

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RG 1686/2023

ruolo generale esecuzione

O M I S S I S

c o n t r o

O M I S S I S

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Monocratico: dott.ssa Annamaria Buffardo Esperto Stimatore.: OMISSIS OMISSIS

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. QUESITI	3
4. RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO 1	7
QUESITO 2	19
QUESITO 3	23
QUESITO 4	24
QUESITO 5	25
5. INVIO ALLE PARTI E RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI	35
6. ALLEGATI.....	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nominato nel procedimento **R.G. 1686/2023 – OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.a. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti formulati dal Giudice Monocratico in data 23.02.2024 in sede di nomina dello scrivente.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in data 24.09.2024 all'udienza tenuta dal Giudice Istruttore dott. **OMISSIS OMISSIS**, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare nel termine dei trenta (30) giorni (disposti dal Giudice Monocratico) a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) alla parte attrice e ai convenuti secondari (Comune di Sant'Antimo, Agenzia delle Entrate – Riscossione) e mezzo raccomandata A/R al convenuto (**OMISSIS OMISSIS**) e al convenuto secondario (**OMISSIS OMISSIS**), la comunicazione di primo accesso effettuato il giorno **21.10.2024** alle ore **9.30** presso i luoghi oggetto di procedimento.

In tale data, oltre al C.T.U. e al proprio collaboratore, l' **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, non era presente alcun altro individuo. Per tale ragione, nonostante le comunicazioni inoltrate, non è stato possibile procedere all'accesso all'interno dell'immobile oggetto del procedimento per le rituali operazioni peritali. Si provvedeva, tuttavia, ad informare agli abitanti dell'unità immobiliare, mediante lettera dattiloscritta e immessa al disotto della porta di ingresso dell'unità, l'esito negativo dell'accesso, allegando i recapiti dello scrivente per concordare una nuova data di visita.

Contattato nei giorni successivi, per le vie brevi dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, debitore della procedura esecutiva immobiliare in RGE 292/2019 e abitante dell'unità immobiliare oggetto di divisione, in data **13.11.2024** è stato effettuato il secondo accesso, alla presenza oltre che del C.T.U. e del proprio collaboratore:

- del sig. **OMISSIS OMISSIS**;

- del sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale comproprietario per la quota di un mezzo (1/2) del bene oggetto di procedimento;

mentre nessuno era presente per la parte attrice e per i convenuti secondari, seppur avvisati a mezzo p.e.c. in data 24.10.2024.

Atteso un tempo più che ragionevole, le operazioni si sono articolate, in primo luogo, nella lettura e nell'esame dei quesiti formulati dal Giudice Monocratico, seguiti dal rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto del procedimento. Tale intervento è stato volto unicamente a verificare eventuali modificazioni rispetto a quanto precedentemente rilevato in occasione dell'accesso effettuato il tre (3) giugno duemilaventuno (2021), unitamente al custode giudiziario, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare relativa alla RGE 292/2019.

Il tutto è descritto nei relativi verbali di accesso redatti dallo scrivente e sottoscritti dalle parti intervenute (*cf. Allegato 01*).

Nei giorni successivi le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per il bene adempiere all'incarico ricevuto.

3. QUESITI

Il Giudice Monocratico conferisce al C.T.U. i seguenti quesiti:

“QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- *indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,*
- *descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;*
- *eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;*

- *indicare – anche mediante opportune sovrapposizione grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.*

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- *acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*
- *acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);*
- *controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun condividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun condividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).*

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore

delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei dividendi, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.).

In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.:

preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti);

preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;

- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
- b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
- d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);
- f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli 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, le spese condominiali insolute);
 - precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

In proposito, si segnala all'attenzione del C.T.U. che – stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico-descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di C.T.U.

Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto”.

