 9984/2023 del 21.09.2023 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in Napoli. (cfr. All. 6.3)

In conclusione, con riferimento alla documentazione ipocatastale prescritta si ritiene che essa sia idonea e, specificamente anche con riferimento alla sopradetta documentazione acquisita, accertando che:

- **l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione della divisione giudiziaria rispetto al cespite e, comunque tale da verificare nel ventennio le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, incrociando le sopradette ispezioni sui nominativi degli intestatari della proprietà con quelle effettuate sull'identificativo catastale del bene in oggetto;**

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta è da ritenersi completa dal momento che, per il principio della continuità delle trascrizioni, esist e in atti a copertura del ventennio in esame, un valido titolo trascritto in data antecedente i venti anni rispetto alla data di trascrizione della domanda giudiziale di divisione e tale da rendere produttiva di effetti in favore dell'eventuale acquirente/aggiudicatario la trascrizione di un atto di vendita/ trasferimento del bene, in funzione della quale è stata comunque accertata la titolarità dei diritti effettivi in capo ai comproprietari e la corrispondenza tra l'intestazione del Catasto e quella dei Registri Immobiliari.

3.2 Quesito 2)

QUESITO 2: descriva, previo necessario accesso, il compendio indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte e omuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, il ctu non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato.

3.2 RISPOSTA al Quesito 2 - Descrizione del bene oggetto di scioglimento di comunione.

Il bene consiste in un'unità immobiliare ubicata in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 al primo piano di un fabbricato signorile di complessivi 5 piani destinato a civili abitazioni. (cfr. Foto All. 16)

L'immobile è ubicato nella zona Vomero e, precisamente nell'area di San Martino che presenta caratteristiche urbanistiche di rilievo, influenzate da specifici vincoli paesaggistici e storici nonché da una pianificazione urbanistica con peculiarità importanti dal momento che l'area in oggetto è caratterizzata da un patrimonio architettonico di pregio con la presenza della Certosa di San Martino e Castel Sant'Elmo nonché edifici in stile liberty che le conferiscono valore pur considerando la contaminazione dovuta alla successiva realizzazione di edifici in cemento armato. Si tratta, quindi nello specifico di una zona prevalentemente residenziale e turistica dotata di infrastrutture e servizi sufficienti il cui sito d'impianto del fabbricato ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nell'area di San Martino, in "zona A" relativa agli "insediamenti di interesse storico" che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.





L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, corridoio di disimpegno, ampio soggiorno, tre camere di cui una con balconcino, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello per complessivi mq. 140,00 di superficie utile (residenziale) con altezza uniforme di ml. 3,84 e mq. 18,05 di superficie scoperta utile (non residenziale) destinati, quindi a terrazzo e due balconcini, con la



precisazione della superficie utile esterna indicata in risposta al quesito 11 . (cfr. All. 19 planimetria di rilievo metrico)

- E' riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (**codice F839**) **sezione Urbana AVV. al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno. (cfr. All. 5.3)**

L'unità immobiliare, in un contesto gradevole e signorile, ha buona esposizione, sufficienti condizioni di manutenzione, rifiniture con materiali di media qualità, doppi infissi in alluminio in discrete condizioni, porta esterna blindata ed è dotata di impianti efficienti con riscaldamento autonomo, caldaia utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria, allaccio al gas di città, climatizzatore nonché impianto idrico ed elettrico in uso ma non di recente fattura dei quali, difatti non sono state fornite le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Dispone di citofono ed il fabbricato, munito di ascensore ed antenna centralizzata, ha buone caratteristiche costruttive con condizioni di manutenzione generale discrete delle parti comuni rispetto alle quali è in corso la ristrutturazione delle facciate.

Non dispone di portierato.

Per il fabbricato esiste il Condominio con Amministratore.

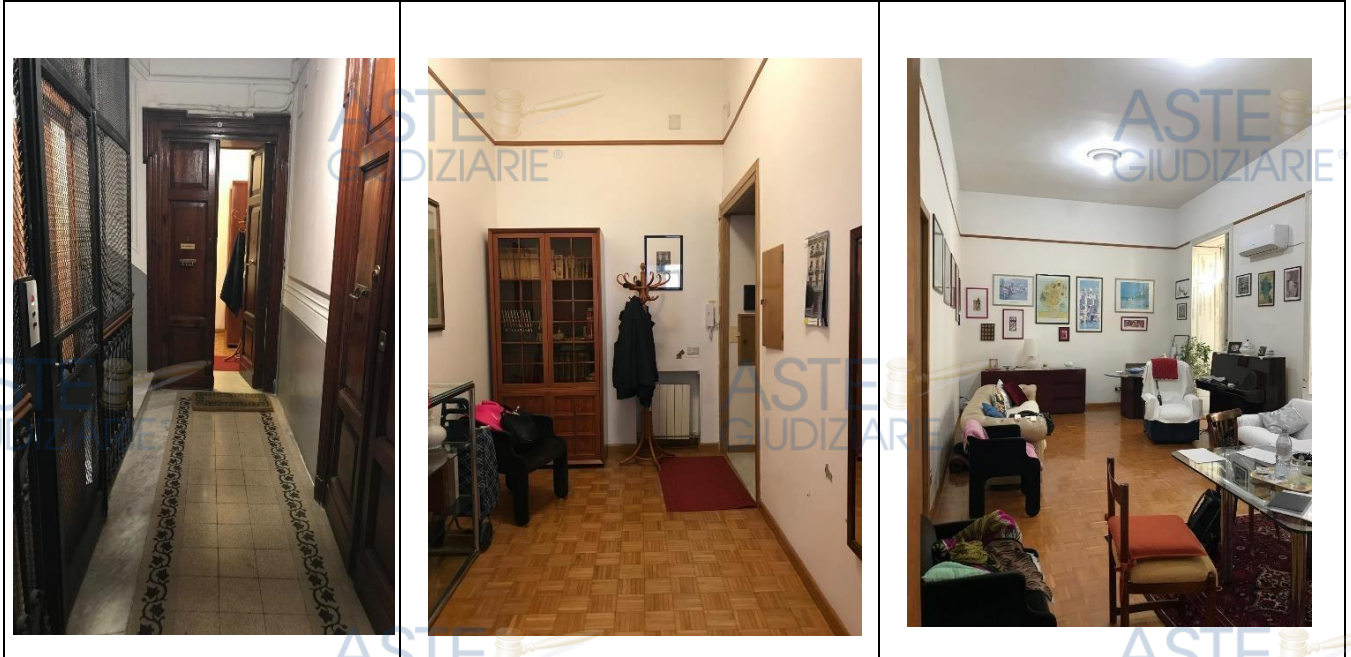
Non esiste regolamento di condominio ma esistono le tabelle millesimali.

Gli oneri condominiali ordinari per l'unità immobiliare in oggetto sono pari ad Euro 628,30 semestrali.

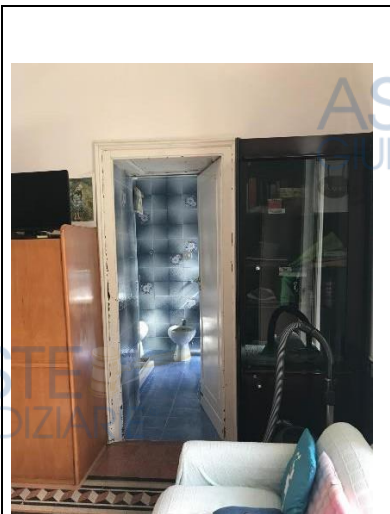
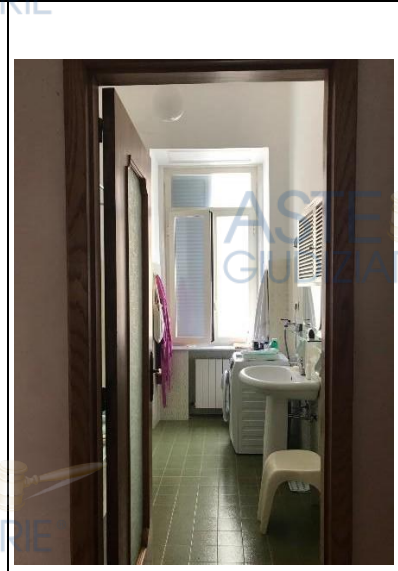
Dopo la richiesta di giudizio di divisione le spese ordinarie sono sostenute dagli attuali occupanti e quelle straordinarie nella misura del 50% tra i comproprietari e, precisamente 50% per i sigg.ri e 50% per il sig. come da attestazione dell'amministratore p.t. **(cfr. All. 11)**



FOTO INTERNI



Perizia di Stima



Firmato Da: ROSA MARIA ROMANO/ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 309404b41706d62c0e6b5eae6c80819



Perizia di Stima

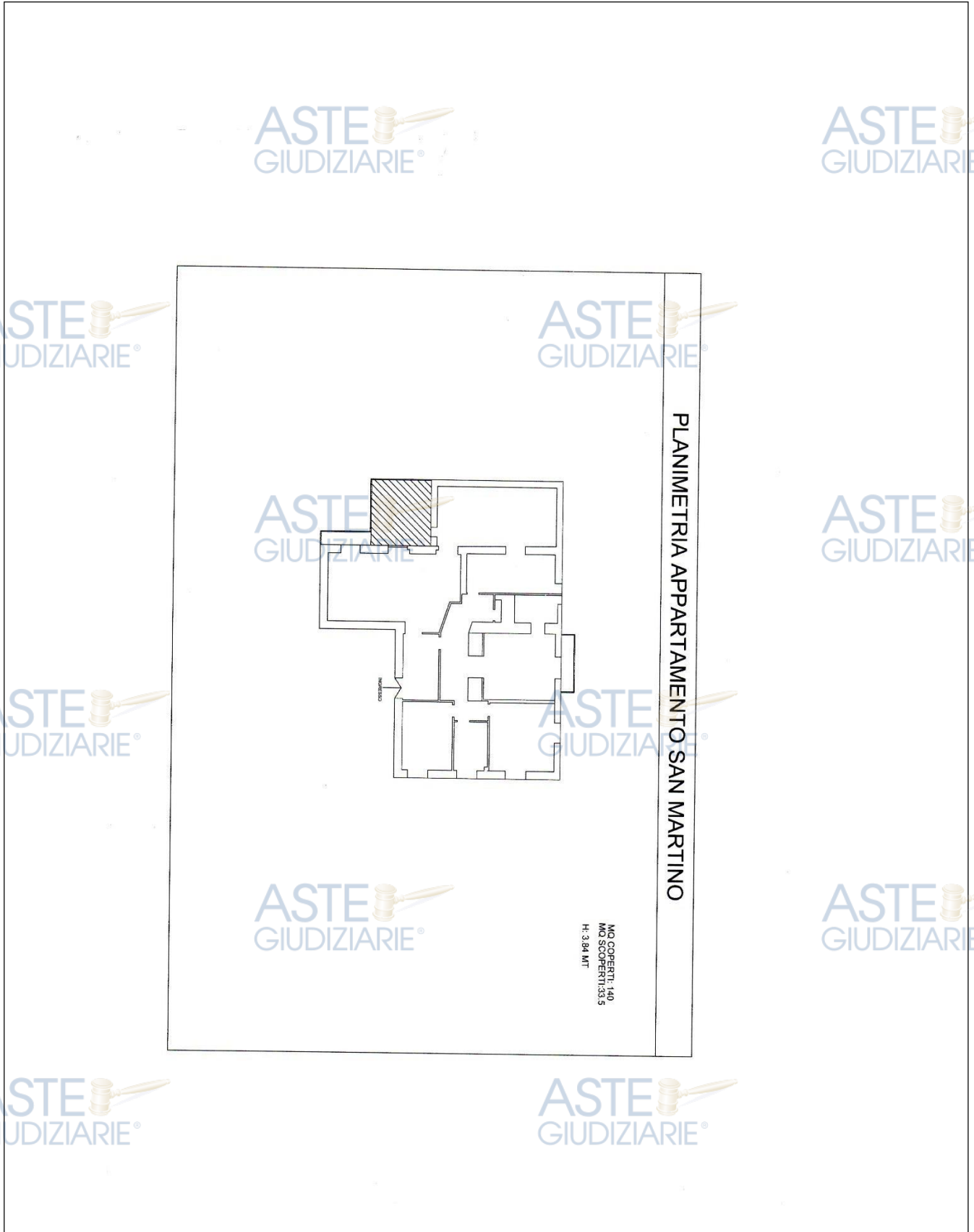


Perizia di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato dei luoghi non conforme alla Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Perizia di Stima



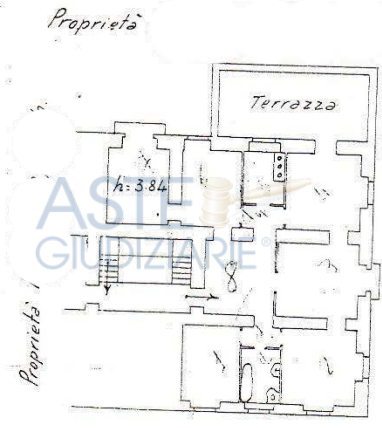
Data di presentazione: 01/12/1939 - Data: 22/01/2025 - N. pratica: NA0030506/2025 - Richiedente: GIUDICE DIANA ANNA MARIA - Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 11737891
Comune di Napoli Ditta R
Via Giuseppe Cotronei N. 5

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)
COMUNE
di
Talloncino di riscouto DELLA
SCHEDE NUMERO
11737891
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (riprodurre la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

- 1° Piano -

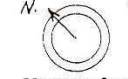


Via Eduardo Dalbono

Via Giuseppe Cotronei

F. 116
319
5

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:
Ing. Albano Calace
(titolo, nome e cognome del tecnico)

11 MAR 1940
Data 7-2-940 (XVIII) Firma Ing. Albano Calace
Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di avigliano

Data di presentazione: 01/12/1939 - Data: 22/01/2025 - N. pratica: NA0030506/2025 - Richiedente: GIUDICE DIANA ANNA MARIA - Ultima planimetria in atti
1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: ROSA MARIA ROMANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 309404b41706d62c0e6b5eae6c80819



Foto satellitare e stralcio planimetrico catastale con indicazione del fabbricato di cui fa parte il subalterno 5 in oggetto correttamente riportato in mappa.



