

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

5° Sezione - Espropriazioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 674/2016

G.E. dr.ssa Elisa ASPRONE

BANCO POPOLARE SOC. COOP. /

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(relazione trasmessa alle parti per ricezione eventuali note)

Esperto **ing. Antonio LORETO**

- Decreto nomina del CTU: **26-30.3.2018**
- Notifica telematica di nomina al CTU: **4.4.2018**
- Giuramento del CTU: **5.4.2018**
- Accessi: **26.6.2018 e 11.7.2018**
- Termine al CTU per la trasmissione della bozza di CTU alle parti e per il deposito della bozza di Consulenza: **20.7.2019 -30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con provvedimento notificato dalla Cancelleria il 15.5.2019** (già 16.4.2019 -30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con provvedimento reso nell'udienza del 21.3.2019 dal G.E. Asprone; già 18.2.2019 con proroga concessa il 12.11.2018 dal G.E. Asprone; già 20.11.2018 -30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con decreto di nomina del CTU del 26-30.3.2018 emesso dal G.E. Attanasio)
- Termine alle parti per la trasmissione delle note al CTU: **4.9.2019 -15 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con provvedimento notificato dalla Cancelleria il 15.5.2019** (già 1.5.2019 -15 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con provvedimento reso nell'udienza del 21.3.2019 dal G.E. Asprone; già 5.12.2018 -15 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c.- con decreto di nomina del CTU del 26-30.3.2018 emesso dal G.E. Attanasio)
- Udienza ex art. 569 c. p. c.: **19.9.2019 con provvedimento di Cancelleria notificato il 15.5.2019** (già 16.5.2019 con provvedimento reso nell'udienza del 21.3.2019 dal G.E. Asprone; già 21.3.2019 con provvedimento reso nell'udienza del 20.12.2018 dal G.E. Asprone; già 20.12.2018 con decreto di nomina del CTU del 26-30.3.2018 emesso dal G.E. Attanasio)

Napoli, 19 giugno 2019



l'Esperto
 (ing. Antonio Loreto)

INDICE

1.0 INCARICO	pag. 8
2.0 OPERAZIONI PERITALI	pag. 10
3.0 RISPOSTE AI QUESITI	pag. 13
3.1 QUESITO "INDIVIDUAZIONE FISICA-CATASTALE-GIURIDICA DEGLI IMMOBILI"	pag. 13
3.1.1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 14
3.1.2 BENI PIGNORATI	pag. 14
3.1.3 PASSAGGI DI PROPRIETA' E CATASTALI PIGNORATI	pag. 28
3.1.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 43
3.2 QUESITO "DESCRIZIONE DEI BENI e DETERMINAZIONE DEI VALORI"	pag. 46
3.2.1 DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 46
3.2.2 "DIFFORMITA' CATASTALI"	pag. 62
3.2.3 "DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE"	pag. 62
3.2.4 VALORE DI MERCATO	pag. 63
3.3 QUESITO "STATO DEGLI IMMOBILI"	pag. 63
3.4 QUESITO "FORMALITA' E VINCOLI"	pag. 66
3.4.1 VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 66
3.4.2 VINCOLI ED ONERI CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA	pag. 66
3.5 QUESITO "SITUAZIONE URBANISTICA"	pag. 71
3.5.1 STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag. 72
3.5.2 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITA'	pag. 72
3.5.3 ABUSI EDILIZI CON RELATIVA SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA	pag. 75
3.5.4 CENSI, LIVELLI, USI CIVICI E VINCOLI DEMANIALI	pag. 84
3.5.5 ONERI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 84
3.6 QUESITO "SCHEDE SINTETICHE"	pag. 85
3.7 QUESITO "QUOTE INDIVISE"	pag. 93
3.8 QUESITO "VALORI DI MERCATO E VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA"	pag. 95
3.8.1 FONTI CONSULTATE	pag. 95
3.8.2 VALORI DI MERCATO E VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA	pag. 95
3.8.3 PROCEDIMENTI DI STIMA	pag. 96
3.8.4 MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	pag. 98
3.8.5 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)	pag. 100
3.8.6 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DATI IMMOBILIARI	pag. 104
3.8.7 STIMA DEI VALORI DI MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA CON IL MCA	pag. 112
4.0 CONCLUSIONI	pag. 127

ALLEGATI

allegato 01 – Comunicazione telematica di nomina dell'esperto (4.4.2018) con relativa nomina (26-30.3.2018); Verbale di giuramento (5.4.2018) con relativo mandato (5.4.2018) completo di direttive (16-21.3.2018); Comunicazione telematica di proroga delle operazioni peritali dell'esperto (13.11.2018) con relativa proroga inerente l'istanza avanzata in data 2.11.2018 (12.11.2018); Verbale di udienza del 20.12.2018 (20.12.2018); Istanza telematica di proroga delle operazioni peritali avanzata dall'esperto il 21.3.2019 priva di provvedimento giudiziario (21.3.2019); Verbale di udienza del 21.3.2019 con preliminare notifica del 22.3.2019 (22.3.2019); Notifica telematica di rinvio d'udienza al 19.9.2019 (15.5.2019)

allegato 02 –

allegato 03 – Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie dell'*appartamento al piano terra con adiacente locale box* (LOTTO 1); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie dell'*alloggio al piano ammezzato*



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

(LOTTO 2); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie dell'alloggio al primo piano (LOTTO 3); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie dell'alloggio al secondo piano (LOTTO 4); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie del locale deposito al piano seminterrato (LOTTO 5); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie del box al piano terra con subalterno catastale 16 (LOTTO 6); Planimetria con superfici calpestabili, planimetria con superfici commerciali e fotografie del box al piano terra con subalterno catastale 17 (LOTTO 7)

allegato 04 – Atto di pignoramento; Certificato ipocatastale redatto dal notaio Enrico Siracusano in data 29.9.2016

allegato 05 – Atto di compravendite del notaio Flavio Pratico del 14.12.1973 con preliminare richiesta/ritiro (21.6.2018/5.7.2018); Atto di compravendita del notaio Flavio Pratico del 21.5.1976 con preliminare richiesta/ritiro (27.4.2018/16.5.2018); Atto di compravendita del notaio Giovanni Cesaro del 5.3.1982 con preliminare richiesta telematica (8.6.2018); Atto di compravendita del notaio Giovanni Cesaro del 6.2.1985 con preliminare richiesta telematica (21.5.2018); Atto di donazione del notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 con preliminare richiesta/ritiro (27.4.2018/16.5.2018); Atto di compravendita del notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907) con preliminare richiesta/ritiro (27.4.2018/16.5.2018); Atto di compravendita del notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908) estratto dalla D.I.A. n. 330/2004 presentata al comune di Quarto con preliminare richiesta (11.7.2018); Atto di compravendita del notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 con preliminare richiesta/ritiro (27.4.2018/16.5.2018); Scrittura privata di atto preliminare di vendita autenticata dal notaio Ettore Sarluca in data 10.1.2012 con preliminare richiesta telematica (17.4.2018); Atto di rettifica di divisione del notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 con preliminare richiesta telematica (17.4.2018)

allegato 06 – **Appartamento al piano terra con adiacente locale box (LOTTO 1):** Visura storica (7.6.2018) del cespite censito in NCT Quarto, fg. 12, p.lla 575 con annesso stralcio della mappa catastale dei terreni aggiornata all'attualità (7.5.2018); Immobili ed elaborato planimetrico del 27.9.2017 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 12, p.lla 575 (7.6.2018); Stralcio della mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1975 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 12 (8.5.2018); Visure storiche