4. RISPOSTA AI QUESITI

“QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

- descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;
- eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;

L'unità immobiliare oggetto di divisione si erge nel comune di Sant'Antimo (NA), precisamente in una zona semicentrale/centrale, caratterizzata da un tessuto urbano residenziale e ben urbanizzato. Il Corso Michelangelo, con particolare riferimento al tratto stradale adiacente il fabbricato di cui è parte integrante il bene, si presenta asfaltato, corredato di banchine marciapiedi (sebbene di limitate dimensioni), illuminazione pubblica e possibilità di parcheggio gratuito (e a pagamento) lungo la via. I principali servizi pubblici, quali scuole, uffici comunali, farmacie e simili, sorgono in prossimità dell'immobile, e comunque in un raggio di circa cinquecento/mille metri, mentre nelle immediate vicinanze sono dislocate attività commerciali di primaria necessità, tra cui supermercati, bar e luoghi di culto.

L'immobile in questione è parte integrante di un fabbricato di più ampie dimensioni di epoca remota, la cui struttura originaria risale senz'altro a un periodo antecedente il 1967, ed è inserito nel contesto della cortina edilizia lungo il Corso Michelangelo (già via Principe di Napoli). L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica (detto C.so Michelangelo), attraverso l'atrio e il corpo scala comune. L'intero corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra: quest'ultimo è destinato ad attività commerciali, mentre il primo e il secondo piano sono adibiti ad abitazioni e/o unità immobiliari. L'edificio, per quanto visibile a vista, appare verosimilmente realizzato con struttura portante in muratura di tufo e tetto piano. Al momento

dell'accesso, il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con segni di usura, particolarmente evidenti sulle facciate esterne e nelle parti comuni interne, dovuti alla carenza di manutenzione ordinaria.



_immagini esterne

L'unità immobiliare in **appartamento** (sub. 14), oggetto di procedimento, è situata al secondo (2°) piano, avente accesso alla destra di chi sale le scale; si compone di un **ingresso/soggiorno**, **cucina** abitabile, **due camere da letto**, **due bagni**, e un **balconcino** prospettante sulla via pubblica Corso Michelangelo.

La superficie utile complessiva è di circa 87 m² (87,41 m²), con un'altezza unite interna (netta), misurata pavimento-soffitto, di circa 3 metri. Il balconcino, invece, ha una superficie utile di circa 5 m² (4,75 m²) (cfr. Allegato 09 - grafico 01):

c o r s o M i c h e l a n g e l o



- 1. ingresso/soggiorno
- 2. cucina
- 3. disimpegno
- 4. bagno
- 5. camera
- 6. balcone

c o r t i l e i n t e r n o



— N

_planimetria stato di fatto rilevato

Internamente, l'immobile si distingue per finiture di buona qualità e apprezzabili condizioni manutentive.

La pavimentazione, uniforme in tutti i locali ad eccezione dei bagni, è in parquet di legno disposto a 45°. I bagni sono rivestiti con piastrelle quadrate in gres, disposte regolarmente in tonalità di viola e grigio, utilizzate anche per i rivestimenti parietali (non a tutta altezza) e per un elegante mosaico rettangolare. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura decorativa di tipo stucco, mentre soffitti e controsoffitti sono imbiancati con pittura classica di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, dotate di elementi decorativi in vetro decorato. Gli infissi esterni, in alluminio simil-legno con vetrocamera, sono provvisti di veneziane in ferro con lamelle mobili per il controllo della luce. L'immobile è dotato di impianti elettrico e idrico sottotraccia, entrambi funzionali, come confermato in sede di accesso dall'esecutato. Il sistema idrico presenta un unico contatore per l'intero edificio. È altresì presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale esterna e radiatori alle pareti, oltre a un impianto di gas GPL. Complessivamente, l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione, non richiedendo alcun intervento significativo di ripristino o restauro.

Tale descrizione è supportata dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso, che documenta accuratamente lo stato di fatto dell'immobile:



_accesso al fabbricato dalla pubblica via e accesso all'u.i.