L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con Via Giuseppe Cotronei, ad Est con proprietà aliena e ad Ovest con appartamento dello stesso fabbricato, pianerottolo comune e cassa scale.

Circa la legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile e dell'immobile in oggetto, si riferisce che le indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Napoli circa l'eventuale provvedimento autorizzatorio non hanno dato alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato e /o ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Comunque, la disamina del Titolo di Proprietà unitamente alla documentazione catastale ed alle mappe storiche esistenti, hanno consentito di stabilire che il fabbricato, nel suo impianto originario è stato realizzato "ante 42". (cfr. All. 9)



Perizia di Stima

L'unità immobiliare presenta difformità distributive rispetto alla planimetria catastale in atti con eliminazione di una parete portante nonché di pareti divisorie e realizzazioni di altre che, comunque non hanno alterato l'impianto base e risultano sanabili e, presenta inoltre un utilizzo improprio ed illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna in estensione ed aderenza del terrazzo originario, comprendendo anche la superficie scoperta di affaccio del balconcino del vano soggiorno fino a formare un corpo unico pur con dislivello tra la parte originaria e quella illegittima. Tale estensione, realizzata in epoca remota e, comunque prima del possesso degli attuali occupanti e comproprietari, (tra il 1939 - data di presentazione della planimetria catastale - ed il 15.03.1997- data del Titolo di acquisto dei comproprietari) è stata possibile a seguito della realizzazione di un corpo di fabbrica da parte del proprietario dell'unità immobiliare sottostante, quindi ubicata al piano terra che ha realizzato un volume in ampliamento della propria abitazione quasi alla stessa altezza del terrazzo a livello dell'unità del primo piano in oggetto. Tale condizione, in corrispondenza dell'attuale terrazzo e, quindi in conformità alla planimetria catastale in atti che non la riporta, risulta facilmente ripristinabile.



Mappe catastali storiche urbano e terreni per la legittimità del fabbricato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Tali caratteristiche del bene indicate incidono sul valore dell'immobile in quanto la regolarizzazione comporta oneri tecnici, istruttori, procedurali, amministrativi e tempi non brevi.

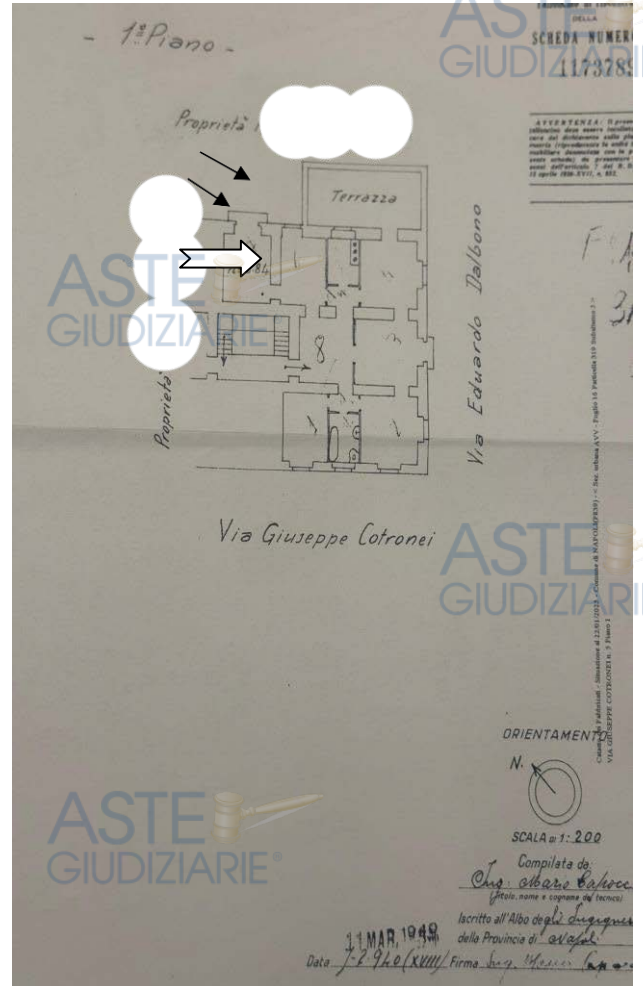
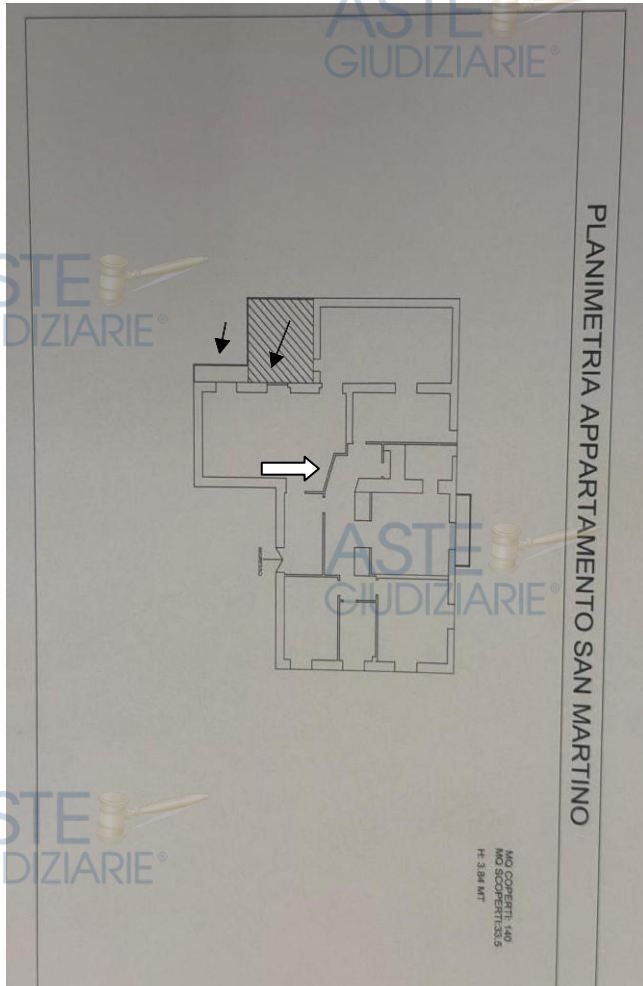
La regolarizzazione, comunque consentirà la piena legittimità urbanistica e catastale dell'immobile e, di conseguenza la sua commerciabilità.



Planimetria dello stato dei luoghi indicativa della difformità rispetto alla Planimetria catastale

Planimetria dello stato dei luoghi

Planimetria Catastale



- ↗ ampliamento del terrazzo esistente e prolungamento sul balconcino originario;
- ⇒ diversa distribuzione interna;
- ⇒ eliminazione di parete portante.



L'immobile non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Lotto Unico)

Unità immobiliare ubicata in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 al primo piano di un fabbricato signorile di complessivi 5 piani destinato a civili abitazioni.

Il fabbricato di cui è parte si trova nell'area di San Martino e, quindi nell'ambito di una zona prevalentemente residenziale e turistica dotata di infrastrutture e servizi sufficienti il cui sito d'impianto ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in "zona A" relativa agli "insediamenti di interesse storico" che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.

L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, corridoio di disimpegno, ampio soggiorno, tre camere di cui una con balconcino, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello per complessivi mq. 140,00 di superficie utile (residenziale) con altezza uniforme di ml. 3,84 e mq. 18,05 di superficie scoperta utile (non residenziale) destinati, quindi a terrazzo e due balconcini.

- E' riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (codice F839) sezione urbana AVV. al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, proprietari per 2/12 ciascuno.

L'unità immobiliare, in un contesto gradevole e signorile con buona esposizione, ha sufficienti condizioni di manutenzione, rifiniture con materiali di media qualità ed è dotata di impianti efficienti con riscaldamento autonomo, caldaia utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria, allaccio al gas di città, climatizzatore nonché impianto idrico ed elettrico in uso ma di non recente fattura dei quali, difatti non sono state fornite le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.



Dispone di citofono ed il fabbricato, munito di ascensore ed antenna centralizzata, ha buone caratteristiche costruttive con condizioni di manutenzione discrete delle parti comuni.

Non dispone di portierato.

Per il fabbricato esiste il Condominio con Amministratore.

L'unità immobiliare confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con Via Giuseppe Cotronei, ad Est con proprietà aliena e ad Ovest con appartamento dello stesso fabbricato, pianerottolo comune e cassa scale.

Circa la legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile e dell'immobile in oggetto, si riferisce che le indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Napoli circa l'eventuale provvedimento autorizzatorio non ha dato alcun riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato e /o ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Comunque, la disamina del Titolo di Proprietà unitamente alla documentazione catastale ed alle mappe storiche esistenti, hanno consentito di stabilire che esso, nel suo impianto originario è stato realizzato ante 42.

L'unità immobiliare presenta difformità distributive rispetto alla planimetria catastale in atti con eliminazione di una parete portante nonché di pareti divisorie e realizzazioni di altre che, comunque non hanno alterato l'impianto base e risultano sanabili e, presenta inoltre un utilizzo improprio ed illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna in estensione ed aderenza al terrazzo originario, comprendendo anche la superficie scoperta di affaccio del balconcino del vano soggiorno fino a formare un corpo unico, pur con dislivello tra la parte di terrazzo a livello originaria e quella illegittima. Tale estensione è stata possibile a seguito della realizzazione di un corpo di fabbrica da parte del proprietario dell'unità immobiliare sottostante, quindi ubicata al piano terra che ha realizzato un volume in ampliamento della propria abitazione quasi alla stessa altezza del terrazzo a livello dell'unità del primo piano in oggetto.

Tale condizione, in corrispondenza dell'attuale terrazzo, in conformità alla planimetria catastale in atti, nella quale non è riportata, risulta facilmente ripristinabile.

Perizia di Stima

La regolarizzazione consentirà la piena legittimità urbanistica e catastale dell'immobile e, di conseguenza la sua commerciabilità.

PREZZO BASE: Euro 456.000,00.

3.3 Quesito 3)

QUESITO 3: Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto del compendio intervenuti tra la trascrizione della domanda giudiziale e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art 567 c.p.c. in atti, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti, acquisendo gli atti necessari presso la Conservatoria, relativi ai beni intervenuti tra la predetta trascrizione e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile, dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ipocatastale o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni ma pure l'esistenza di pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura. Il ctu non deve mai limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate in atti.