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

(7.5.2018) e planimetrie catastali del 12.12.1978 (7.6.2018) dei cespiti censiti in NCEU Quarto, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978; **Alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2), alloggio al primo piano (LOTTO 3), alloggio al secondo piano (LOTTO 4) e locale deposito al piano seminterrato (LOTTO 5)**: Visura storica (7.6.2018) del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 327 con annesso stralcio della mappa catastale dei terreni aggiornata all'attualità (7.5.2018); Immobili ed elaborato planimetrico del 3.8.2016 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327 (7.6.2018); Stralcio della mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1970 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9 (8.5.2018); Visure storiche (7.5.2018) dei cespiti censiti in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327, subb 3, 5 e 7; Richiesta di digitalizzazione (7.6.2018 e 8.6.2018) con esito negativo (8.6.2018 e 18.6.2018) delle planimetrie catastali dei cespiti censiti in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327, subb 3, 5 e 7; Visura storica (7.5.2018) e planimetria catastale del 14.6.2006 (7.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327, sub 14; Visura storica (8.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327, sub 10; Visura storica (22.5.2019) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 327, sub 18; **Area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006]**: Visure storiche dei cespiti censiti in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 1006 (7.5.2018), 246 (14.5.2019) e 1004 (15.6.2018) con annesso stralcio della mappa catastale dei terreni aggiornata all'attualità (8.6.2018); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 294 (14.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 1005 (15.6.2018); Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 1006 (20.5.2019); **Boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (LOTTO 6) e 17 (LOTTO 7)**: Visure storiche dei cespiti censiti in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 170 (8.6.2018) e 246 (14.5.2019) con annesso stralcio della mappa catastale dei terreni aggiornata all'attualità (8.6.2018); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 294 (14.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 1005 (15.6.2018); Immobili ed elaborati planimetrici del 15.6.2004, 11.7.2014 e 28.4.2016 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170 (15.6.2018); Stralcio della mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1970 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9 (8.5.2018); Visure storiche (7.5.2018) e planimetrie catastali del 14.2.2013 (8.6.2018) dei cespiti censiti in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, subb 16 e 17; **Residenza al piano terra di via Spinelli [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 6]**: Visure storiche dei cespiti censiti in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 170 (8.6.2018) e 246 (14.5.2019) con annesso stralcio della mappa catastale dei terreni aggiornata all'attualità (8.6.2018); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 294 (14.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCT Quarto, fg. 9, p.lla 1005 (15.6.2018); Immobili ed elaborati planimetrici del 15.6.2004, 11.7.2014 e 28.4.2016 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170 (15.6.2018); Immobili del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294 (15.6.2018); Stralcio della mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1970 del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9 (8.5.2018); Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 6 (7.5.2018); Richiesta telematica al Catasto (29.6.2018) degli atti riguardanti la soppressione del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 6 con relativi riscontri (2.7.2018, 23.7.2018 e 13.9.2018); Richiesta cartacea al Catasto (8.11.2018) degli atti riguardanti la soppressione del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 6 con relativi riscontri (10.12.2018 e 8.1.2019); Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 28.1.1982 (15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 1; Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 27.7.1989 (20.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 2; Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 28.4.2016 (15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 25; Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 1.6.1999



(15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 101; Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, tipo P, protocollo 168, anno 1982 (17.5.2019); Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 1.6.1999 (15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 22; Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 102 (18.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, tipo P, protocollo 171, anno 1982 (17.5.2019); Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 1.6.1999 (15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 23; Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 104 (18.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, tipo P, protocollo 175, anno 1982 (17.5.2019); Visura storica (15.6.2018) e planimetria catastale del 1.6.1999 (15.6.2018) del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 170, sub 24; Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, fg. 9, p.lla 294, sub 103 (18.5.2019); Visura storica del cespite censito in NCEU Quarto, tipo P, protocollo 174, anno 1982 (17.5.2019)

allegato 07 -

allegato 08 - Certificazioni telematiche (18.1.2019 e 28.3.2019) con preliminari richieste telematiche (5.12.2018 e 4.3.2019) offerte dall'Ufficio Territoriale di Pozzuoli dell'Agenzia delle Entrate; Contratti registrati n. 1173 del 23.4.2014, n. 4839 del 22.9.2014, n. 7409 del 9.12.2014, n. 595 del 23.1.2017, n. 4675 del 13.6.2018, n. 5693 del 23.7.2018 e n. 1482 del 12.12.2016 (18.4.2019) con preliminare richiesta telematica (1.4.2019) offerti cartaceamente dall'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate; Contratti registrati n. 4839 del 22.9.2014, n. 7409 del 9.12.2014, n. 595 del 23.1.2017, n. 4675 del 13.6.2018 e n. 5693 del 23.7.2018 (3.6.2019 e 4.6.2019) con preliminari richieste telematiche (23.5.2019 e 3.6.2019) offerti telematicamente dall'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate; Contratto registrato n. 1173 del 23.4.2014 (5.6.2019) con preliminare richiesta telematica (5.6.2019) offerto telematicamente dall'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate; Contratto registrato n. 18876 del 16.12.2016 (9.5.2019) con preliminare richiesta telematica (1.4.2019) e cartacea (30.4.2019) offerto cartaceamente dall'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate; Certificazione telematica (8.4.2019) con annessi contratti registrati n. 666 del 5.2.2013 e n. 2545 del 10.5.2013 con preliminare richiesta telematica (1.4.2019) della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate

allegato 09 - Richiesta di certificazione di destinazione urbanistica storica (11.7.2018) e di certificazione edilizia (11.7.2018) all'Ufficio Edilizia Privata, Condono e Urbanistica del comune di Quarto (11.7.2018) con successivi: 1) riscontro telematico di protocollazione (11.7.2018); 2) certificazione di