_ingresso/soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

_cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



_balcone (su Corso Michelangelo)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

_camera

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



_camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno (padronale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_dettagli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_dettagli

- *indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,*
- *indicare – anche mediante opportune sovrapposizione grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale*

L'unità immobiliare oggetto di procedimento, consistente in una abitazione civile in appartamento, è oggi identificata nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo al **Foglio 7, Particella 227, Sub 14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani**, sita al corso Michelangelo n.59, piano 2°, interno 4; confinante: a *nord* con altra u.i.u. (altra ditta) e vano scala, a *sud* con altra u.i.u. (altra ditta), a *est* con vano scala e ballatoio di accesso e a *ovest* con area esterno (c.so Michelangelo); in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**; entrambi per il diritto di proprietà per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di separazione dei beni (*cf. Allegati 02*).

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nella domanda giudiziale di divisione e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo ai convenuti.

Dopo la trascrizione della domanda giudiziale (trascrizione del 21.03.2023 ai nn.14829/10973) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

Tali identificativi catastali, infatti, sono rimasti invariati dal 30 novembre 2005, derivando dalla VARIAZIONE del 10 agosto 1992, protocollo n. NA0755092, registrata il 30 novembre 2005 con attribuzione degli identificativi catastali (registrazione n. 2277.1/1992), in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**. Dal 30 novembre 2005 ad oggi, l'unica modifica registrata riguarda un cambiamento di toponomastica avvenuto il 18 luglio 2006, protocollo n. NA0415146, registrato il 18 luglio 2006 (registrazione n. 37316.1/2006). Precedentemente, a partire dalla data di COSTITUZIONE del 31 gennaio 1983, registrata il 30 giugno 1987 (registrazione n. 2.277/1983) e fino al 10 agosto 1992, l'unità immobiliare era identificata con il protocollo n. 2277 e l'anno 1983, sempre intestata al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, con cui è stata accatastata. L'unica variazione intervenuta tra la data di costituzione e l'attribuzione dei dati identificativi riguarda una modifica di classamento, registrata il 10 agosto 1992 (n. C00043/1990).

Inoltre, i suddetti dati identificativi derivano dalla p.lla 205 sub. 6, soppressa il 31 gennaio 1983 e sostituita dalle unità denunciate con schede protocollo 2276, 2278, 2279, 2280, 2281, contestualmente alla registrazione catastale del bene con scheda protocollo n. 2277/8 (cfr. Allegati 02).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale rinvenuta, **al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze (cfr. Allegato 09 - grafico 02):

- *il diverso spessore di alcune murature interne e esterne;*
- *la diversa distribuzione interna;*
- *il diverso posizionamento dell'accesso all'unità abitativa;*
- *la chiusura di alcuni vani porta/finestra;*
- *il diverso posizionamento/dimensione di alcune aperture;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:

Via Pepe di Napoli



LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  MURATURA RILEVATA |  DIVERSO POSIZIONAMENTO/DIMENSIONE APERTURA |
|  MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA |  DIVERSO SPESSORE MURATURA |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA |  APERTURA NON RILEVATA |

ALTEZZA RILEVATA

ALTEZZA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta

Per quanto sopra rilevato, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale "**per esatta rappresentazione grafica**", ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n.78¹, art.19², ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario dell'operatore) di € **500 (cinquecento)**; comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali³ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.fa. (Documento Catasto Fabbricati).

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

- *acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 03), incrociandone i dati con le risultanze catastali (cfr. Allegato 02), e così come ampiamente chiarito nell'elaborato di stima depositato nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in data 29.10.2021, il bene oggetto di divisione è pervenuto ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.01.2010** rep. n.94224 e raccolta n.18293, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Aversa l'01.02.2010 al n.424 e trascritto il **10.02.2010** ai nn.6119/4015, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) acquistano dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) il **diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni**, dell'**abitazione** sita in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n.59 e individuata (...) *in catasto al foglio 7, particella 227 sub 14, P. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, RC E. 232,41 (...)* (cfr. Allegato 04a);

¹Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. Serie Generale n.125 del 31.05.2020 - Suppl. Ordinario n.112; Decreto Legge convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010n. 122;