3.3 RISPOSTA al Quesito 3)

Procedendo a ritroso fino alla data del primo Titolo di Provenienza individuato quale atto inter vivos a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione della domanda giudiziale, il cespite in Napoli, costituito da un'unità immobiliare alla Via Giuseppe Cotronei, 5 piano primo identificato al NCEU del Comune di Napoli Sezione Urbana AVV al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, a

proprietari per 2/12 ciascuno;

risulta avere la seguente storia identificativa catastale con le relative variazioni indicate in linea con il Titolo di Proprietà e Provenienza per accertare che sia verificato per la conformità catastale il presupposto dal punto di vista soggettivo e, quindi che l'intestazione catastale identifichi correttamente i titolari dei diritti reali:

- Costituzione dell'unità immobiliare al **C.F. del Comune di Napoli (F839) Partita 51114 Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani R.C. E. 2,68 L. 5.185 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietaria fino al 18.05.1985** con provenienza da Denuncia di Successione del 18.05.1985 - Volume 5977 n. 2925 registrazione del 18.11.1985 e voltura n. 4057.1/1986 in atti dal 07.04.1998 in ditta a nato a Napoli il 18.06.1948 proprietario per 1000/1000 fino al 15.03.1997;
- Per variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 la consistenza immobiliare viene riportata al **C.F. del Comune di Napoli (F839) Partita 51114 Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani R.C. L. 1.615.000 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a nato a Napoli il 18.06.1948** proprietario per 1000/1000 fino al 15.03.1997;
- A seguito di Atto di Compravendita per Notar M. Gennarini del 15.03.1997 rep. 3639 voltura n. 18304.1/2007 pratica n. NA0410464 in atti dal 28.05.2007 la consistenza immobiliare viene riportata al **C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, R.C. L. 1.615.000 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per i 6/12, proprietari per 2/12 ciascuno;**
- A seguito di variazione nel classamento del 26.10.2006 pratica n. NA0592594 in atti dal 26.10.2006 n. 72342.1/2006 la consistenza immobiliare viene riportata al **C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla**

319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani R.C. Euro 1.360,86
Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per i 6/12, a
proprietari per 2/12 ciascuno;

- A seguito di variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - la consistenza immobiliare viene riportata al C.F. del Comune di Napoli (F839) Sez. AVV. al Foglio 16, p.lla 319, sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 186 mq. escluse le aree scoperte mq. 177, R.C. Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestata a proprietario per i 6/12, proprietari per 2/12 ciascuno.

Titolo di Proprietà e Provenienza Ultraventennale

La storia del bene in oggetto, nel ventennio precedente la trascrizione della domanda giudiziale con riferimento al Titolo a copertura di tale ventennio, (cfr. All. 2) risulta essere la seguente:

- provenienza -

- Atto di Compravendita per Notar Michele Gennarini del 15.03.1997 rep. 3639, racc. 531 registrato in Napoli il 04.04.1997 al n. 6328 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.04.1997 ai nn. 7227/5191 R.G./R.P. in forza del quale i sigg.ri per la quota pari a 6/12, per le rispettive quote di 2/12 ognuno acquistano dal sig. l'intera piena proprietà del bene immobile sito in Napoli nel fabbricato alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 e, precisamente:

- Appartamento sito al primo piano distinto dal numero interno 4, composto di sei vani ed accessori e terrazza a livello, confinante con Via Cotronei, giardinetto

sottostante di, appartamento di proprietà e pianerottolo comune;

riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 51114, sezione AVV. Foglio 16, particella 319, sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 rendita catastale lire 1.615.000 da aggiornare con l'aumento della legge finanziaria del 1997. (cfr. All. 2)

Nel corpo di tale Atto all'art. 5) in ordine alla provenienza si legge:

"...il sig. dichiara che la piena proprietà dell'immobile in oggetto è a lui pervenuta in virtù di successione legittima alla propria genitrice signora ed ivi deceduta nel luogo del suo ultimo domicilio, il 18.05.1985 e la relativa denuncia di successione è stata presentata al competente Ufficio del Registro di Napoli il 18 novembre 1985 e registrata al numero 5977 volume 2925 della quale è unico erede, avendo il coniuge della de cuius, il proprio genitore sig., rinunciato all'eredità de qua, con Atto per Notar Lucio Sanseverino di Napoli del 18.06.1985 registrato a Napoli il 4 luglio 1985 al numero 4514, debitamente depositato nel Registro Successioni.

Dichiara infine che al dante causa l'immobile era pervenuto in esclusiva proprietà con Atto di divisione per Notar Lombardi del 18 aprile 1929 trascritto in Napoli il 10 agosto 1929 al numero 12292..."

La storia degli intestati dell'immobile in oggetto è in linea con i Titoli indicati in atti nel ventennio in esame che attestano la continuità dei dati catastali e, quindi la conformità catastale dal punto di vista soggettivo.

In conclusione, dall'esame delle visure storiche, dei mappali per le variazioni catastali intervenute e del Titolo a copertura del ventennio in oggetto risulta accertata la continuità dei dati d'identificazione catastale del cespite oggetto di domanda giudiziale, della sua consistenza ed intestazione rispetto ai certificati acquisiti, nonché la continuità delle trascrizioni.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli trascritte in epoca antecedente, contemporanea o successiva sul medesimo bene, per l'intero o anche per quota ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti del presente procedimento e su **precedenti subalterni (soppressi) e/o precedenti identificativi**, la sottoscritta effettuava le relative visure ipotecarie per soggetti e

per immobile provvedendo ad incrociare le relative ispezioni dalle quali verificava ed accertava, nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale in oggetto, l'esistenza di formalità non pregiudizievoli così come analiticamente descritte in risposta al quesito 1), allegando le relative note/formalità.(cfr. All. 6)

3.4 Quesito 4)

QUESITO 4: provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nei titoli di provenienza con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3.4 RISPOSTA al Quesito 4)

Il cespite in oggetto è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli come di seguito:

- Unità immobiliare al C.F. del Comune di Napoli Sezione Urbana AVV. al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6 catg. A/2, classe 6 consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno.

Preliminarmente risulta opportuno evidenziare il principio guida seguito nell'accertamento in oggetto come meglio definito dalla sentenza n. 10004 del 20.11.2024 emessa dal Tribunale di Napoli: *"...Lo scioglimento della comunione ereditaria soggiace, sotto il profilo della possibilità giuridica, al disposto dell'art 29, comma 1-bis, della legge 27.02.1985, n. 52, che prescrive a pena di nullità l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie per gli atti aventi ad oggetto lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti. La conformità catastale presuppone dal punto di vista soggettivo che l'intestazione catastale identifichi correttamente i titolari di diritti*

reali e dal punto di vista oggettivo che vi sia corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie depositate al Catasto. Le difformità rilevanti sono quelle influenti sulla consistenza, la categoria o la classe dell'unità immobiliare, ossia quelle idonee a determinare la variazione della rendita catastale, mentre non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne che non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Qualora non siano integrate le condizioni di commerciabilità dei beni nei termini suddetti, la sentenza di divisione risulta affetta da nullità assoluta, non potendo deferirsi al Tribunale il conseguimento di effetti vietati all'autonomia privata..."

Per l'immobile in oggetto vi è rispondenza tra i dati specificati nel Titolo di Proprietà e Provenienza con le risultanze catastali e, quindi vi è corrispondenza catastale dal punto di vista soggettivo.

Il cespite al C.F. è **provvisto della relativa planimetria catastale in atti al 01.01.1939, allegata alla presente relazione**, che risulta acquisita agli atti informatizzati del Catasto.

Tale planimetria catastale presenta difformità distributive interne rispetto allo stato dei luoghi ed essa, all'esito delle relative pratiche di regolarizzazione urbanistico - edilizie, andrà aggiornata con istruzione di pratica DOCFA. **(cfr. planimetria catastale con planimetria di rilievo metrico All. 5.2 e All. 7 e 19 - inserite anche nel corpo della relazione in risposta ai Quesiti 2), 6) e 11).**

Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è **riportato correttamente in mappa. (cfr. All. 5.1)**

3.5 Quesito 5)

QUESITO 5: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nei titoli di provenienza, evidenziando eventuali difformità e rappresentando la storia catastale del compendio;*

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), il ctu segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

Il ctu verifichi se il bene ricade nel regime di comunione legale dei beni tra coniugi ed, in caso positivo, eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge dalla data dell'atto di acquisto, segnalando l'esistenza di iscrizioni

ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento ecc.) e producendo copia della nota d'iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.*

. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della domanda giudiziale abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione, trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), il ctu dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali; ecc.)

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad es: divisione), il ctu dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, il ctu darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, il ctu preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.*

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione della domanda giudiziale abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio : divisione), il ctu dovrà parimenti eseguire l'ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita, donazione, permuta, cessione di diritti reali ecc.

c) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni.*

Laddove poi l'atto di acquisto del bene contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, il ctu dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

3.5 RISPOSTA al Quesito 5)

Con riferimento a quanto prima indicato in risposta al Quesito 4), la descrizione attuale del bene oggetto di tale procedimento di scioglimento di comunione è sostanzialmente conforme alla descrizione contenuta nel titolo di proprietà e provenienza con le variazioni catastali indicate in visura. Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà non risultano, oltre alle difformità catastali indicate nella planimetria, che la consistenza del bene sia diversa da quella attuale come indicazione di una p.lla o di un subalterno diversi da quelli effettivi, attuali.

Con riferimento al titolo a copertura del ventennio in esame si precisa quanto segue:

Atto di Compravendita Notar Michele Gennarini del 15.03.1997 rep. 3639, racc. 531 registrato in Napoli il 04.04.1997 al n. 6328 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.04.1997 ai nn. 7227/5191 in forza del quale i sigg.ri, per la quota pari a 6/12, le rispettive quote di 2/12 ognuno, acquistano dal sig. l'intera piena proprietà del bene immobile sito in Napoli nel fabbricato alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 e, precisamente:

- Appartamento sito al primo piano distinto dal numero interno 4, composto di sei vani ed accessori e terrazza a livello, confinante con Via Cotronei, giardinetto sottostante di, appartamento di proprietà e pianerottolo comune;

- riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 51114, sezione AVV. Foglio 16, particella 319, sub. 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 rendita catastale Lire 1.615.000 da aggiornare con l'aumento della legge finanziaria del 1997. (cfr. All. 2)

Nel corpo di tale Atto all'art. 5) in ordine alla provenienza si legge:

"...il sig. dichiara che la piena proprietà dell'immobile in oggetto è a lui pervenuta in virtù di successione legittima alla propria genitrice signora, nata a Napoli il 02.12.1906 ed ivi deceduta nel luogo del suo ultimo domicilio, il 18.05.1985 e la relativa **denuncia di successione** è stata presentata al competente Ufficio del Registro di Napoli il 18 novembre 1985 e registrata al numero 5977 volume 2925 della quale è unico erede, avendo il coniuge della de cuius, il proprio genitore sig., rinunciato all'eredità de qua, con Atto per Notar Lucio Sanseverino di Napoli del 18.06.1985 registrato a Napoli il 4 luglio 1985 al numero 4514, debitamente depositato nel Registro Successioni.

Dichiara infine che al dante causa l'immobile era pervenuto in esclusiva proprietà con Atto di divisione per Notar Lombardi del 18 aprile 1929 trascritto in Napoli il 10 agosto 1929 al numero 12292..."

Quindi, l'atto che copre il ventennio rispetto alla trascrizione della domanda giudiziale è un atto avente natura di atto inter vivos a carattere traslativo.

Nel ventennio preso in esame il suddetto cespite ed i relativi nominativi dei comproprietari hanno formato oggetto delle formalità non pregiudizievoli già indicate in risposta al quesito 1 con la produzione in allegato di copia delle relative note e/o formalità. (cfr. All. 6)

3.6 Quesito 6)

QUESITO 6: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, il ctu illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà delle parti in causa, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al Fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura, il ctu dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

3.6 RISPOSTA al Quesito 6)

Il bene in oggetto consiste in un appartamento così indicato e descritto nel titolo di provenienza:

- "Appartamento sito al primo piano distinto dal numero interno 4, composto di sei vani ed accessori e terrazza a livello, confinante con Via Cotronei, giardinetto sottostante di, appartamento di proprietà e pianerottolo comune;
 - riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 51114, sezione AVV. Foglio 16, particella 319, sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 rendita catastale Lire 1.615.000 da aggiornare con l'aumento della legge finanziaria del 1997.
- (cfr. All. 2)**

Nel corpo di tale Atto all'art. 5) in ordine alla provenienza si legge:

"...il sig. dichiara che la piena proprietà dell'immobile in oggetto è a lui pervenuta in virtù di successione legittima alla propria genitrice signora ed ivi deceduta nel luogo del suo ultimo domicilio, il 18.05.1985 e la relativa denuncia di successione è stata presentata al competente Ufficio del Registro di Napoli il 18 novembre 1985 registrata al numero 5977 volume 2925 della quale è unico erede, avendo il coniuge della de cuius, il

proprio genitore sig., rinunziato all'eredità de qua, con Atto per Notar Lucio Sanseverino di Napoli del 18.06.1985 registrato a Napoli il 4 luglio 1985 al numero 4514, debitamente depositato nel Registro Successioni.