destinazione urbanistica storica (prot. 45266 del 13.12.2018); 3) certificazione edilizia (prot. 45126 del 12.12.2018) completa di titoli/grafici/documenti della Licenza Edilizia n. 86 del 16.3.1976 (n. 9 pagine), Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (n. 145 pagine), Denuncia di Inizio Attività n. 283 del 9.9.2005 (n. 48 pagine) e Denuncia di Inizio Attività n. 330 del 30.9.2004 (n. 56 pagine); 4) certificazione edilizia integrativa (integrativa a quella con prot. 45126 del 12.12.2018) completa di titoli/grafici/documenti della Concessione Edilizia in Sanatoria n. n. 553 del 19.3.1998 (n. 111 pagine); Elenco statuti/regolamenti scaricabili dalla pagina web www.comune.quarto.na.it/it/dettaglio_news.aspx?myband=7&iddettaglio=78 del comune di Quarto (29.5.2019) con annesso stralcio del vigente Regolamento Edilizio; Diritti di istruttoria/segreteria scaricabili dalla pagina web www.comune.quarto.na.it/it/dettaglio_news.aspx?iddettaglio=124myband=7 del comune di Quarto (30.5.2019) con annessa Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017; Visura telematica di fabbricati demaniali geolocalizzati reperito su <https://dati.agenziademano.it/#/geolocalizzazione> (24.4.2019); Stralcio dell'elenco telematico di fabbricati demaniali reperito su <https://dati.agenziademano.it/#/geolocalizzazione> (24.4.2019); Stralcio dell'elenco delle aree demaniali reperito su <https://dati.agenziademano.it/#/geolocalizzazione> (24.4.2019); Certificazione della Sezione Usi Civici della Regione Campania (19.4.2018) con preliminare richiesta (13.4.2018)

allegato 10 – Sei offerte immobiliari dal sito www.immobiliare.it per immobili posti nel raggio di 250 m (6.6.2019) dall'**appartamento al piano terra con adiacente locale box (LOTTO 1)**; Valori immobiliari per Quarto (fascia/zona "semicentrale/semicentro: Pianura") relativi ai 2° semestri 2018, 2017, 2016 e 2015 offerti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (12.6.2019 e 17.6.2019) per l'**appartamento al piano terra con adiacente locale box (LOTTO 1)**; Otto offerte immobiliari dal sito www.immobiliare.it per immobili posti nel raggio di 900 m (7.6.2019) dall'**alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2)**, dall'**alloggio al primo piano (LOTTO 3)** e dall'**alloggio al secondo piano (LOTTO 4)**; Cinque offerte immobiliari dal sito www.immobiliare.it per immobili locati nel comune di Quarto (6.6.2019, 7.6.2019 e 13.6.2019) da confrontare con l'**alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2)**, l'**alloggio al primo piano (LOTTO 3)** e l'**alloggio al secondo piano (LOTTO 4)**; Una offerta immobiliare dal sito www.immobiliare.it per immobili liberi posti nel raggio di 250 m (7.6.2019) dal bilocale locato di via Campana da confrontare con l'**alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2)**, l'**alloggio al primo piano (LOTTO 3)** e l'**alloggio al secondo piano (LOTTO 4)**; Una offerta immobiliare dal sito www.immobiliare.it per immobili liberi posti nel raggio di 250 m (7.6.2019) dal quadrilocale locato di via De Curtis da confrontare con l'**alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2)**, l'**alloggio al primo piano (LOTTO 3)** e l'**alloggio al secondo piano (LOTTO 4)**; Valori immobiliari per Quarto (fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano") relativi ai 2° semestri 2018, 2017, 2016 e 2015 offerti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (12.6.2019 e 17.6.2019) per l'**alloggio al piano ammezzato (LOTTO 2)**, l'**alloggio al primo piano (LOTTO 3)**, l'**alloggio al secondo piano (LOTTO 4)** e i **boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (LOTTO 6) e 17 (LOTTO 7)**; Sei offerte immobiliari sul sito www.immobiliare.it per immobili posti nel raggio di 900 m (12.6.2019) dai **boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (LOTTO 6) e 17 (LOTTO 7)**; Comunicato stampa di *Nomisma* inerente il 3° *Osservatorio Immobiliare 2017* per la città di Napoli (29.12.2017); Stralcio rivista *Consulente Immobiliare* n°839-2009; Tabella della vita utile di componenti edilizi (2005) offerta dalla *Associazione Svizzera Inquilini (MV)* e dalla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz)*



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

allegato 11



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing.antonio loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Elisa Asprone della 5° Sezione del Tribunale Civile di Napoli

1.0 INCARICO

Si eseguiva (26.6.2018, dalle ore 9:15 alle ore 14:30) un sopralluogo, in presenza dell'esecutato -----
----- (nato a ----- il ----- ed identificato con carta identità di ----- rilasciata il ----- e scadente
il -----), nel quale veniva consentito il rilievo metrico (rilievo che lo scrivente decideva di non effettuare per
l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 e che non veniva
consentito per il box al piano terra con subalterno catastale 17 di via Spinelli
n. 31 a causa dell'assenza delle chiavi) e fotografico (rilievo che non veniva consentito per il box al piano



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

terra con subalterno catastale 17 di via Spinelli n. 31 a causa dell'assenza delle chiavi) di tutti i beni pignorati (all. 02). In particolare, l'esecutato -----dichiarava con riferimento (all. 02) (all. 08):