²art. 19 (Aggiornamento del Catasto);

³Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 (in vigore dal 1° ottobre 2012);

al sig. **OMISSIS OMISSIS** il suddetto bene è pervenuto in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.06.2009** rep. n.15078, registrato a Napoli il 29.07.2009 al n. 8170 e trascritto il **30.06.2009** ai nn.36582/25510, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) ha **acquistato** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), l' **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) il **diritto di proprietà per la quota 1/1**, tra gli altri beni, dell'**abitazione** sita in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n.59 e distinta al C.F. del suddetto comune al foglio **7**, p.lla **227**, sub. **14**, cat. **A/2** (cfr. Allegato 04b);

al sig. **OMISSIS OMISSIS** la quota di proprietà 1/1, tra gli altri, del suddetto bene è pervenuto per la quota di 5/6 in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **25.05.1978**, trascritto il **13.06.1978** ai nn.13382/12467, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), l' **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) ha **acquistato** dalle germane sig.re **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Sa), il **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), l' **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Sa), il **OMISSIS**) il **diritto di proprietà delle quote indivise pari a 5/6 dell'intero** del (...) Palazzetto in Sant'Antimo (Napoli) alla via Principe di Napoli n.59, in condizioni statiche e locative assolutamente precarie (...) E' censito nel N.C.E.U. di S. Antimo alla partita 1088, in ditta Mollo Augusto proprietario e Mollo Maria usufruttuaria, **foglio 7, mappa 205**, con le seguenti indicazioni (...) tra gli altri beni (...) – **sub.6** Via Principe di Napoli n.59, piano terra, primo e secondo piano, categ. A/2 classe 1^a vani 13 r.c. £.2106. (...) (cfr. Allegato 04c);

si precisa che nel detto titolo il bene è indicato con il precedente identificativo catastale (p.lla 205 sub 6) dalla cui soppressione è derivato quello attuale; la restante parte di un sesto (1/6), invece, è pervenuta per:

DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Napoli il 16.06.1959 al n.3683, volume n.1565 e trascritta il **12.11.1989** ai nn. 39804/29256 **contro** **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS**) e **a favore** dei germani **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), il 07.05.1935), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (Na), l' **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS**

(OMISSIS (Sa), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), l' OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Sa), il OMISSIS) con cui ricevono in eredità, ciascuno per la quota indivisa di nuda proprietà pari ad 1/6, del Palazzetto in Sant'Antimo (NA) alla via Principe di Napoli n.59;

relativamente alla successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** per notar Concetta Valentino del 29.06.2009, rep. n.15078, trascritta il **20.03.2020** ai nn.12304/9388, *a favore* di OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (Na), l' OMISSIS) e *contro* OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS e deceduto il OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 (cfr. Allegato 04d).

I suddetti titoli costituiscono il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento per la quota di 5/6 (compravendita) e il primo titolo ultraventennale derivativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento per la quota di 1/6.

- *acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei conviventi (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);*

Dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio rilasciati (in precedenza e aggiornati) dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Sant'Antimo (NA) in data 09.12.2024 risulta che il sig. OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio in data **23.09.1989**, atto n. 146, parte II, seria A, Ufficio 1, **in regime di separazione dei beni**. Il sig. OMISSIS OMISSIS, invece, ha contratto matrimonio in data **26.09.1987**, atto n. 137, parte II, seria A, Ufficio 1, **in regime di comunione legale dei beni**; successivamente, **con atto del 15.12.2004** res. n.86753 per notar OMISSIS OMISSIS, ai sensi dell'art.228 della Legge⁴ 19.05.1975 n.151, **è stato scelto il regime della separazione dei beni** (cfr. Allegato 05).