Dichiara infine che al dante causa l'immobile era pervenuto in esclusiva proprietà con Atto di divisione per Notar Lombardi del 18 aprile 1929 trascritto in Napoli il 10 agosto 1929 al numero 12292..."

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione quanto indicato nella provenienza con le rispettive consistenze, le variazioni catastali, gli stralci di mappa e l'esame dei mappali, quanto indicato e descritto anche nei precedenti quesiti e quanto sarà indicato in risposta al Quesito 11) - è stato possibile verificare che:

- Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti ma quest'ultima presenta **difformità** rispetto allo stato dei luoghi come indicato nei grafici nel corpo della relazione a **pag. 26**.

Il bene non deborda invadendo altre aree aliene, condominiali o, comunque di terzi. **In ogni caso per l'esatta individuazione del bene in oggetto è stata effettuata la sovrapposizione grafica della foto satellitare con il rispettivo stralcio di mappa catastale in risposta al Quesito 2).**

3.7. Quesito 7)

QUESITO 8: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene o comuni procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;

segnali per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello oggetto di procedura, pur conservando autonomi identificativi catastali.

3.7. RISPOSTA al Quesito 7)

In forza di quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti precedenti ed al successivo Quesito 11), l'identificativo catastale del cespite individua perfettamente il bene oggetto del presente giudizio di divisione e non include porzione aliene o comuni.

Non vi sono immobili contigui che risultino fusi catastalmente sul piano fisico con il bene in oggetto.

3.8 Quesito 8)

QUESITO 8): Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta alla parte.

3.8 Risposta al Quesito 8)

L'immobile in oggetto non deriva da una maggiore consistenza, frazionata e/o ceduta a terzi.

3.9 Quesito 9)

QUESITO 9: L'esperto deve precisare la natura e la quota del diritto nella titolarità delle parti (ad esempio: piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto o proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$, quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{2}$, ecc.)

3.9 RISPOSTA al Quesito 9)

Dall'analisi della storia catastale del bene in oggetto e dal Titolo in atti, esso appartiene ai comproprietari in piena proprietà, nella quota di 6/12 rispetto all'intero al sig. e per le rimanenti rispettive quote di 2/12 ognuno rispetto all'intero ai germani

3.10 Quesito 10)

QUESITO 10: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

3.10 RISPOSTA al Quesito 10)

Allo stato, per ciò che attiene al quadro urbanistico vigente, c'è da dire che:

- il **Comune di Napoli è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, quale strumento che disciplina l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale - approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 12 marzo 1970 e successivamente modificato con varianti, tra cui la Variante Generale approvata nel 2004.

Il P.R.G. suddivide il territorio in zone omogenee ciascuna con specifiche destinazioni d'uso ed indici urbanistici.

Nel caso di specie, il sito d'impianto del fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ricade nell'area di San Martino, in "zona A" relativa agli "insediamenti di interesse storico" che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra disciplinate dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione e per la zona in cui ricade il fabbricato non vi sono particolari prescrizioni previste dallo strumento urbanistico vigente.

Inoltre, la Certificazione Vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137 e ss. D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii, **attesta** che per l'immobile sito in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 - N.C.E.U sez. AVV. Fg. 16, part. 319, sub 5 - N.C.T. Fg. 131, part. 413 "al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004.

Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica con provvedimenti specifici.

Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.lgs 42/2004." (cfr. All. 8)

Dagli accertamenti espletati e, quindi dall'esame del Piano Paesaggistico Regionale quanto sopra veniva confermato.

3.11 Quesito 11)

QUESITO 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, il ctu effettui il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti

provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, il ctu deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine il ctu deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, il ctu depositerà istanza al giudice per l'emissione dei provvedimenti conseguenziali.

3.11 RISPOSTA al Quesito 11)

Preliminarmente, oltre al riferimento indicato in risposta al Quesito 4) per l'allineamento catastale soggettivo ed oggettivo, giova evidenziare che alla luce delle recenti pronunzie della Cassazione a Sezioni Unite (rif. sentenza n. 25021 del 07.10.2019 e sentenza n. 21761 del 29.07.2021) rispettivamente non sono suscettibili di divisione o di alienazione le unità immobiliari prive di conformità urbanistica oltre che catastale.

Tali sentenze hanno fatto equiparato gli atti di scioglimento di comunione/divisione a quelli inter vivos precludendo la possibilità/fattività di dividere immobili abusivi o comunque privi di legittimità urbanistica nonché di conformità catastale.

Quindi, sulla scorta del mandato conferito, si accerta e rappresenta quanto segue demandando al Giudice la decisione in merito alle richieste delle parti secondo le modalità che riterrà di adottare.

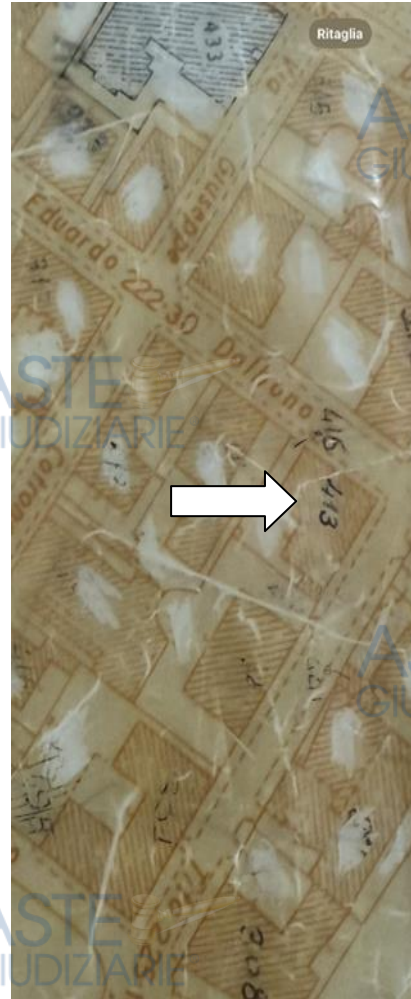
Appartamento in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei, 5 piano primo.

Al fine di individuare l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade il cespite in oggetto nonché acquisire le Pratiche Edilizie e gli eventuali provvedimenti abilitativi esistenti agli atti dell'Ufficio Tecnico per accertare e/o verificare la sua legittimità urbanistico-edilizia-amministrativa, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso il competente Ufficio del Comune di Napoli che non hanno dato riscontro positivo, non essendo state rinvenute pratiche inerenti al fabbricato e /o ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Comunque, a tal proposito, si riferisce che la disamina del Titolo di Proprietà e Provenienza unitamente alla documentazione catastale, alle mappe storiche ed al materiale agli atti dell'archivio catastale, hanno consentito di stabilire che il fabbricato, nel suo impianto originario, è stato realizzato "ante 42" e per esso presso l'Ufficio Tecnico non esiste, quindi alcun titolo abilitativo ed alcuna pratica edilizia dal momento che il fabbricato è stato realizzato quando le costruzioni non erano disciplinate da regolamentazioni edilizie. (cfr. All. 9)

Mappe storiche indicative della datazione del fabbricato ante 42





Tale datazione, confermata dalle mappe storiche e dalla data della planimetria catastale del 01.12.1939 lo rendono urbanisticamente **legittimo**.

L'appartamento oggetto di stima, invece ha una situazione urbanistica che necessita di regolarizzazione perchè, nel caso di specie l'unità immobiliare presenta:

- A difformità distributive rispetto alla planimetria catastale in atti, consistenti in modifiche interne con eliminazione di pareti divisorie e realizzazioni di altre tramezzature di divisione realizzate in assenza di titoli abilitativi o autorizzativi che, comunque non hanno alterato l'impianto base e **che risultano sanabili**,



realizzate con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997;

(Tale diversa distribuzione taglia internamente la finestra dell'attuale vano cucina ma senza creare all'esterno alterazione di prospetto).

- **B** rimozione di una parete divisoria portante, con potenziale impatto sulle caratteristiche strutturali dell'appartamento e del fabbricato che risulta sanabile, realizzata con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997;

- **C** un utilizzo improprio ed illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna in estensione ed aderenza del proprio terrazzo a livello, comprendendo anche la superficie scoperta di affaccio del balconcino originario di mq. 2,55 del vano soggiorno, realizzato con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997.

Tale estensione, - non riportata nella planimetria catastale, che costituisce attualmente un'opera omogenea con il terrazzo originario, pur con solai a quota diversa, - è stata possibile a seguito della realizzazione di un corpo di fabbrica da parte del proprietario dell'unità immobiliare sottostante, - rilevabile dall'esame delle planimetrie catastali dell'intero fabbricato, acquisite - ubicata al piano terra che ha realizzato un volume, catastalmente non indicato, in ampliamento della propria abitazione quasi alla stessa altezza del terrazzo a livello dell'unità del primo piano in oggetto.

Tale condizione, in corrispondenza dell'attuale terrazzo, in conformità alla planimetria catastale in atti che non la riporta, è facilmente ripristinabile.

Si precisa, quindi quanto segue:

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto è stata presentata in data 01.12.1939 e, quindi in forza di tale circostanza si può ragionevolmente affermare che il fabbricato, essendo stato realizzato quando le costruzioni non erano disciplinate da regolamentazioni edilizie, è urbanisticamente legittimo perché tale datazione esclude la necessità originaria di un titolo edilizio formale, quale Licenza o Concessione Edilizia originaria;

- A tal proposito si indica anche quanto riportato all'art. 6 nel Titolo di proprietà: *"In relazione al disposto della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e art. 40 e successive*

modificazioni, il venditore da me notaio previamente ammonito ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15 circa la responsabilità penale cui è soggetto in caso di dichiarazione mendace dichiara:

"I lavori di costruzione dell'unità immobiliare in oggetto e relative parti comuni vennero iniziati in data anteriore al 1^ settembre 1967."

- Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono pratiche di condono edilizio o altre pratiche edilizie quali DIA, SCIA, CILA o, comunque titoli abilitativi e non vi è in atti Certificato di Agibilità e/o pratica di richiesta in itinere;

- Il **Certificato** rilasciato dalla Soprintendenza su istanza del sottoscritto tu attesta che al momento, per il fabbricato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed esso non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica con provvedimenti specifici.

- L'unità immobiliare presenta, quindi le difformità catastali come indicate nel precedente **punto A** poiché la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.12.1939 **non corrisponde** fedelmente allo stato di fatto cioè alla distribuzione interna dell'unità immobiliare che presenta modifiche realizzate in assenza di titolo edilizio che non hanno comunque determinato ampliamenti ed incrementi di superficie utile o volumetria né mutamento di destinazione d'uso;

- tale nuova distribuzione degli ambienti è, comunque rispettosa dei requisiti igienico-sanitari del D.M. del 5 luglio 1975 che, appunto regola le dimensioni minime degli ambienti in un'abitazione.

- Quindi, le difformità distributive (certamente sanabili o meglio regolarizzabili) di cui al **punto A** devono e possono essere regolarizzate in forza di presentazione di pratica edilizia in sanatoria e, precisamente una **CILA tardiva** per interventi minori già eseguiti - art. 6 bis DPR 380/2001 per modifiche interne che avrebbero richiesto solo una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ma non presentata con la previsione di una sanzione amministrativa di 1.000 Euro perché trattasi di interventi che secondo la normativa vigente sono sanabili, cui si aggiungono i diritti di segreteria, gli oneri comunali e gli oneri professionali del tecnico abilitato che istruisce la pratica quantificati complessivamente in **Euro 2.000,00.**

Giova in tal senso ricordare che il decreto salva casa convertito nella legge del 24 luglio 2024 n. 105 ha introdotto importanti novità in materia edilizia ed urbanistica con l'obiettivo di facilitare la regolarizzazione di piccole difformità edilizie e migliorare l'efficienza dei procedimenti amministrativi. La legge prevede infatti che per sanare abusi edilizi minori, non sarà più necessario dimostrare la conformità sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda e, nel caso di specie non serve l'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001, in quanto non si tratta di abusi gravi tali da dover verificare la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione e alla data attuale.

Quindi, nel caso di specie le difformità indicate ed esistenti indicate graficamente nel corpo della relazione a **pag. 26** non impediscono la stima né ostano allo scioglimento della comunione all'esito dell'istruzione delle pratiche. Tali opere risultano conformi alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti e sono appunto sanabili tramite CILA tardiva ex art. 6 bis DPR 380/2001.