- all'alloggio al piano ammezzato, all'alloggio al primo piano e all'alloggio al secondo piano di via Albert Einstein censiti al foglio 9, particella 327, rispettivamente con subalterni 3, 5 e 7, che avevano interni rispettivamente nn. 2, 4 e 6 ed accesso dal civico 1 della medesima via (invero l'accesso veniva dichiarato solamente per l'alloggio al primo piano con subalterno 5), che erano <<stati costruiti su una proprietà diversa al venditore dell'epoca riservandosi la trasmissione>> allo scrivente della Licenza Edilizia, che erano oggetto di contratti locativi riservandosene, così come faceva poi faceva telematicamente in data 10.7.2018 solamente per gli alloggi al piano ammezzato (contratto n. 7409 registrato il 9.12.2014) e al secondo piano (contratto n. 1482 registrato il 12.12.2016), la trasmissione allo scrivente (lo scrivente precisava che avrebbe in ogni caso verificato l'esistenza dei contratti interpellando l'Agenzia delle Entrate), che erano sprovvisti di impianto di riscaldamento (peraltro era assente la distribuzione del gas metano di città) pur in presenza delle piastre radianti (piastre alimentate in passato da una caldaia a GPL), che i fuochi nella sala da pranzo con angolo cottura erano alimentati da bombole di GPL, che l'acqua calda era prodotta dallo scaldacqua posto nei bagni e che le spese condominiali ordinarie ammontavano a circa 8 euro mensili per ogni alloggio e venivano gestite in autonomia da tutti i condomini (non vi era alcun Amministratore condominiale);
- al locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 censito al foglio 9, particella 327, subalterno 14 (piano seminterrato), che era stato costruito <<su una proprietà diversa al venditore dell'epoca riservandosi la trasmissione>> allo scrivente della Licenza Edilizia, che non era oggetto di contratto locativo, che era provvisto solo di impianto elettrico e che le spese ordinarie condominiali erano da considerarsi nulle poiché ripartite pro-quota sui sovrastanti alloggi che utilizzavano il predetto locale come stiva benché quest'ultimo non costituiva pertinenza degli stessi alloggi;
- all'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 censita al foglio 9, particella 1006, che non era oggetto di contratto locativo e che era esente da spese condominiali;
- ai boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli censiti al foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17, che avevano accesso dal civico 31 della medesima via, che erano sprovvisti di titoli edilizi anche in sanatoria, che non erano oggetto di contratto locativo, che erano provvisti di impianto elettrico e di forza motrice seppur disattivato al momento e che erano esenti da spese condominiali;
- all'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea censiti al foglio 12, particella 575, subalterni 4 (appartamento) e 2 (locale box), che avevano accesso dal civico 6 della medesima via, che erano provvisti di Licenza Edilizia riservandosene la trasmissione>> allo scrivente, che erano occupati solo dall'usufruttuario padre -----e non dalla già defunta usufruttuaria madre --- -----e che le spese condominiali ordinarie ammontavano a circa 20 euro mensili.

Con riferimento a tutti i beni pignorati posti o non posti in via Einstein, l'esecutato dichiarava di non abitarli, che non esistevano Amministrazione e Regolamento condominiali, di non possedere certificato energetico e che non vi erano liti pendenti oltre alla procedura esecutiva oggetto della presente consulenza (all. 02). L'esecutato consentiva anche l'individuazione e il rilievo fotografico degli esterni deicespiti censiti al foglio 9, particella 170 con subalterni 22, 23 e 24 e particella 294 con subalterni 1, 2 e 101, ossia dei cespiti che avevano originato, per duplicazione, la pignorata residenza al piano terra di via Spinelli censita al foglio 9, particella 170, subalterno 6; secondo l'esecutato, tale residenza non era compresa tra i beni rientranti nel suo dominio (all. 02).

Si eseguiva (11.7.2018, dalle ore 11:00 alle ore 11:30) un secondo sopralluogo, in presenza dell'esecutato (già identificato nel corso dell'accesso del 26.6.2018), nel quale veniva consentito il rilievo metrico e fotografico del box al piano terra con subalterno catastale 17 di via Spinelli n. 31 censito al foglio 9,



particella 170, subalterno 17 (all. 02). Nel corso di tale accesso il sig. dichiarava che i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli censiti al foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17, l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 censiti al foglio 12, particella 575, subalterni 4 e 2 e il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 censito al foglio 9, particella 327, subalterno 14 non erano stati oggetto della garanzia ipotecaria della Banca Popolare di Novara (all. 02) (all. 04).

Si chiedeva personalmente (11.7.2018) e si otteneva personalmente (18.12.2018) dall'Ufficio Edilizia Privata, Condono e Urbanistica del comune di Quarto una certificazione di destinazione urbanistica storica (prot. 45266 del 13.12.2018) e una certificazione edilizia (prot. 45126 del 12.12.2018) con annessa documentazione edilizia (all. 09).

Si acquisivano personalmente (11.7.2018) dallo Ufficio Anagrafe/Stato Civile/Elettorale di Quarto i certificati di residenza storici dei comproprietari (all. 07).

Si acquisivano personalmente (11.7.2018) dallo Ufficio Anagrafe di Pozzuoli i certificati di residenza storici dei coniugi debitori (all. 07).

Si chiedeva telematicamente (5.12.2018 e 4.3.2019) ed otteneva (18.1.2019 e 28.3.2019) telematicamente dall'Ufficio Territoriale di Pozzuoli dell'Agenzia delle Entrate (Pozzuoli, via Rosini) una certificazione (all. 08).

Si chiedevano telematicamente (1.4.2019, 23.5.2019, 3.6.2019 e 5.6.2019) ed ottenevano personalmente (18.4.2019) e telematicamente (3.6.2019, 4.6.2019 e 5.6.2019) dall'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate (Napoli, via Oberdan) sette (n. 1173 del 23.4.2014, n. 4839 del 22.9.2014, n. 7409 del 9.12.2014, n. 595 del 23.1.2017, n. 4675 del 13.6.2018, n. 5693 del 23.7.2018 e n. 1482 del 12.12.2016,) contratti (all. 08).

Si chiedeva telematicamente (1.4.2019) e personalmente (30.4.2019) ed otteneva personalmente (9.5.2019) dall'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate (Napoli, via Oberdan) un (n. 18876 del 16.12.2016) contratto (all. 08).

Si chiedeva telematicamente (1.4.2019) ed otteneva (8.4.2019) telematicamente dalla Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate (Caserta, via Santa Chiara) una certificazione con due (n. 666 del 5.2.2013 e n. 2545 del 10.5.2013) contratti a corredo (all. 08).

Si eseguiva telematicamente (24.4.2019) una visura di fabbricati e aree demaniali sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziaedemanio.it>) dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania (all. 09).

).

Si chiedeva personalmente a voce (15.5.2019) e si otteneva telematicamente (17.5.2019) dall'Ufficio Edilizia Privata, Condono e Urbanistica del comune di Quarto una certificazione edilizia integrativa della certificazione con prot. 45126 del 12.12.2018 con annessa documentazione edilizia (all. 09).



3.0 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO "INDIVIDUAZIONE FISICA-CATASTALE-GIURIDICA DEGLI IMMOBILI"

Il primo quesito viene appresso indicato.

1) Previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; in particolare, confermi in proprio – o meno – se siano esatti gli atti di provenienza del bene pignorato quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data – se cioè prima o dopo il pignoramento – sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto dell'esecutato, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e,



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà copia, sottoponendo immediatamente la questione al GE); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a pignoramento; allegghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene.