- *controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun convivente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun convivente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli*

⁴ Legge 19 maggio 1975, n.151 – Riforma del diritto di famiglia (G.U. Serie Generale n.135 del 23.05.1975)

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 03), sul bene *de quo* (...) per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione (...) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 06):

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO per notar TAFURI Carlo del **27.03.2006**, rep. n.296436, trascritto il **10.04.2006** ai nn.24834/13164, **a favore e contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), l' OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/2 ciascuno**, tra le altre, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio **7**, particella **227**, sub **14**, categoria **A/2** (cfr. Allegato 06a);

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da **divisione giudiziale** del **25.02.2023**, rep. n.4427 emesso dal Tribunale di Napoli Nord – Aversa CE), iscritta il **21.03.2023** ai nn.14829/10973, **contro e a favore** dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, e gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio **7**, particella **227**, sub **14**, categoria **A/2**, consistenza **4,5 vani**, piano **2** (cfr. Allegato 06b);

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **06.06.2019**, rep. n.6385, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **21.06.2019** ai nn.30184/23612, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (PD)**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di

Sant'Antimo (NA) al foglio 7, particella 227, sub 14, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, piano 2 (cfr. Allegato 06c);

La suddetta formalità si riferisce al procedimento immobiliare in R.G.E. n.292/2019;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **decreto ingiuntivo** del **28.02.2018**, rep. n.636 emesso dal Tribunale di Venezia, iscritta il **10.04.2019** ai nn.18566/2159 (ipoteca totale di € 16.000,00 su con capitale di € 39.056,55), **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, debitore esecutato nella procedura in R.G.E. n.292/2019 dinanzi al Tribunale di Napoli Nord, e a **favore** di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A.** (con sede in **OMISSIS (PD)**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 7, particella 227, sub 14, categoria **A/2**, consistenza **4,5 vani**, piano 2 (cfr. Allegato 06d).

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

Come già evidenziato in sede di stima per il procedimento immobiliare in R.G.E. n. 292/2019, l'unità immobiliare in oggetto presenta problematiche significative che ne rendono inattuabile una comoda divisione (se non mediante degli interventi radicali e gravosi) analizzabile sotto il triplice aspetto funzionale, economico e materiale.

Per l'aspetto funzionale, l'immobile, nella sua configurazione attuale, è organizzato in modo da servire come un'unità abitativa unica, con ambienti condivisi che non consentono una separazione logica e funzionale. La disposizione delle stanze, altresì, e la presenza di ambienti e/o impianti comuni (come la cucina, i bagni e gli impianti elettrici e idraulici) rende difficile la creazione di due unità autonome senza compromettere la funzionalità complessiva dell'abitazione. La divisione implicherebbe una riorganizzazione sostanziale degli spazi, con conseguente perdita di efficienza e fruibilità.

Le modifiche necessarie per la divisione dell'appartamento comporterebbero costi ingenti; in riferimento all'aspetto economico. La realizzazione di opere murarie, l'adeguamento e la nuova realizzazione degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento), e la creazione di accessi indipendenti per ciascuna delle nuove unità comporterebbero spese che potrebbero non essere recuperabili nel valore di mercato dell'immobile, riducendo così la convenienza economica di tale intervento.

Per il terzo aspetto, ovvero quello materiale, si rileva che l'intero edificio presenta limitazioni anche di carattere strutturale (per quanto visibile a vista) che non consente una divisione agevole (e quindi salvo una più approfondita analisi strutturale e dei materiali utilizzati, non eseguibile in tale sede). La presenza infatti di pareti portanti in muratura di tufo, per esempio, oltre a rende complessi gli interventi senza compromettere la staticità della costruzione, necessita l'utilizzo di tecniche di intervento complesse e costose; sono necessari infatti interventi specializzati che richiedono competenze particolari e tecniche moderne (per esempio l'uso di resine o di sistemi di rinforzo con fibre, ecc)

In conclusione, e sulla base della valutazione personale dello scrivente, si ritiene che la divisione dell'appartamento non rappresenti una soluzione praticabile in modo funzionale, economico e materiale. Le difficoltà riscontrabili sotto questi tre aspetti rendono l'operazione poco vantaggiosa e complicata da realizzare. In particolare, la divisione comporterebbe una serie di problematiche che, allo stato attuale, rendono l'idea non solo poco conveniente ma anche difficilmente attuabile senza l'insorgere di eventuali problematiche tecniche. Inoltre, e non da meno, tale operazione potrebbe compromettere il valore complessivo dell'immobile, riducendo il valore potenziale delle singole unità che si intenderebbero creare, e con effetti negativi sull'intera proprietà.