- L'unità presenta anche come indicato al **punto C** l'utilizzo improprio o illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna rispetto alla quale è necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale in atti attraverso l'esecuzione delle seguenti opere quantificate in **Euro 1.500,00**:
 - chiusura del varco del parapetto in muratura che consente di raggiungere la parte di terrazzo illegittima;
 - eliminazione delle ringhiere poste sul perimetro esterno della superficie illegittima ed eventualmente anche della pavimentazione della parte illegittima dal momento che i due solai, quello del terrazzo originario e quello della parte in estensione non sono allo stesso livello;
 - ripristino della ringhiera in corrispondenza del balconcino la cui superficie è stata collegata alla porzione di terrazzo illegittima. (**cfr. All. 19**)



Poiché tale ripristino riguarda elementi preesistenti come da planimetria catastale, quindi senza modifica di sagoma o prospetti ma conforme alla planimetria catastale del 1939 in atti, esso è considerato manutenzione ordinaria e rientra, quindi in "edilizia libera", senza titolo abilitativo ai sensi dell'allegato A del D.M. del 2.03.2018 e, nel caso di specie non rientrando l'immobile in zona vincolata, non necessita del parere della Soprintendenza.



In merito, sono state delineate, le modalità da seguire per l'istruzione della pratica DOCFA.

Discorso a parte merita il **punto B** rispetto al quale è stato necessario lo studio e l'analisi delle altre unità immobiliari insistenti nella verticale attraverso l'acquisizione delle planimetrie originarie per constatare la presenza o meno in continuità strutturale della parete portante, eliminata nell'unità in oggetto. (cfr. All. 10)

Rispetto a tale "modifica strutturale", intervento considerato di manutenzione straordinaria rilevante, eseguito certamente in data anteriore al 1997 (data del titolo di proprietà e successivamente al 1939) per la regolarizzazione occorrerà istruire una **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001.

Tale procedura richiede la redazione di una relazione tecnica asseverata da parte di un professionista abilitato con verifica statica e deposito presso il Genio Civile come previsto dalla normativa sismica vigente.

La sanzione amministrativa prevista non è inferiore ad **Euro 1.000,00** cui si aggiungono i diritti di segreteria, gli oneri comunali e gli oneri professionali del tecnico abilitato che istruisce la pratica quantificati complessivamente in **Euro 4.000,00**.

Rispetto alla sanzione prevista si segnala che essa è spesso determinata dall'Agenzia del Territorio come percentuale legata al mutamento del valore venale dell'immobile.

All'esito delle pratiche edilizie, seguirà la necessità di aggiornare la planimetria catastale con una dichiarazione di aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA a cura di un tecnico abilitato al costo previsto di **Euro 500,00**, precisando quanto segue, come prima detto, rispetto al DOCFA:

- Attualmente l'immobile, nel suo stato di fatto, presenta un terrazzo a livello più ampio di quello rappresentato nella planimetria catastale, pur se le due parti sono rese disomogenee dalla differenza di quota dei due solai (calpestii) (quello del terrazzo originario, conforme al catastale) e quello della parte in estensione (non riportato sul catastale).

Dopo il ripristino, così come indicato, il terrazzo tornerà alle dimensioni originarie, creando o meglio ripristinando la corrispondenza tra stato di fatto e rappresentazione planimetrica catastale.

Ai fini dell'approvazione del DOCFA, l'ufficio catastale, avendo in atti la planimetria del 1939 non necessiterà di altra documentazione storica, utile a dimostrare che il ripristino riporta effettivamente l'immobile alle condizioni originarie rappresentate nella sopradetta planimetria e che non si tratta di una riduzione arbitraria ma del ritorno alla configurazione legittima.

La pratica dovrà essere corredata di una relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche esistenti rispetto alla proprietà di terzi sottostante e confinante e, quindi illustrativa dei confini post ripristino.

Rispetto alla natura della difformità si precisa che l'estensione del terrazzo, non risultando sulla planimetria catastale allo stesso modo del corpo abusivo sottostante, sta a significare che formalmente non esiste difformità catastale ma discrepanza tra stato di fatto e rappresentazione grafica colmabile, ai fini di una possibile incongruenza catastale, con una relazione tecnica associata alla pratica di aggiornamento catastale.

In conclusione per la regolarizzazione dell'immobile ai fini della legittimità urbanistica per la sua commerciabilità sarà necessario prevedere:

- Pratica edilizia di **CILA tardiva** per le modifiche interne non strutturali ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 al costo previsto di **Euro 2.000,00**;
- Pratica edilizia di **SCIA in sanatoria** per la modifica strutturale ai sensi dell'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001 al costo previsto di **Euro 4.000,00**;
- Ripristino dello stato dei luoghi in conformità catastale in **edilizia libera** al costo previsto di **Euro 1.500,00**;
- Aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA al costo previsto di **Euro 500,00**.

Saranno necessarie due pratiche edilizie distinte perchè si tratta di interventi di natura diversa ciascuno soggetto ad un proprio titolo abilitativo.

Tali pratiche di regolarizzazione che consentono la piena legittimità urbanistica e catastale dell'immobile per la vendita e/o libera commerciabilità, saranno da allegare all'Atto Notarile o, comunque nell'Atto verrà indicato che è in corso la

sanatoria con l'istruzione delle pratiche indicate con attestazione e/o alligazione dei versamenti richiesti effettuati.

3.12 Quesito 12)

QUESITO 12: Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, il ctu provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, il ctu certificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

3.12 RISPOSTA al Quesito 12)

Per l'unità immobiliare in oggetto identificata al N.C.E.U del Comune di Napoli al Foglio 16, p.lla 319, subalterno 5, ctg. A/2 non esiste in atti Attestato di Certificazione Energetica (ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n. 9/14 e succ. modifiche) allegato al Titolo di Proprietà o al contratto di comodato.

Tale attestato (APE) - introdotto dal D.L. 63/2013 convertito nella L. 90/2013 va redatto dopo lavori di riqualificazione e/o ristrutturazione dell'unità immobiliare che, appunto modificano la prestazione energetica dell'ambiente. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'Attestato che lo rilasciano, come nel caso di specie dell'unità immobiliare in oggetto, con riferimento alle caratteristiche esistenti, **al costo medio di mercato di E. 300.00.**

3.13 Quesito 13)

QUESITO 13: dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.



3.13 RISPOSTA al Quesito 13)

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche del bene in oggetto, costituito da un appartamento su un pianerottolo comune dove sono ubicati anche gli altri ingressi alle altre unità immobiliari del fabbricato destinato a civili abitazioni, esso è stato stimato per intero in un unico lotto e, nello specifico Lotto Unico, come in precedenza sinteticamente descritto e come indicato analiticamente in risposta al quesito 2).

L'immobile de quo, in comproprietà, presenta caratteristiche di indivisibilità che rendono necessaria la vendita giudiziaria trattandosi di un bene non comodamente divisibile e, quindi la **stima**.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la valutazione della "comoda divisibilità" non si limita alla mera possibilità di ripartizione materiale del bene ma deve considerare se dalla divisione derivi a ciascun condividente un'entità autonoma e funzionale che conservi il valore originario senza subire limitazioni eccessive. Ciò significa che l'indagine sulla divisibilità deve essere effettuata in concreto, verificando la possibilità di attribuire a ciascun condividente una porzione idonea alla funzione economica dell'intero, evitando che rimanga pregiudicato l'originario valore del cespite.

Infatti, nel caso di specie, si precisa che l'immobile, per le sue attuali caratteristiche intrinseche è indivisibile dal momento che in un eventuale progetto di divisione che lo riguardi non possono essere perseguiti alcuni principi fondamentali e, precisamente:

- risulta impossibile aprire altri ingressi distinti sia sullo spazio comune che su quello privato di pertinenza;
- non è possibile dotare le relative unità immobiliari risultanti di idonei servizi autonomi tali da renderle funzionali, fruibili e legittime per dimensionamento, consistenza e caratteristiche;
- non è possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi.





3.14) Quesito 14)

QUESITO 15: *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda giudiziale; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

3.14 RISPOSTA al Quesito 14)

In risposta a tale quesito, relativamente al bene oggetto di giudizio di divisione, si precisa che esso non è libero e risulta occupato in forza di contratto di comodato dal sig. unitamente al proprio nucleo familiare costituito dal coniuge e dai figli conviventi, comproprietari sigg.ri, come accertato anche dai relativi certificati anagrafici. (cfr. All. 4 e 5).

Difatti risulta registrato in data 26.03.2013 al n. 536 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Territoriale di Ariano Irpino, contratto di comodato di immobile ad uso abitativo, quindi in data certa anteriore alla trascrizione della domanda giudiziale del 29.09.2023, stipulato in data 01.01.2003 tra il sig. (comodante) comproprietario per la quota di 6/12 dell'intero) e il sig. (comodatario), (genitore dei tre comproprietari della quota di 2/12 ognuno dell'intero) premettendo:

"- che il comodante è comproprietario per 500/1000 dell'immobile posto in Napoli alla Via G. Cotronei n. 5 piano 1^, composto di n. 4 vani, oltre servizi e terrazzo, di superficie di circa 110 mq;

- che detta unità immobiliare viene riconosciuta dal comodatario in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto;

si conviene:

- 1. il sig. concede l'immobile sopra indicato in comodato gratuito al sig., il quale dichiara di accettare per sé, i suoi eredi, parenti ed affini, abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa;



Perizia di Stima

- 2. i locali devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione propria, la destinazione non può essere mutata. Nel caso in cui la destinazione convenuta venisse mutata per fatto del comodatario tale comportamento sarà considerato come recesso dal contratto con immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;
- 3. la durata del presente contratto viene tra le parti stabilita a tempo indeterminato,
- 4. nell'ipotesi in cui sopravvenga una necessità urgente ed impreveduta da parte del comodante, questi può esigerne la restituzione immediata, anche in pendenza del termine convenuto. Al fine del presente contratto, il domicilio del comodatario viene eletto all'indirizzo dell'immobile dato in comodato, anche nell'ipotesi in cui lo stesso non dovesse più occupare i locali;
- 5. al termine del rapporto di comodato il comodatario si impegna a riconsegnarlo al comodante nello stato in cui esso si trova adesso con esclusione del normale deperimento d'uso; il comodatario potrà fornire al comodante prova contraria dello stato di manutenzione dei locali, in forma scritta, entro dieci giorni dall'inizio del contratto stesso;
- 6. il comodatario si obbliga al pagamento delle spese ordinarie sostenute per l'uso dell'immobile nonché delle spese condominiali e/o accessorie, che corrisponderà direttamente all'amministratore dello stabile. Eventuali spese di natura straordinaria saranno a carico del comodante;
- 7. È fatto divieto al comodante affittare l'unità immobiliare o di cedere ad altri il contratto anche a titolo gratuito, senza consenso scritto da parte del comodante;
- 8. Le riparazioni, migliorie o modifiche eventualmente eseguite dal comodatario non comporteranno per il comodante alcun obbligo di compenso e saranno da lui acquisite, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto;
- 9. Il contratto si risolverà automaticamente per fatto e colpa del comodatario nell'ipotesi di mutata destinazione dell'uso dell'immobile o di esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie;
- 10. Il comodante potrà controllare o far controllare da terzi i locali oggetto del presente contratto senza obbligo di preavviso scritto;
- 11. Il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, quali ad esempio l'ascensore, il citofono, il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi;

-12. Il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi per i danni causati per sua colpa da fughe di gas, perdite di acque ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali;

-13. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1806 del Codice civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma complessiva di Euro duecentomila/00. Detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimento dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in campo comodante;

-14. qualsiasi modifica al presente contratto può avere efficacia tra le parti soltanto con atto scritto;

-15. tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente Ufficio, sono a carico del comodatario che se le assume;

-16. per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice civile e delle altre leggi in vigore." (cfr. All. 4)

Come chiarito dalla giurisprudenza consolidata, la presenza di un comodatario nell'immobile determina una limitazione della facoltà di godimento del comproprietario che si riflette necessariamente sulla valutazione economica del bene.

La metodologia di stima deve necessariamente considerare che l'immobile gravato da comodato presenta caratteristiche di mercato diverse rispetto ad un bene libero da vincoli e, quindi la presenza di rapporti contrattuali che limitano la piena disponibilità del bene deve essere valutata nell'ambito della stima peritale, considerando l'impatto sulla commerciabilità dell'immobile.

Nel caso di specie, il comodato concesso dal sig. al sig., padre dei tre comproprietari, presenta caratteristiche peculiari che devono essere valutate in quanto la circostanza che il comodatario sia il genitore degli altri comproprietari introduce elementi di complessità nella valutazione perché si configura una situazione in cui il diritto personale di godimento è concesso da un comproprietario a favore di un altro soggetto legato da vincoli familiari agli altri comproprietari.