3.1.1 VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c., sostituita dalla certificazione ipocatastale sottoscritta dal notaio Enrico Siracusano in data 29.9.2016, contiene l'indicazione esatta e continua dei titoli di proprietà/provenienza, delle iscrizioni/trascrizioni e dell'estratto catastale nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e le date del 21.5.1976 (compravendita di immobile del 21.5.1976 per notaio Flavio Pratico), del 30.9.1983 (atto di vendita del notaio Flavio Pratico del 30.9.1983) e del 6.2.1985 (atto di compravendita del notaio Giovanni Cesaro del 6.2.1985) con le quali i danti causa degli esecutati e dei comproprietari acquistavano rispettivamente il corpo di terra su cui veniva poi edificato l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6, il terreno su cui venivano poi edificati l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 e la zona di giardino su cui, in primo luogo, insiste l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 e, in secondo luogo, venivano poi edificati i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 e la residenza al piano terra di via Spinelli, il tutto sulla scorta dei passaggi di proprietà e catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportati in seguito (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07).

Si precisa che la certificazione ipocatastale sottoscritta dal notaio Enrico Siracusano in data 29.9.2016 ma valida fino alla data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento è stata integrata dallo scrivente con ispezioni ipotecarie volte a rintracciare formalità pregiudizievoli successive alla data di trascrizione che, invero, non sono state riscontrate (all. 04).

3.1.2 BENI PIGNORATI

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

Fatto presente che l'esecutato) è morto nel comune di Napoli in data -----dopo aver contratto un primo matrimonio in data con l'esecutata con concepimento della figlia e un secondo matrimonio in data con privo di filiazione, va detto che il pignoramento riguarda il diritto di nuda proprietà in testa all'esecutato dell'immobile(all. 03) (all. 04) (all. 05):

- sito in Quarto, via Francesco Cilea n. 6;
- consistente in un appartamento al piano terra, composto di cinque vani catastali con annessa corte pertinenziale (giardino), con adiacente locale box al piano terra di circa metri quadrati quindici;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- confinante, l'appartamento, con proprietà-----, con strada privata (via Francesco Cilea) e con proprietà-----, salvo altri o aventi causa, e, il locale box, con l'appartamento di cui innanzi, con via Francesco Cilea e con vano scala (condominiale);
- acquisito dal suddetto esecutato con donazione per notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 (rep. 20743 e racc.6100), trascritta alla Conservatoria di Napoli 2 il 19.2.1997 ai nn. 6572/5494 e registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli in data 12.2.1997 con n. 3035/V.

Il diritto di nuda proprietà pignorato nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato -----in forza del negozio di acquisto stipulato il giorno 23.1.1997 (all. 03) (all. 04) (all. 05).

Negli attuali atti del Catasto (riferibili al giorno 7.5.2018) l'appartamento al piano terra con adiacente locale box risulta censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale 271,14 euro, via Serafina Iaccarino, piano T, proprietà di -----usufrutto per 500/1000 di-----, usufrutto per 500/1000 di -----nata a ----- il --- -----) e particella 575 con subalterno 2 (categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale 34,09 euro, via Serafina Iaccarino, piano T, proprietà di -----Napoli il -----, usufrutto per 500/1000 di-----, usufrutto per 500/1000 di -----nata a Pozzuoli il ---- -----) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06).

In ordine agli identificativi catastali essenziali (comune, foglio, particella, subalterno) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06):

- Esiste una rispondenza degli identificativi indicati nel negozio di acquisto stipulato il giorno 23.1.1997, nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 e nella nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 con quelli agli atti del Catasto riferibili alle predette date rispettivamente di stipula, notifica e presentazione (N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 -la graffatura, mancante nel negozio di acquisto e nella nota di trascrizione ma presente nel pignoramento, non è un identificativo essenziale- e particella 575 con subalterno 2).
- Negli atti del Catasto non intervengono variazioni degli identificativi nel periodo che va dall'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 o dalla nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 fino all'attualità riconducibile al giorno 7.5.2018 (N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 e particella 575 con subalterno 2).
- Esiste una "difformità catastale" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla consistenza catastale risalente alle più recenti planimetrie catastali del 12.12.1978 (figg. 01 e 02) (riconducibili alle planimetrie catastali riferibili agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 -N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 e particella 575 con subalterno 2-) risultata incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 (fig. 03) per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e la trasformazione in porta della finestra della zona cottura del soggiorno con angolo cottura per l'appartamento e la variazione degli spazi interni per il locale box, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia del predetto appartamento presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Src) stimate nell'importo di 1.000,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.2, 3.4, 3.5 e 3.8) (all. 03) (all. 06). La procedura di regolarizzazione della "difformità catastale" mediante l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia non può essere attivata dallo scrivente prima della vendita giudiziaria dell'appartamento al piano terra con



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

adiacente locale box; infatti l'archiviazione catastale prevede la sottoscrizione della dichiarazione catastale di legittimità della stessa consistenza che è permessa esclusivamente al proprietario del medesimo appartamento e non al CTU anche se fosse autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione (all. 03).

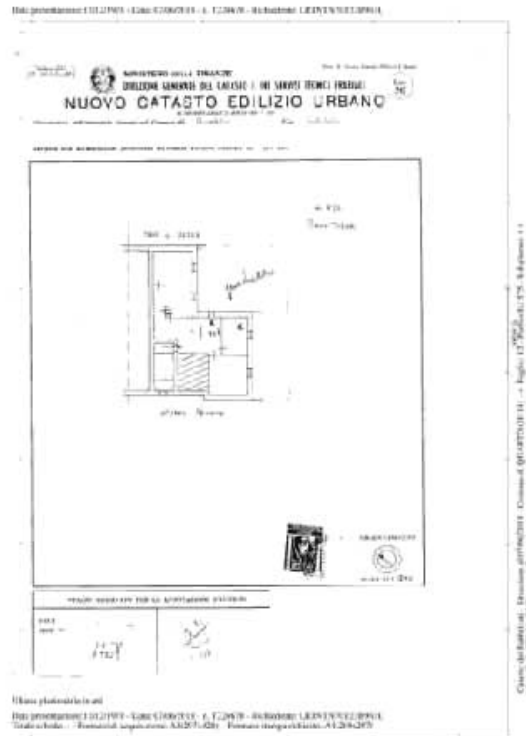


Fig. 01 – Planimetria catastale appartamento al piano terra (12.12.1978)