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

Alla luce di tutto quanto sopra esaminato, si ritiene che per l'unità immobiliare oggetto del procedimento non sia possibile una divisione praticabile, considerando i profili funzionale, economico e materiale.

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
- b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
- d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);

Il bene oggetto di relazione, consiste in un'abitazione in appartamento posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensione situato nel Comune di Sant'Antimo (NA) all'attuale Corso Michelangelo n. 59. Si compone di un **ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere oltre a un balcone** prospettante su C.so Michelangelo; con una superficie utile interna complessiva di circa ottantasette metri quadrati (87,41 m²), un'altezza utile interna netta (misurata pavimento-soffitto), di circa tre metri (3 ml.); mentre il *balcone*, invece, ha una superficie complessiva di circa cinque metri quadrati (4,75 m²); e una superficie commerciale totale di centoquattro metri quadrati (104 m²). È identificata nel N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 7, Particella 227, Sub 14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani*, piano 2°, interno 4; confinante a *nord* con altra u.i.u. (altra ditta) e vano scala, a *sud* con altra u.i.u. (altra ditta), a *est* con vano scala e

ballatoio di accesso e a ovest con area esterno (c.so Michelangelo); come proprietà condivisa tra **OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, entrambi per il diritto di proprietà per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di separazione dei beni. Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con la planimetria catastale rinvenuta, emergono alcune differenze, tra cui variazioni nello spessore delle murature interne ed esterne, una diversa distribuzione interna dei vani, il cambiamento nel posizionamento dell'ingresso, la chiusura di alcuni vani porta/finestra e modifiche nelle aperture, sia per posizione che dimensione.

La documentazione reperita non consente di determinare con certezza la data di edificazione dell'intero fabbricato, ma indica che l'edificio ha origini molto antiche, risalenti a prima del 1° settembre 1967 e probabilmente anche prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Statale del 1942. Le indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, attraverso la consultazione di una mappa catastale del 1891, confermano l'esistenza dell'edificio, almeno nella sua configurazione originaria, già alla fine del 1800. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata **Concessione Edilizia n.4251** del 19 dicembre 1978 e **Concessione Edilizia n.4551** del 23 gennaio 1982 (vista la domanda presentata dal sig. **OMISSIS OMISSIS** in data 15.05.1981; pratica edilizia n.4551 anno 1981 e in variante alla C.E. n.4251), diretta ad ottenere la concessione per il (...) *risanamento igienico statico nel rispetto delle volumetrie (...)* (cfr. Allegato 07a). È stata rinvenuta copia, inoltre, del **certificato di collaudo statico** del 10.02.1983 (cfr. Allegato 07b) e della **dichiarazione di abitabilità** del 28 marzo 1983, vista la domanda di permesso di abitabilità del 22 marzo 1983 del sig. **OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 07c). Inoltre, è stata rinvenuta la **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) n.101/2007, prot. n.13078 del 11 giugno 2007, a nome del sig. **OMISSIS OMISSIS**; **certificato di ultimazione dei lavori** del 29 dicembre 2008 e **certificato di regolare esecuzione dei lavori** del 13 febbraio 2009 (cfr. Allegato 07d). Relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni della Denuncia di Inizio Attività, invece, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto ai grafici della tavola n. 3, **a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della stessa tavola rinvenuta**, si evidenziano il diverso spessore della muratura perimetrale in una camera (a confine con il vano scala) e il mancato rinvenimento di parte della muratura (in prossimità dell'accesso) in un bagno (cfr. Allegato 09 - grafico 03):



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

PARTE DELLA MURATURA NON RILEVATA

DIVERSO SPESSORE MURATURA

_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e grafico D.I.A. n.101/07, prot. n.13078 del 11.06.2007

Per l'unità abitativa *de quo* non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare *de quo* era occupata e in uso al sig. **OMISSIS OMISSIS**, unitamente al proprio nucleo familiare; così come dichiarato in sede di sopralluogo.