La giurisprudenza ha stabilito che l'età avanzata del comodatario e la destinazione dell'immobile a residenza principale costituiscono elementi che rafforzano la stabilità del rapporto contrattuale, con conseguente maggiore impatto negativo sul

Perizia di Stima

valore venale del bene nel senso che la presenza di un comodatario che sia legato da vincoli familiari ai comproprietari del bene, introduce complessità valutative, poiché la cessazione del comodato non determinerebbe automaticamente la piena disponibilità del bene per tutti i comproprietari.

In sintesi:

- Il contratto è stato registrato prima della domanda giudiziale di scioglimento della comunione;
- è opponibile agli altri comproprietari;
- vincola l'immobile limitando la sua disponibilità sul mercato;
- il valore venale dell'immobile libero va decurtato per tenere conto di tale limitata disponibilità materiale poiché non è immediatamente utilizzabile né liberamente godibile dall'eventuale acquirente;
- la riduzione della stima dipende dall'età dell'occupante ed equivale, in pratica ad un diritto di abitazione per cui si utilizzano gli stessi coefficienti in funzione dell'età del comodatario equiparato al detentore del diritto di abitazione. La determinazione del valore del diritto di abitazione richiede l'applicazione di specifici coefficienti stabiliti dalla normativa fiscale, che vengono utilizzati, appunto per la valutazione di altri diritti reali di godimento come l'usufrutto.

La disciplina di riferimento è contenuta nel DPR n. 131/1986, art. 46 e 48 ed i coefficienti da utilizzare sono indicati nell'apposito prospetto allegato al decreto che viene periodicamente aggiornato in base alle variazioni del saggio legale d'interesse. L'ultima modifica utile è quella attuata con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 18.12.2020 (pubblicato sulla G.U. n. 322 del 30.12.2020).

I coefficienti sono inversamente proporzionali all'età del beneficiario: più giovane è il titolare del diritto, maggiore sarà il coefficiente applicato e, quindi il valore del diritto stesso perché il coefficiente riflette la maggiore o minore attesa del diritto di abitazione per soggetti più giovani o meno giovani.

La Corte d'Appello di Roma con sentenza n. 791 del 02.02.2021 ha precisato che nel contesto di uno scioglimento di comunione, la valutazione deve essere effettuata al momento di tale scioglimento, applicando la disciplina contenuta negli artt. prima indicati.

Perizia di Stima

E' fondamentale, quindi che la determinazione sia effettuata utilizzando il valore venale dell'immobile e non quello catastale.

Il metodo di calcolo, quindi trova il suo fondamento nell'art. 48 del DPR 131/1986 che stabilisce che il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse che, come stabilito dalla normativa fiscale non può essere inferiore al 2,50%.

A tale proposito è necessario precisare che il saggio legale utilizzato per determinare il valore del diritto di abitazione previsto nella misura del 2,50% dall'art. 46 comma 5-ter del DPR 131/1986 rappresenta un parametro normativo fisso stabilito dal legislatore per finalità fiscali e non riflette le condizioni di mercato, costituendo una convenzione giuridica uniforme su tutto il territorio nazionale mentre il tasso di capitalizzazione usato per la determinazione del valore venale dell'immobile varia in funzione di tipologia immobiliare, localizzazione, condizioni di mercato, fattori a rischio specifici, rendimenti alternativi degli investimenti, attestandosi per immobili residenziali tra 3,00 e 3,5%.

La tabella dei coefficienti come prevista dal prospetto allegato al DPR del 1986 modificato dal D.lgs 346/1990 indica **per un beneficiario di età compresa tra 83 ed 86 anni un coefficiente pari ad 8.**

Determinazione del valore venale dell'immobile libero

Per calcolare la percentuale di decremento è necessario, quindi stimare il valore venale dell'immobile libero utilizzando per analogia di metodo il criterio del reddito con un tasso di capitalizzazione utile medio di 3,2% considerando che per immobili residenziali è compreso tra 3,00 e 3,5%.

Da cui:

Valore immobile libero = canone annuo/tasso di capitalizzazione = 18.000,00/0,032 = 562.500 arrotondabile ad Euro 560.000,00 in considerazione delle deduzioni relative a spese di manutenzione e oneri fiscali in forza del reddito medio netto annuo.

L'immobile in oggetto, in forza delle sue attuali caratteristiche, ha un canone medio mensile di Euro 1.500,00, quindi un reddito annuo lordo di Euro 18.000,00 corrispondente al reddito che l'immobile potrebbe generare se fosse libero da vincoli

da cui sono state detratte le deduzioni relative alle spese di manutenzione ed agli oneri fiscali.

Si precisa che il canone di mercato mensile è stato determinato attraverso l'analisi effettiva eseguita in loco presso le agenzie immobiliari di zona nonché attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate su contratti registrati.

Da cui:

1. Determinazione dell'annualità base:

Euro 560.000,00 x 2,50% = Euro 14.000,00

2. Applicazione del coefficiente d'età:

Euro 14.000,00 x 8 = Euro **112.000,00.**

Il valore così determinato rappresenta il 20% del valore dell'immobile libero, percentuale coerente con l'età avanzata del titolare del diritto di godimento (comodatario)

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati altri contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191.

Si precisa in merito al contratto di comodato che presso il Tribunale di Napoli è pendente il giudizio tra i sigg.ri per la risoluzione del contratto.

3.15 Quesito 15)

QUESITO 15: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti in causa acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.15 RISPOSTA al Quesito 15)

Per l'immobile in oggetto non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

3.16 Quesito 16)

QUESITO 16: indichi l'esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire un'adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

Perizia di Stima

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

3.16 RISPOSTA al Quesito 16)

Sulla base delle verifiche effettuate, sul bene in oggetto non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Esistono oneri ordinari di natura condominiale, essendo stato istituito il Condominio che sono a carico dei comproprietari occupanti pari ad Euro 628,30 semestrali.

Come da attestazione dell'Amministratore p.t. la posizione dei condomini occupanti risulta in regola dal momento che, dai riscontri contabili, tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse risultano regolarmente pagate.

Non vi sono oneri insoluti sia per l'ordinario che per lo straordinario negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Con riferimento a quanto indicato nel titolo di proprietà relativamente alla casa portiere: "...i diritti sui locali comuni destinati a casa del portiere..." l'amministratore p.t. del condominio attesta che: "...la casa ex portiere è rimasta sempre inutilizzata e non ha mai prodotto reddito."

Per il fabbricato non esiste regolamento di Condominio ma vi sono le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. (cfr. All. 11)

3.17 Quesito 17)

QUESITO 17: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata in atti. In particolare: provveda a verificare se il bene sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

3.17 RISPOSTA al Quesito 17)

Sul bene in oggetto, considerando quanto già indicato in risposta ai precedenti quesiti con la produzione in All. 6) delle relative note/formalità, esiste la trascrizione della domanda giudiziale che ci occupa e non esistono altri

Perizia di Stima

provvedimenti giudiziali trascritti, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Il bene non è gravato da censo, livello o **uso civico** e, quindi il diritto su di esso è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nel Territorio del Comune di Napoli non vi sono aree gravate da usi civici** così come accertato dall'esame della tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11) nonché alla Certificazione rilasciata dalla Regione Campania - Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi civici - che non indicano la presenza di aree assoggettate agli Usi Civici per il territorio di Napoli. (cfr. All. 12)

3.18 Quesito 18)

QUESITO 18: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile ; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato il ctu proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

3.18 RISPOSTA al Quesito 18)

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.

Il bene in oggetto è stato classificato in un solo lotto indicato come LOTTO UNICO (sinteticamente descritto a pag. 26 della presente relazione)

LOTTO UNICO:

METODO DI STIMA

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati.**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da

“ Il Sole 24 Ore” di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione**.

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

- A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;
- B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc.

Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno

Perizia di Stima

considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;

CALCOLO A

Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo

$$Mq\ 100 \times 0,57375 = 57,375 \text{ (superficie virtuale)} \times E.2.000/mq = 114.750$$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima dell'immobile, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico stimato re, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difforni apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma

Perizia di Stima

andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

I coefficienti correttivi di differenziazione principali da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO
Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) - 5°(0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

Coefficienti delle pertinenze

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18

Perizia di Stima

Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali; -per i semicentri di elevato interesse terziario; -negli altri casi;	1,00 0,97 da 0,90 a 0,80
Box	-uffici al piano seminterrato; -in edifici destinati solo ad uffici; -in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato; -in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato; -in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	0,95 1,00 da 1,60 a 1,80 da 1,40 a 1,50 da 1,30 a 1,60 da 1,00 a 1,25 da 0,75 a 1,00 da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato -in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato -in zone di facile parcheggio,	da 1 a 1,20 da 0,90 a 1,10 da 0,75 a 1,05 da 0,70 a 0,90 da 0,55 a 0,70

Perizia di Stima

Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,50 a 0,65
	in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
Magazzini e laboratori	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
Depositi senza permanenza di persone	a livello pianterreno o rialzato	0,65
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Medio (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);

cioè secondo il seguente schema:

Età e qualità dell'edificio	Perizia di stima			Stato pessimo
	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	
Edificio nuovo				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
Edificio recentissimo				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35



STIMA DEL BENE CLASSIFICATO IN LOTTO UNICO:

Il bene in oggetto consiste in un'unità immobiliare ubicata in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 al primo piano di un fabbricato signorile di complessivi 5 piani destinato a civili abitazioni.

L'immobile è ubicato nella zona Vomero e, precisamente nell'area di San Martino che presenta caratteristiche urbanistiche di rilievo, influenzate da specifici vincoli paesaggistici e storici nonché da una pianificazione urbanistica con peculiarità importanti dal momento che l'area in oggetto è caratterizzata da un patrimonio architettonico di pregio con la presenza della Certosa di San Martino e Castel Sant'Elmo nonché edifici in stile liberty che le conferiscono valore pur considerando la contaminazione dalla successiva realizzazione di edifici in cemento armato.

Si tratta, quindi di una zona prevalentemente residenziale e turistica dotata di infrastrutture e servizi sufficienti il cui sito d'impianto del fabbricato ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nell'area di San Martino, in "zona A" relativa agli "insediamenti di interesse storico" che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.

L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, corridoio di disimpegno, ampio soggiorno, tre camere di cui una con balconcino, cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e terrazzo a livello per complessivi mq. 140,00 di superficie utile (residenziale) con altezza uniforme di ml. 3,84 e mq. 18,05 di superficie scoperta utile (non residenziale) destinata quindi a terrazzo e due balconcini.

Si precisa che relativamente alla superficie utile scoperta, per quanto indicato nei quesiti specifici, è stata conteggiata la sola superficie legittima.

- E' riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (codice F839) sezione Urbana AVV. al Foglio 16, particella 319, sub. 5, z.c. 6 catg. A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 186, escluse le aree scoperte mq. 177 rendita catastale € 1.360,86 via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, intestata a proprietario per i 6/12, a proprietari per 2/12 ciascuno.

L'unità immobiliare, in contesto gradevole e signorile con buona esposizione, è in sufficienti condizioni di manutenzione, ha rifiniture con materiali di media qualità

ed è dotata di impianti efficienti con riscaldamento autonomo, caldaia utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria, allaccio al gas di città, climatizzatore nonché impianto idrico ed elettrico efficienti ma non di recente fattura dei quali, difatti non sono state fornite le relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Dispone di citofono ed il fabbricato, munito di ascensore ed antenna centralizzata, ha buone caratteristiche costruttive con condizioni di manutenzione discrete delle parti comuni.

Non dispone di portierato.

Per il fabbricato esiste il Condominio con Amministratore.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare il coefficiente globale unico di differenziazione:

coefficiente di livello di piano -piano primo con ascensore: **coeff. 0,94;**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di buona qualità e di contesto signorile in uno stato di manutenzione interno sufficiente, **coeff. 0,70;**

coefficiente in aumento - edificio in zona ambientalmente ottimali di grandi città, **coeff. 1,12;**

coefficiente in aumento - costruzione con caratteristiche signorili, **coeff. 1,05;**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (cfr. All. 13) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

Avremo, quindi un **coefficiente globale unico pari a $(0,94 \times 0,70 \times 1,12 \times 1,05) = 0,773$** arrotondabile a 0,8;

Pertinenze:

superficie scoperta mq. 18,08;

Coefficienti delle pertinenze:

coeff. 0,25 x mq. 18,08 = mq. 4,52;

Totale superficie virtuale mq. 4,52;

Da cui:

Superficie utile residenziale coperta mq. 140,00+ mq. 4,52 = mq. 144,52
commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)

Perizia di Stima

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario Immobiliare per le abitazioni nuove nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) abbiamo un valore medio utile di riferimento di E./mq. 4.550,00 nell'intervallo previsto di 3.600,00/5.500,00 E./mq. per immobili tipologicamente analoghi a quello in oggetto. (cfr. All. 14)

Tale valore è stato mediato con i risultati ottenuti dall'esame delle compravendite effettive praticate in zona nonché degli annunci sulle riviste ed agenzie specialistiche del settore che indicano un valore effettivo di vendita di E. 5.600,00 a mq.