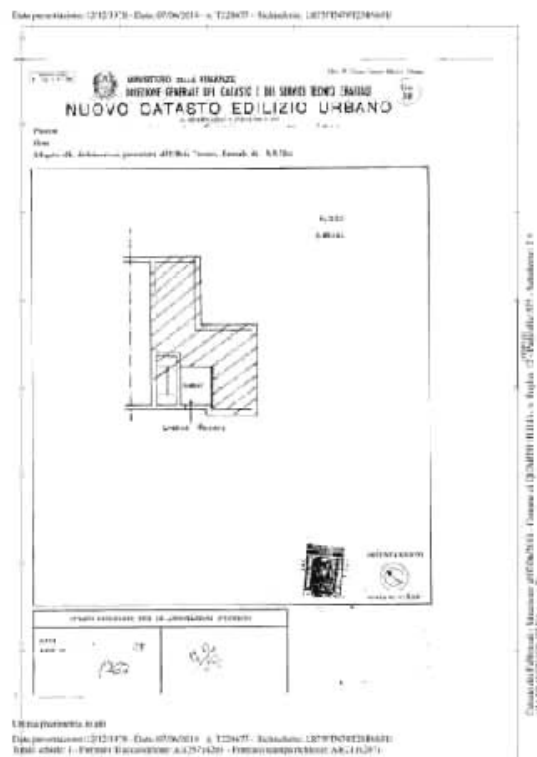


Fig. 02 – Planimetria catastale locale box al piano terra (12.12.1978)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

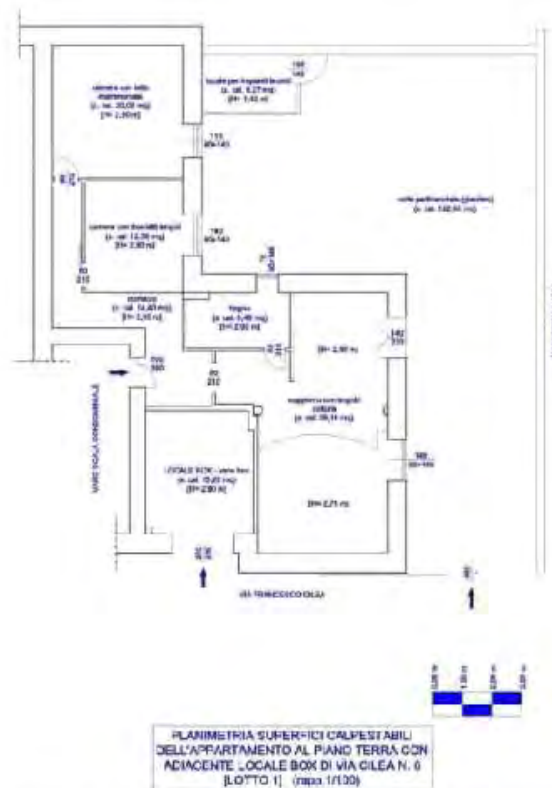


Fig. 03 – Planimetria urbanistica appartamento al piano terra con adiacente locale box (26.6.2018)

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 141 -xxx-

Fatto presente che l'esecutato è morto nel comune di Napoli in data -----dopo aver contratto un primo matrimonio in data con con concepimento della figlia maggiorenne il 4.6.1999) e del), e un secondo matrimonio in data -----con nata a -----il -----), privo di filiazione, va detto che il pignoramento riguarda il diritto di comproprietà in testa agli esecutati, in ragione di 500/1000 ciascuno, degli immobili (all. 03) (all. 04) (all. 05):

- siti in Quarto, via Albert Einstein n. 1;
- consistenti in un alloggio al piano ammezzato (erroneamente primo catastale) distinto dal numero interno due composto di cinque vani catastali, in un alloggio al primo piano distinto dal numero interno quattro composto di cinque vani catastali, in un alloggio al secondo piano distinto dal numero interno sei e in un locale deposito al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadrati sessantatre;
- confinanti, l'alloggio al piano ammezzato, con appartamento distinto dal numero interno uno, con cassa scale e con pianerottolo, l'alloggio al primo piano, con appartamento distinto dal numero tre, con vano scale e con pianerottolo, l'alloggio al secondo piano, con appartamento distinto dal numero interno cinque, con vano scale e con pianerottolo, e il locale deposito al piano seminterrato, con locale cantinato distintodal subalterno catastale tredici, con cortile e con corridoio comune;

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- acquisiti dai suddetti eseguiti con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T.

Il diritto di comproprietà pignorato nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti -----forza del negozio di acquisto stipulato il giorno 19.6.2006 (all. 03) (all. 04) (all. 05).

Negli attuali atti del Catasto (riferibili al giorno 7.5.2018) l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato risultano censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterni 3 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 1, interno 2, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ----- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei -----5 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 1, interno 4, scala 1, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di-----, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ----- (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 2, interno 6, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni-----, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----e 14 (categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 77 mq, rendita catastale 169,19 euro, contrada Spinelli, piano S1, -----

In ordine agli identificativi catastali essenziali (comune, foglio, particella, subalterno) dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06):

- Esiste una rispondenza degli identificativi indicati nel negozio di acquisto stipulato il giorno 19.6.2006, nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 e nella nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 con quelli agli atti del Catasto riferibili alle predette date rispettivamente di stipula, notifica e presentazione (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterni 3, 5, 7 e 14).
- Negli atti del Catasto non intervengono variazioni degli identificativi nel periodo che va dall'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 o dalla nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 fino all'attualità riconducibile al giorno 7.5.2018 (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterni 3, 5, 7 e 14).
- Esiste una "differmità catastale" dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato, dovuta, per i tre alloggi, all'inesistenza delle planimetrie catastali rappresentanti l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 (figg. 04, 05 e 06) e, per il locale deposito, alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.6.2006 (fig. 07) (riconducibile alla planimetria catastale riferibile agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 -N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 14-) risultata incongrua con la predetta odierna consistenza edilizia (fig. 08) per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e l'eliminazione del tramezzo che separa il vano locale deposito dall'area comune tra il predetto vano e un adiacente deposito alieno, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia dei predetti alloggi presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato (Src) stimate nell'importo di 500,00 euro per ciascuno dei tre alloggi e per il locale deposito e



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.2, 3.4, 3.5 e 3.8) (all. 03) (all. 06). La procedura di regolarizzazione della "diffinità catastale" mediante l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia non può essere attivata dallo scrivente prima della vendita giudiziaria dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato; infatti l'archiviazione catastale prevede la sottoscrizione della dichiarazione catastale di legittimità della stessa consistenza che è permessa esclusivamente al proprietario dei medesimi alloggi e locale deposito e non al CTU anche se fosse autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione (all. 03).