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegati 03 e 06), e come sopra meglio specificato, sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità che (...) resteranno a carico dell'acquirente (...) **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **27.03.2006**, rep. n.296436, trascritto il **10.04.2006** ai nn.24834/13164, e quelli che (...) saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (...) **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da **divisione giudiziale** del **25.02.2023**, rep. n.4427 emesso dal Tribunale di Napoli Nord – Aversa CE), iscritta il **21.03.2023** ai nn.14829/10973, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del **06.06.2019**, rep. n.6385, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **21.06.2019** ai nn.30184/23612 e **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **decreto ingiuntivo** del **28.02.2018**, rep. n.636 emesso dal Tribunale di Venezia, iscritta il **10.04.2019** ai nn.18566/2159 (ipoteca totale di € 16.000,00 su con capitale di € 39.056,55).

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli 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, le spese condominiali insolute);

- precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna

costrizione⁵(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*⁶(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*⁷ (...). La scelta di tale

⁵ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

⁶ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare⁸.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per l'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2024 (*cf. Allegato 08a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di ottocentosettanta euro per metro quadrato (870 €/m²) e milletrecentocinquanta euro

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

Fascia/zona: Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	870	1350
-------------------	---------	-----	------

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1350		2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	570	860	L	2,4	3,6	L

_valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'A. delle E., anno 2023, semestre 2°

⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

per metro quadrato (1.350 €/m²), con un valore medio di **millecentodieci euro per metro quadrato (1.110 €/m²)**, per le *Abitazioni civili*.

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **milleduecentoquaranta euro per metro quadrato (1.240 €/m²)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 08b);
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millecentoottantanove euro per metro quadrato (1.189 €/m²)** (cfr. Allegato 08c);
- *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra novecentoventidue euro per metro quadrato (922 €/m²) e millecinquecentotrenta euro per metro quadrato (1.530 €/m²), con un valore medio di **milleduecentoventisei euro per metro quadrato (1.226 €/m²)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 08d).

Altre indagini, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 700 €/m² ai 1800 €/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre si è provveduto alla ricerca comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi 12 mesi) relative alla stessa tipologia del bene *de quo*, nello stesso

stabile in cui ricade il bene oggetto di relazione e nelle immediate vicinanze degli stessi; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile.

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **millecentodieci euro a metro quadrato (1.110 €/m²)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al *quesito 2* della relazione di stima già depositata dello scrivente e acquisita in atti per il presente procedimento, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è stata individuata in **centoquattro metri quadrati (104 m²)**.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millecentodieci euro a metro quadrato (1.110 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*stato di manutenzione*): l'u.i. si mostra in buone condizioni di manutenzione senza necessitare di interventi;

K₂ = 1,00 (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è provvista di impianto di riscaldamento (autonomo) e gli impianti idrico ed elettrico comunque da revisionare;

K₃ = 1,20 (*qualità delle finiture*): in buone condizioni di manutenzione e di buona qualità;

K₄ = 1,05 (*composizione e dotazione degli spazi*): l'u.i. è dotata di una buona composizione degli spazi interni;

K₅ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è disposta al piano secondo (2°) di un edificio senza ascensore;

K₆ = 0,90 (*disponibilità di parcheggio*): l'u.i. è sprovvista di parcheggio esclusivo ma vi è facile possibilità di parcheggio gratuito lungo la via pubblica;

K₇ = 0,90 (*deprezzamento lineare*): degrado dovuto all'invecchiamento del bene, dei suoi impianti e all'utilizzo nel tempo dalla data della precedente stima (anno 2021).