Da cui il valore di riferimento effettivo, ottenuto dalla media dei due valori è di E/mq. 5.075,00 (media tra 4.550,00 + 5.600,00/2)

Tale quotazione utile di riferimento va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Da cui

E/mq. 5.075,00 x 0,8 = E/mq 4.060,00 arrotondabile ad E/mq 4.100,00 che rappresenta il **valore di mercato corretto** (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato) per l'immobile in oggetto.

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'immobile oggetto di stima:

Euro/mq. 4.100,00 x mq. 144,52 commerciali = **Euro 592.532,00 arrotondabile ad Euro 593.000,00 (Valore di mercato stimato)**

Poiché le due stime hanno tra di loro uno scarto contenuto in una forbice di intervallo ragionevole, entrambe sono da ritenersi valide e, quindi la stima secondo i valori di mercato è stata mediata con la stima effettuata secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi indicata in risposta al quesito 14) pari ad Euro 560.000,00

Da cui

Euro 593.000,00 + Euro 560.000,00/2 = Euro 576.500,00 (stima di mercato dell'immobile)

Perizia di Stima

Da tale valore va detratto il costo previsto per l'istruttoria delle pratiche edilizie, per l'aggiornamento catastale e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica pari ad **Euro 8.300,00** e va applicata una percentuale congrua di decremento della stima pari al 20% per lo stato di occupazione del cespite come calcolata in risposta al quesito 14);

Da cui:

E. 576.500,00 - E. 8.300,00 = E. 568.200,00

Da cui:

E. 568.200,00 - 112.000,00 (20%) = **E. 456.200,00** arrotondabile ad

E. 456.000,00 (Valutazione finale dell'immobile classificato come LOTTO UNICO - Prezzo base)

Relativamente alla determinazione del suddetto prezzo base per la vendita dell'immobile in oggetto va considerato quanto segue:

- per la sua determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche dell'immobile relativamente alla sua conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI.

Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

Euro 456.000,00 (Valutazione finale dell'immobile classificato come LOTTO UNICO - Prezzo base)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 08.01.2025 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata ctu nel Procedimento in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correrà n.5, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito attraverso istanza inviata presso la Cancelleria della 6^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

La scrivente veniva nominata dal Giudice Istruttore Dott.ssa Anna Maria Diana in data 07.01.2025 nel procedimento nRG 19902/2023 di scioglimento della comunione di beni promosso dal Sig. contro i Sigg.ri

Il bene oggetto del procedimento è un appartamento in Napoli alla Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo, interno 4, attualmente riportato nel N.C.E.U del Comune di Napoli - Sez. Avvocata, Foglio 16 p.lla 319 sub. 5, z.c. 6, catg. A/2, classe 6, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 186, sup. cat. escluse le aree scoperte mq. 177, r.c. Euro 1.360,86 Via Giuseppe Cotronei n. 5 piano primo intestato a proprietario per 6/12, a proprietari per 2/12 ognuno.

La scrivente, eseguiva i sopralluoghi presso l'immobile indicato in data 27.01.2025 con il proseguo del 24.03.2025 per i rilievi metrici e fotografici e per acquisire sui luoghi quanto necessario all'espletamento del mandato all'esito dell'acquisizione della documentazione relativa all'accertamento della legittimità urbanistica dell'immobile.

Accertava quanto di seguito indicato:

Il cespite in oggetto consiste in un appartamento al primo piano di un fabbricato signorile occupato dai Sigg.ri e dai genitori come attestato dalla certificazione anagrafica in forza di contratto di comodato gratuito stipulato tra il Sig. ed il sig.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale agli atti del Catasto, preventivamente acquisita.

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbale di sopralluogo. (cfr. All. 1)

Preliminarmente aveva provveduto ad esaminare il fascicolo telematico relativo al procedimento in oggetto ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione del bene e la sua rispondenza rispetto alla provenienza ed allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4, e 5).

5. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Come stabilito dal Giudice, il sottoscritto ctu inviava alle parti, bozza dell'elaborato peritale e, nei termini indicati, riceveva le relative osservazioni (cfr. All. 17 e 18) di cui teneva conto, in una sintetica valutazione, prima del deposito telematico della relazione peritale definitiva.

Risposta alle note di parte attrice

L'avv. Giovanni Castelluccio per l'attore precisava che il suo assistito non formulava osservazioni e si limitava ad evidenziare due errori materiali presenti nell a relazione, **corretti nell'elaborato peritale definitivo**, relativi a pag. 51 in cui si riporta la data di stipula del comodato nel 2033 invece che nel 2003 ed a pag. 72 in cui si riporta il nome errato di.

Risposta alle note di parte convenuta

In risposta alle osservazioni al Quesito 1) si precisa quanto segue:

- La planimetria catastale in atti relativa all'immobile in oggetto (cfr. All. 5.2) presentata in data 1.12.1939 rappresenta di per sé elemento certo ed esaustivo per il fine richiesto cioè per supportare la conformità e la legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato in forza del R.D.L. n. 652 del 13.04.1939 con cui è stato istituito il C.E.U. (Catasto Edilizio Urbano) ed in forza dell'antiorità dell'immobile al 1942 cioè della sua realizzazione in data antecedente all'obbligo della Licenza Edilizia con la Legge Urbanistica n. 1150/42.

Quindi, le informazioni desumibili ed accertabili anteriormente al 1939 sono soltanto storiche e non "catastali", cioè presenti solo al Catasto Terreni le cui mappe storiche sono state acquisite ed inserite nel corpo della relazione, consentendoci di accertare la corrispondenza tra Catasto Urbano e Catasto Terreni e, nello specifico che la particella 319 del foglio 16 del Catasto Fabbricati corrisponde alle particelle 413 e 414 del foglio 131 del Catasto Terreni nonché di confermare la presenza dell'edificio già all'epoca dell'impianto catastale. (cfr. All. 5.1 e 5.3)

In conclusione, l'unità immobiliare in oggetto risulta rappresentata nella prima (ed ultima) planimetria catastale in atti presentata in data 01.12.1939 conformemente alla normativa del tempo (R.D.L. 652/1939) ed implica che il fabbricato è stato realizzato ante 42 e quindi, poichè costruito in epoca antecedente all'obbligo della Licenza Edilizia (Legge n. 1150/42), la legittimità edilizia dell'immobile - pur in assenza di pratiche e/o titoli edilizi, è da ritenersi originaria nel senso che la costruzione può considerarsi legittima per epoca di realizzazione.

In risposta alle osservazioni al Quesito 2) si precisa quanto segue:

Per rispondere a tali osservazioni si rimanda alla lettura consequenziale delle risposte ai Quesiti 2) ed 11) dell'elaborato peritale, per non disperdere i punti essenziali, dal momento che il consulente di parte richiama tutte le caratteristiche e peculiarità urbanistico-catastali dell'unità immobiliare, rispondendo in tal modo, necessariamente e di conseguenza anche alle osservazioni al Quesito 11).

Si risponde, quindi alle osservazioni ai Quesiti 2) e 11) ordinandole e sintetizzandole con le seguenti, dovute precisazioni:

- Relativamente agli impianti dell'unità immobiliare, la mancanza di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e, quindi il relativo adeguamento, ha determinato l'uso del corrispettivo coefficiente adeguato (più basso) che logicamente ha influenzato in negativo la valutazione di mercato del cespite.
- L'unità immobiliare è stata oggetto di rilievo metrico nel corso del secondo sopralluogo con l'ausilio di un geometra che collabora con il sottoscritto ctu

ed alla presenza del consulente di parte che scrive. (cfr. verbale di sopralluogo All. 1)

In merito si inserisce come **Allegato 19** la planimetria con tutte le rilevazioni metriche effettuate nel rapporto 1/1 con la rappresentazione grafica della parte di terrazzo illegittima e della sua differenza di quota rispetto alla parte legittima.

- Il ctu non afferma che "esiste la conformità dei luoghi alla planimetria catastale in atti" ma asserisce che: "la condizione, in corrispondenza dell'attuale terrazzo, quella che deve essere ripristinata, è conforme alla planimetria in atti".

- Il ctu, prima di asserire che "presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Napoli non esistono titoli edilizi e/o pratiche edilizie relative al fabbricato ed all'unità immobiliare in oggetto", certamente ha inoltrato le dovute richieste tramite istanza di " Accesso agli Atti" ed eseguito le opportune ricerche rispetto alle quali e per le quali, considerando i tempi o l'inerzia dell'Ufficio è stata costretta a chiedere proroga al Giudice sui tempi di trasmissione dell'elaborato peritale. (cfr. all. 8 e 9)

Difatti, l'Ufficio Tecnico risponde testualmente che *"a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente servizio, si sono avute le seguenti risultanze:*

Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta per i nominativi indicati;

Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta per i nominativi indicati.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati."

Quindi, non essendoci titoli autorizzativi e/o abilitativi per la costruzione del fabbricato, all'esito dell'esame della documentazione storico - catastale e dalle mappe storiche agli atti del Catasto Terreni, risulta lecito ragionare in questi termini:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto è stata presentata in data 01.12.1939 e, quindi in forza di tale circostanza si può ragionevolmente affermare che il fabbricato, essendo stato realizzato "ante 42" quando le

Perizia di Stima

costruzioni non erano disciplinate da regolamentazioni edilizie, è urbanisticamente legittimo perché tale datazione esclude la necessità originaria di un titolo edilizio formale, quale Licenza o Concessione Edilizia originaria.

Nel caso di specie, fino all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 Agosto 1942 non era obbligatoria la Licenza Edilizia per costruire, quindi un fabbricato edificato prima del 1942, regolarmente accatastato nel 1939 conformemente alla normativa del tempo relativa al R.D.L. n. 652/1939, può considerarsi "legittimamente originario" anche in assenza di titolo edilizio dal momento che tale costruzione informale o fuori titolo risulta sanata di fatto con il censimento del 1939 quando il R.D.L. n. 652/1939 istituì il Catasto Edilizio Urbano con l'obbligo di censire gli immobili urbani.

Molti fabbricati, costruiti anche senza alcun titolo, sono stati accatastati per la prima volta nel 1939 e da quel momento considerati legittimi per epoca di realizzazione e ufficiali anche ai fini fiscali. Gli archivi comunali non conservano atti anteriori agli anni 50/60 se non per edifici di notevole e riconosciuto valore storico-artistico.

- Rispetto alla mancanza agli atti dell'Ufficio Tecnico per l'unità immobiliare in oggetto, del certificato di agibilità e/o pratiche di agibilità si precisa che: L'immobile in oggetto risulta privo di certificato di agibilità (ex abitabilità) per epoca di costruzione e destinazione. Tuttavia, tale mancanza non incide sulla legittimità urbanistica in quanto l'edificio è antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150/1942 e la mancanza non incide sulla legittimità edilizia originaria.

L'unità immobiliare, al momento della presente stima, presenta irregolarità e difformità che devono essere sanate procedendo con idonei titoli edilizi e successivo aggiornamento catastale ed all'esito si potrà procedere con la relativa pratica di rilascio del certificato di agibilità i cui costi non sono stati quantificati perché incideranno al 50% tra i condividenti proprietari.

La mancanza potrà essere oggetto di esplicita e formale pattuizione tra le parti con una clausola relativa a tale assenza indicativa cioè di un atto con dichiarazione di consapevolezza.

Fatte queste dovute precisazioni di base, si risponde alle osservazioni ai Quesiti 2) e 11) riportando quanto indicato nella bozza dell'elaborato peritale e, quindi rappresentando la situazione urbanistico-catastale dell'immobile raggruppata in tre tipologie con descrizione delle difformità ed indicazione della possibile regolarizzazione, specificando che già nell'indicazione della sanatoria è sottintesa la natura della difformità riscontrata:

"L'appartamento oggetto di stima, invece (rispetto al fabbricato da considerarsi legittimo) ha una situazione urbanistico-catastale che necessita di regolarizzazione perchè, nel caso di specie l'unità immobiliare presenta:

- - A difformità distributive rispetto alla planimetria catastale in atti, consistenti in modifiche interne con eliminazione di pareti divisorie e realizzazioni di altre tramezzature di divisione realizzate in assenza di titoli abilitativi o autorizzativi che, comunque non hanno alterato l'impianto base e che risultano sanabili, realizzate con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997.