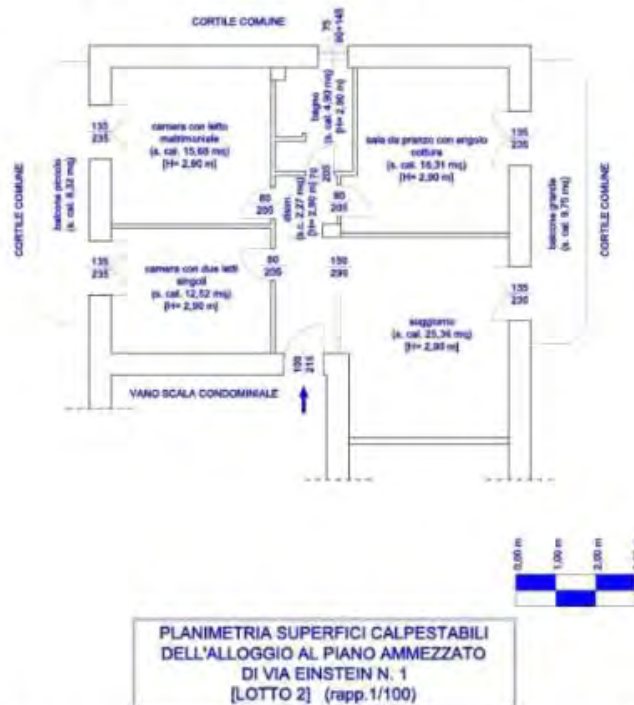


Fig. 04 – Planimetria urbanistica alloggio al piano ammezzato (26.6.2018)

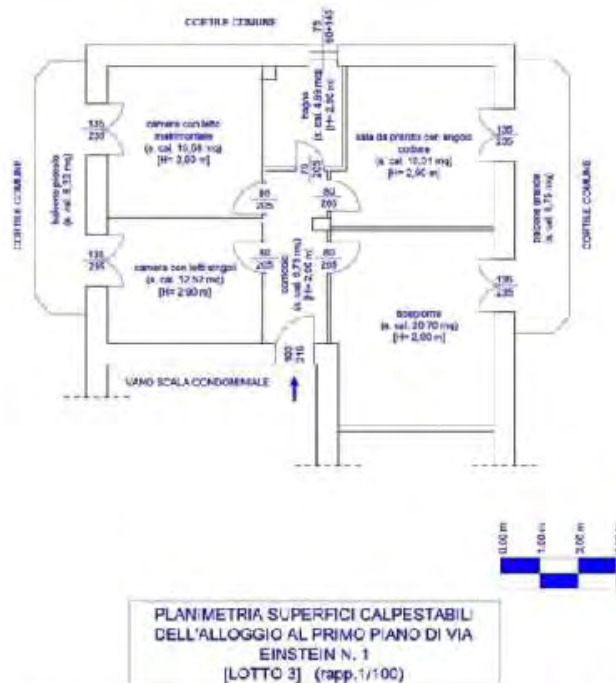


Fig. 05 – Planimetria urbanistica alloggio al primo piano (26.6.2018)

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

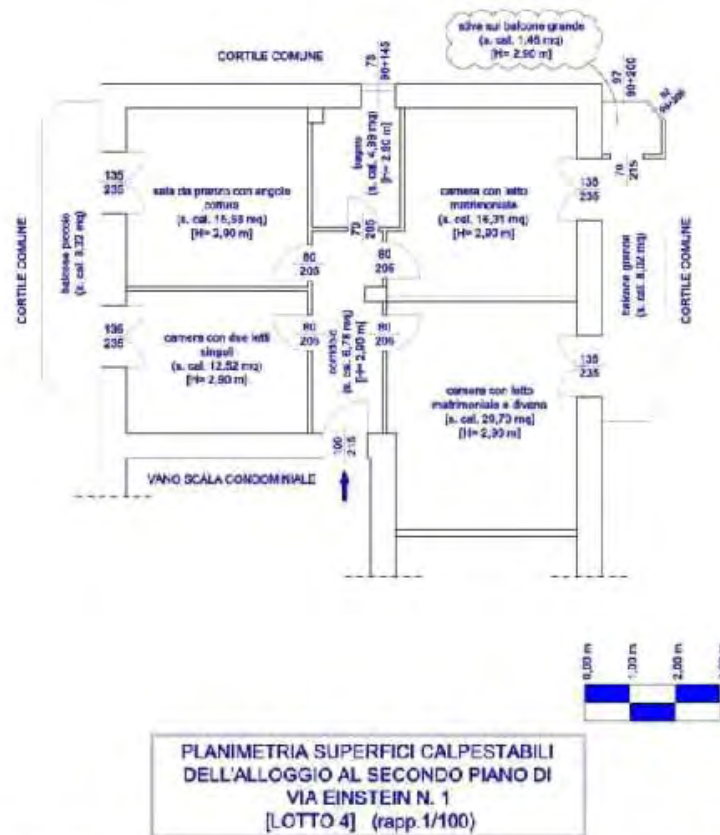


Fig. 06 – Planimetria urbanistica alloggio al secondo piano (26.6.2018)

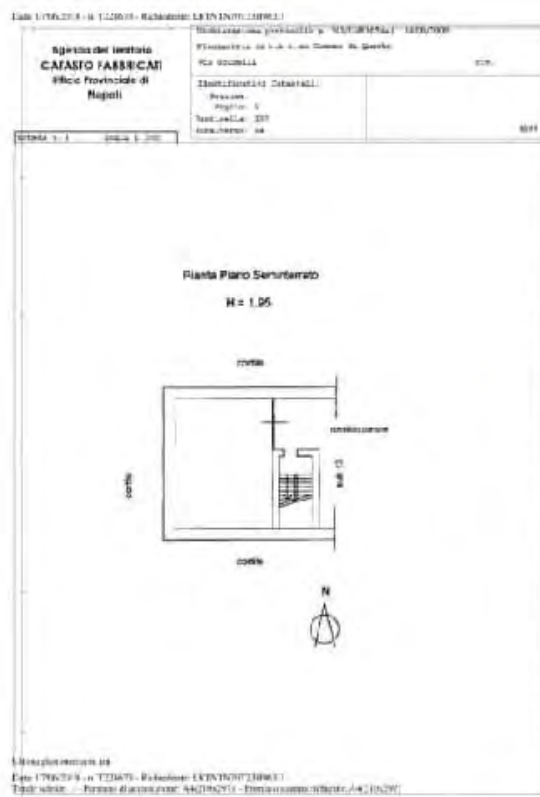


Fig. 07 – Planimetria catastale locale deposito al piano seminterrato (14.6.2006)

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Fig. 08 – Planimetria urbanistica locale depositata al piano seminterrato (26.6.2018)

-xxx- area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

Come si deduce dalle considerazioni di seguito esposte, l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 non può formare alcun lotto in vendita perché catastalmente e concretamente consiste in un'area esterna condominiale al predetto fabbricato del quale, peraltro, sono stati lottizzati l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato.

va detto che il pignoramento riguarda il diritto di comproprietà in testa agli esecutati -----e Monica Iorio, in ragione di 250/1000 ciascuno, dell'immobile (all. 03) (all. 04) (all. 05):

- sito in Quarto, via Albert Einstein n. 1;
- consistente in un'area esterna condominiale antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1;
- confinante con le particelle 170, 247, 324, 328 e 281 del foglio 9 del Catasto Terreni di Quarto;
- acquisito dai suddetti esecutati con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316 e registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T.