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,05 * 0,95 * 0,90 * 0,90 = 1,066 = \mathbf{1,07}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.110 \text{ €/m}^2 * 1,07 = 1.187,70 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.190 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.190 \text{ €/mq} * 104 \text{ mq}) = 123.760,00 = \mathbf{124.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene stagiato, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **€ 124.000,00** (centoventiquattro mila euro).

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ecc..

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per sanzioni urbanistiche; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 124.000,00 \text{ €} * 0,90 = 111.600,00 \text{ €} = \mathbf{112.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene *de quo* allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centododici mila euro (€ 112.000,00)**.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita⁹ che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto¹⁰.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 112.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 100.800,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del bene oggetto di divisione è di centomila mila euro (100.000,00 €).**

⁹ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

¹⁰ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

5. INVIO ALLE PARTI E RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In ottemperanza a quanto disposto da codesto Tribunale con provvedimento del 23 febbraio 2024, lo scrivente comunica che la bozza dell'elaborato peritale relativa alla causa in oggetto è stata inviata alle parti coinvolte, rispettando i termini previsti per l'invio entro settanta (70) giorni dal primo accesso, come richiesto dal giudice monocratico.

A tal fine, si precisa la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) in data 30 dicembre 2024 alla parte attrice e ai convenuti secondari e, in pari data, a mezzo Posta Elettronica Ordinaria (email) così come richiesto in sede di accesso dalla parte convenuta e agli indirizzi da loro indicati.

In conformità con quanto disposto dal Tribunale, è stato concesso un termine di dieci giorni per la presentazione di eventuali osservazioni alla bozza inviata. A tale termine, passato in data 11 gennaio 2025, nessuna delle parti ha fatto pervenire osservazioni, richieste di modifica o chiarimenti alla bozza dell'elaborato peritale.

Atteso, tuttavia, anche un termine maggiore di quanto disposto dal giudice, in assenza di osservazioni da parte delle parti, si provvede ora a depositare la relazione peritale definitiva entro il termine di ulteriori dieci giorni, fissato dal giudice stesso per la presentazione del documento conclusivo.

Pertanto, si conferma che la relazione peritale definitiva sarà depositata entro il termine del 20 gennaio 2025, come richiesto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.36 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetria catastale del bene;**
- **all.03 - Ispezione ipotecaria aggiornata;**
- **all.04 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a. nota di trascrizione e atto di COMPRAVENDITA del 20.01.2010, rep. n.94224 e raccolta n.18293, trascritto il 10.02.2010 ai nn.6119/4015; b. n.t. atto di COMPRAVENDITA del 29.06.2009, rep. n.15078, trascritto il 30.06.2009 ai nn.36582/25510; c. n.t. atto di COMPRAVENDITA del 25.05.1978, trascritto il 13.06.1978 ai nn.13382/12467; d. n.t. accettazione tacita di eredità del 29.06.2009, rep. n.15078, trascritta il 20.03.2020 ai nn.12304/9388;
- **all.05 – Estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio e certificati di residenza storici;**
- **all.06 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 27.03.2006, rep. n.296436, trascritto il 10.04.2006 ai nn.24834/13164; b. n.t. DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE del 25.02.2023, rep. n.4427, trascritta il 21.03.2023 ai nn. 14829/10973; c. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06.06.2019, rep. n.6385, trascritto il 21.06.2019 ai nn. 30184/23612; d. n.i. IPOTECA GIUDIZIALE del 28.02.2018, rep. n.636, iscritta il 10.04.2019 ai nn.18566/2159;
- **all.07 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Concessione Edilizia in variante n.4551 del 23.01.1983; b. Certificato di collaudo statico; c. Domanda di permesso di abitabilità o d'uso e successivo rilascio; d. D.I.A. prot. n.13078 del 11.06.2007 - n.101, relazione tecnica descrittiva; grafici esistente e progetto, certificato di ultimazione dei lavori, certificato di regolare esecuzione;
- **all.08 - Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it;
- **all.09 - Elaborati grafici (n.3 tavole);**
- **all.10 - Documentazione fotografica;**

Con osservanza

OMISSIS, 16.01.2025