(Tale diversa distribuzione taglia internamente la finestra dell'attuale vano cucina ma senza creare all'esterno alterazione di prospetto).

- - B rimozione di una parete divisoria portante, con potenziale impatto sulle caratteristiche strutturali dell'appartamento e del fabbricato che risulta sanabile, realizzata con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997;

- - C un utilizzo improprio ed illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna in estensione ed aderenza del proprio terrazzo a livello, comprendendo anche la superficie scoperta di affaccio del balconcino originario di mq. 2,55 del vano soggiorno, realizzato con certezza anteriormente al 1997 e, quindi presumibilmente tra il 1939 ed il 1997.

Tale estensione, - non riportata nella planimetria catastale, che costituisce attualmente un'opera omogenea con il terrazzo originario, pur con solai a quota diversa, - è stata possibile a seguito della realizzazione di un corpo di fabbrica da parte del proprietario dell'unità immobiliare sottostante, - rilevabile dall'esame delle planimetrie catastali dell'intero fabbricato, acquisite - ubicata al piano terra che ha realizzato un volume, catastalmente

non indicato, in ampliamento della propria abitazione quasi alla stessa altezza del terrazzo a livello dell'unità del primo piano in oggetto.

Tale condizione, in corrispondenza dell'attuale terrazzo, in conformità alla planimetria catastale in atti che non la riporta, è facilmente ripristinabile.

- - *Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono pratiche di condono edilizio o altre pratiche edilizie quali DIA, SCIA, CILA o, comunque titoli abilitativi e non vi è in atti Certificato di Agibilità e/o pratica di richiesta in itinere;*
- - *Il Certificato rilasciato dalla Soprintendenza su istanza del sottoscritto ctu attesta che al momento, per il fabbricato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed esso non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica con provvedimenti specifici;*
- - *L'unità immobiliare presenta, quindi le difformità catastali come indicate nel precedente punto A poiché la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.12.1939 non corrisponde fedelmente allo stato di fatto cioè alla distribuzione interna dell'unità immobiliare che presenta modifiche realizzate in assenza di titolo edilizio che non hanno comunque determinato ampliamenti ed incrementi di superficie utile o volumetria né mutamento di destinazione d'uso;*
- - *tale nuova distribuzione degli ambienti è, comunque rispettosa dei requisiti igienico-sanitari del D.M. del 5 luglio 1975 che, appunto regola le dimensioni minime degli ambienti in un'abitazione.*
- - *Quindi, le difformità distributive (certamente sanabili o meglio regolarizzabili) di cui al punto A devono e possono essere regolarizzate in forza di presentazione di pratica edilizia in sanatoria e, precisamente una CILA tardiva per interventi minori già eseguiti - art. 6 bis DPR 380/2001 per modifiche interne che avrebbero richiesto solo una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ma non presentata con la previsione di una sanzione amministrativa di 1.000 Euro perché trattasi di interventi che secondo la normativa vigente sono sanabili, cui si aggiungono i diritti di segreteria, gli*

oneri comunali e gli oneri professionali del tecnico abilitato che istruisce la pratica quantificati complessivamente in Euro 2.000,00.

- Giova in tal senso ricordare che il decreto salva casa convertito nella legge del 24 luglio 2024 n. 105 ha introdotto importanti novità in materia edilizia ed urbanistica con l'obiettivo di facilitare la regolarizzazione di piccole difformità edilizie e migliorare l'efficienza dei procedimenti amministrativi. La legge prevede infatti che per sanare abusi edilizi minori, non sarà più necessario dimostrare la conformità sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda e, nel caso di specie non serve l'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001, in quanto non si tratta di abusi gravi tali da dover verificare la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione e alla data attuale.
- Quindi, nel caso di specie le difformità indicate ed esistenti indicate graficamente nel corpo della relazione a pag. 26 non impediscono la stima né ostano allo scioglimento della comunione all'esito dell'istruzione delle pratiche. Tali opere risultano conformi alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti e sono appunto sanabili tramite CILA tardiva ex art. 6 bis DPR 380/2001.
- L'unità presenta anche come indicato al punto C l'utilizzo improprio o illegittimo di 15,45 mq. di superficie esterna rispetto alla quale è necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale in atti attraverso l'esecuzione delle seguenti opere quantificate in Euro 1.500,00:
 - chiusura del varco del parapetto in muratura che consente di raggiungere la parte di terrazzo illegittima;
 - eliminazione delle ringhiere poste sul perimetro esterno della superficie illegittima ed eventualmente anche della pavimentazione della parte illegittima dal momento che i due solai, quello del terrazzo originario e quello della parte in estensione non sono allo stesso livello;
 - ripristino della ringhiera in corrispondenza del balconcino la cui superficie è stata collegata alla porzione di terrazzo illegittima.

- Poiché tale ripristino riguarda elementi preesistenti come da planimetria catastale, quindi senza modifica di sagoma o prospetti ma conforme alla planimetria catastale del 1939 in atti, esso è considerato manutenzione ordinaria e rientra, quindi in "edilizia libera", senza titolo abilitativo ai sensi dell'allegato A del D.M. del 2.03.2018 e, nel caso di specie non rientrando l'immobile in zona vincolata, non necessita del parere della Soprintendenza.
- In merito, sono state delineate, le modalità da seguire per l'istruzione della pratica DOCFA.
- Discorso a parte merita il punto B rispetto al quale è stato necessario lo studio e l'analisi delle altre unità immobiliari insistenti nella verticale attraverso l'acquisizione delle planimetrie originarie per constatare la presenza o meno in continuità strutturale della parete portante, eliminata nell'unità in oggetto. (cfr. All. 10)
- Rispetto a tale "modifica strutturale", intervento considerato di manutenzione straordinaria rilevante, eseguito certamente in data anteriore al 1997 (data del titolo di proprietà) per la regolarizzazione occorrerà istruire una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001.
- Tale procedura richiede la redazione di una relazione tecnica asseverata da parte di un professionista abilitato con verifica statica e deposito presso il Genio Civile come previsto dalla normativa sismica vigente.
- La sanzione amministrativa prevista non è inferiore ad Euro 1.000,00 cui si aggiungono i diritti di segreteria, gli oneri comunali e gli oneri professionali del tecnico abilitato che istruisce la pratica quantificati complessivamente in Euro 4.000,00.
- Rispetto alla sanzione prevista si segnala che essa è spesso determinata dall'Agenzia del Territorio come percentuale legata al mutamento del valore venale dell'immobile...".

Non vi sono osservazioni al Quesito 3).

La risposta alle osservazioni al Quesito 4) è inclusa nella risposta alle osservazioni al Quesito 2).

Non vi sono osservazioni al Quesito 5).

La risposta alle osservazioni ai Quesiti 6) e 7) è inclusa nella risposta alle osservazioni al Quesito 2).

Nelle osservazioni al Quesito 8) il ctp scrive che: “la dichiarazione del CTU che l’immobile in oggetto *non deriva da una maggiore consistenza*, ciò non è stato provato da alcun atto allegato”.

In merito si precisa che non esiste alcun atto da allegare perché la consistenza immobiliare è accertata dai Titoli, nonché dalla conformazione dei luoghi e da tutte le planimetrie originarie delle altre unità immobiliari del fabbricato acquisite, quasi tutte presentate nel 1939.

Non vi sono osservazioni ai Quesiti 9), 10), 13), 15), 16) e 17).

La risposta alle osservazioni al Quesito 11) è inclusa nella risposta alle osservazioni al Quesito 2).

In risposta alle osservazioni al Quesito 12) si precisa che:

La redazione dell’APE, pur non essendo uno strumento atto a certificare regolarità edilizie o catastali, va infatti, effettuata dopo aver sanato e regolarizzato le difformità esistenti per garantire una redazione coerente sullo stato di fatto e poter espletare un’attività normata che valuta l’efficienza energetica dell’unità immobiliare.

Il tecnico che redige l’APE anche mediante l’uso di programmi software certificati non deve attestare la conformità urbanistica ma deve rispondere della coerenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale allegata, se utilizzata per accertare e certificare il consumo energetico dell’immobile e la relativa classe di appartenenza in funzione della sua efficienza e prestazione energetica e, quindi la congruenza tra stato dei luoghi, superficie utile riscaldata, tipologia, anno di costruzione, struttura, copertura, materiali, infissi, impianti, orientamento.

In risposta alle osservazioni ai Quesiti 14) e 18) si precisa che:

Il canone di mercato è stato calcolato attraverso l’esame di molteplici annunci ed inserzioni sulle riviste specialistiche del settore ed attraverso i calcoli elaborati direttamente da numerose agenzie immobiliari della zona Vomero dove è ubicato l’immobile che non sono state inserite per comodità di lettura e possibilità di invio telematico allo stesso modo della documentazione per la determinazione del valore di mercato dell’immobile.

Perizia di Stima

In merito alle 3 indagini di mercato eseguite in zona che il ctp allega alla sua relazione si precisa quanto segue:

La 1^a inserzione allegata relativa all'appartamento in vendita in Via Raffaele Morghen, 187 si riferisce al quarto tentativo di vendita da esperire in data 28.10.2025 per l'Esecuzione Immobiliare attiva presso il Tribunale di Napoli come indicato nella parte relativa allo Storico Aste per una valutazione dell'esperto stimatore quale prezzo base per la 1^a vendita del 07.05.2024 di Euro 708.000,00. (cfr. All. 20)

La 2^a inserzione allegata relativa al quadrilocale in vendita in Via Giandomenico D'Auria, 4 non ha le stesse caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto se non che è ubicato nelle immediate vicinanze, perché trattasi di un piano terra da ristrutturare completamente.

La 3^a inserzione allegata relativa al quadrilocale in vendita in Via Raffaele Morghen, 187 fa riferimento, come riportato nello stesso annuncio e come facilmente accertabile dal portale delle vendite, ad un valore di perizia quale prezzo base per la vendita di Euro 739.800,00.

+++++

La sottoscritta ritiene di aver assolto in piena coscienza e serenità il mandato affidatole e, ringraziando la S.V. Ill.ma della fiducia accordatale, rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento, approfondimento o integrazione.

Napoli 27.10.2025

Il CTU

Arch. Rosa Maria Romano

6. ELENCOALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Atto di Compravendita Notar Michele Gennarini del 15.03.97 rep. 3639;
- 3) Certificati anagrafici;
- 4) Contratto di comodato;
- 5) Documentazione Catastale con relative quietanze;

Perizia di Stima

- 5.1) Stralcio di mappa foglio 131 p.lla 413;
- 5.2) Planimetria cat. dell'unità immobiliare al Fg.16 p.lla 319 sub. 5 catg. A/2;
- 5.3) Visura storica C.F. foglio 16 p.lla 319 sub. 5;
- 6) Ispezioni con relative quietanze:
 - 6.1) Ispezione per immobile C.F. Napoli fg. 16 p.lla 319 sub. 5;
 - 6.2) Nota di Rettifica a Trascrizione del 01.04.96 nn. 4308/6188;
 - 6.3) Nota di Trascrizione del 29.09.2023 nn. 21430/27675;
 - 6.4) Ispezione per soggetto;
 - 6.5) Ispezione per soggetto;
 - 6.6) Ispezione per soggetto;
 - 6.7) Ispezione per soggetto;
- 7) Planimetria dello stato dei luoghi dell'unità imm. al Fg. 16 p.lla 319 sub. 5;
- 8) Certificazione vincolistica;
- 9) Certificazione Ufficio Tecnico del Comune di Napoli;
- 10) Planimetrie cat. delle altre unità immobiliari del fabbricato;
- 11) Attestazioni dell'Amministratore P.T. del Condominio di Via G. Cotronei, 5;
- 12) Certificazione uso civico relativo alla Tabella Servizio Amm. usi civici;
- 13) Schema di classificazione immobili;
- 14) Valori immobiliari Omi;
- 15) Ricevute invio bozza;
- 16) Foto dello stato dei luoghi;
- 17) Osservazioni di parte attrice;
- 18) Osservazioni di parte convenuta;
- 19) Planimetria di rilievo con misurazioni e rapporto metrico;
- 20) Pubblicità per la vendita con estratto dalla Perizia di Stima in atti.