- acquisito dai suddetti esegutati, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316 e registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;

Il diritto di comproprietà pignorato nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza del negozio di acquisto stipulato il giorno 23.6.2004 con rettifica datata 9.6.2014 (all. 03) (all. 04) (all. 05).

In ordine agli identificativi catastali essenziali (comune, foglio, particella, subalterno) dell'area esterna condominiale antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06);

- esiste una rispondenza degli identificativi indicati nel negozio di acquisto stipulato il giorno 23.6.2004 e rettificato in data 9.6.2014 con quelli agli atti del Catasto riferibili alla medesima data di stipula (N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 294 -qualità frutteto, superficie 9 are e 80 centiare-);
- esiste una rispondenza degli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 e nella nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 con quelli agli atti del Catasto riferibili alle predette date rispettivamente di notifica e presentazione (N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 1006 -qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare- derivante dal tipo mappale catastale del 13.2.2013 del soppresso cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 294 -qualità frutteto, superficie 9 are e 80 centiare-);
- negli atti del Catasto non intervengono variazioni degli identificativi nel periodo che va dall'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 o dalla nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 fino all'attualità riconducibile al giorno 7.5.2018 (N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 1006 - qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare-);
- esiste una rispondenza tra la più recente planimetria catastale dell'8.6.2018 (fig. 09) (riconducibile alla planimetria catastale riferibile agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016

-
 N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 1006, qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare-) e l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 (figg. 10 e 11) (cfr. punti 3.2, 3.4, 3.5 e 3.8) (all. 03) (all. 06);



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

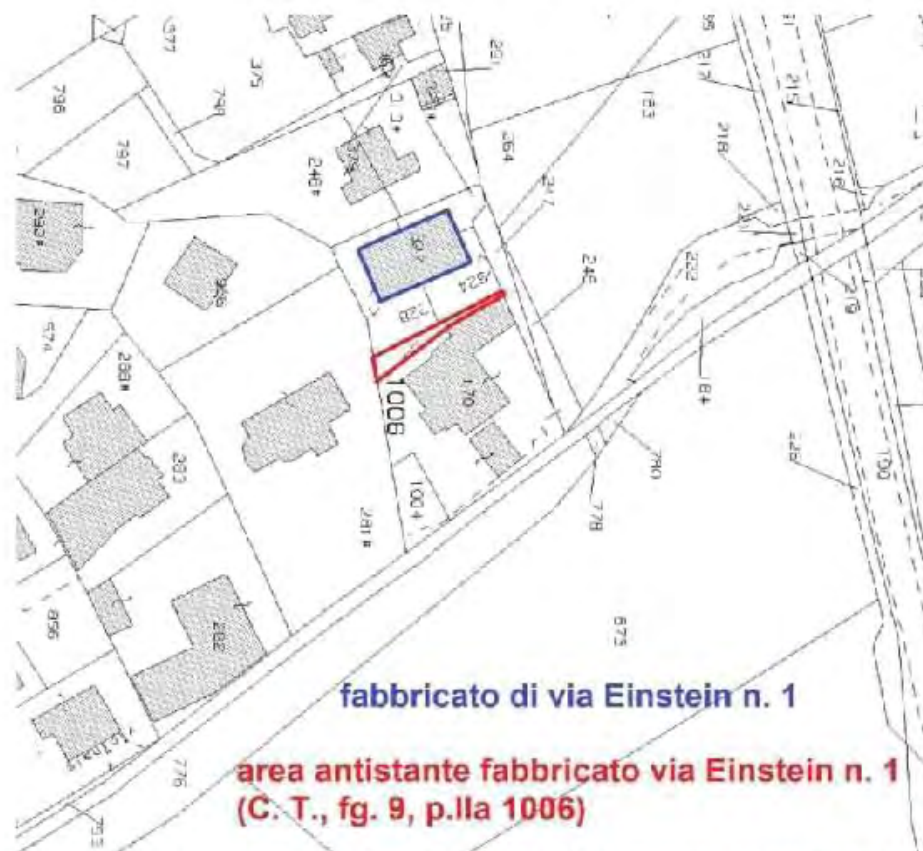


Fig. 09 – Planimetria catastale area esterna antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 (8.6.2018)



Figg. 10 e 11 – Consistenza urbanistica area esterna antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 (8.6.2018)

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31
[Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

- siti in Quarto, via Spinelli n. 31;
- consistenti nei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17;
- confinante, il box con subalterno catastale 16, a sud-ovest e a sud-est con area esterna con subalterno catastale 18 e a nord-est con il box con subalterno catastale 17, e, il box con subalterno catastale 17, a sud-ovest con il box con subalterno catastale 16 e a sud-est e nord-est con area esterna con subalterno catastale 18;

Il diritto di comproprietà pignorato nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 corrisponde a quello

ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing.antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

in titolarità degli esecutati in forza del negozio di acquisto stipulato il giorno 23.6.2004 e rettificato in data 9.6.2014 (all. 03) (all. 04) (all. 05).

).

In ordine agli identificativi catastali essenziali (comune, foglio, particella, subalterno) dei *boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17* (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06):

- non necessita valutare la rispondenza degli identificativi indicati nel negozio di acquisto stipulato il giorno 23.6.2004 e rettificato in data 9.6.2014 con quelli agli atti del Catasto riferibili alla medesima data di stipula poiché la formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17 deriva dalla costituzione catastale per edificazione unità afferenti su aree di corte del 14.2.2013;
- esiste una rispondenza degli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 e nella nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 con quelli agli atti del Catasto



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

riferibili alle predette date rispettivamente di notifica e presentazione (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17);

- negli atti del Catasto non intervengono variazioni degli identificativi nel periodo che va dall'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 o dalla nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 fino all'attualità riconducibile al giorno 7.5.2018 (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17);
- esiste una rispondenza tra le più recenti planimetrie catastali del 14.2.2013 (figg. 12 e 13) (riconducibili alle planimetrie catastali riferibili agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 -

N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterni 16 e 17-) e l'odierna consistenza edilizia emersa nei sopralluoghi del 26.6.2018 (box con subalterno catastale 16) e dell'11.7.2018 (box con subalterno catastale 17) (fig. 14) (cfr. punti 3.2, 3.4, 3.5 e 3.8) (all. 03) (all. 06).



Fig. 12 – Planimetria catastale box al piano terra con subalterno catastale 16 (14.2.2013)



Fig. 13 – Planimetria catastale box al piano terra con subalterno catastale 17 (14.2.2013)

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

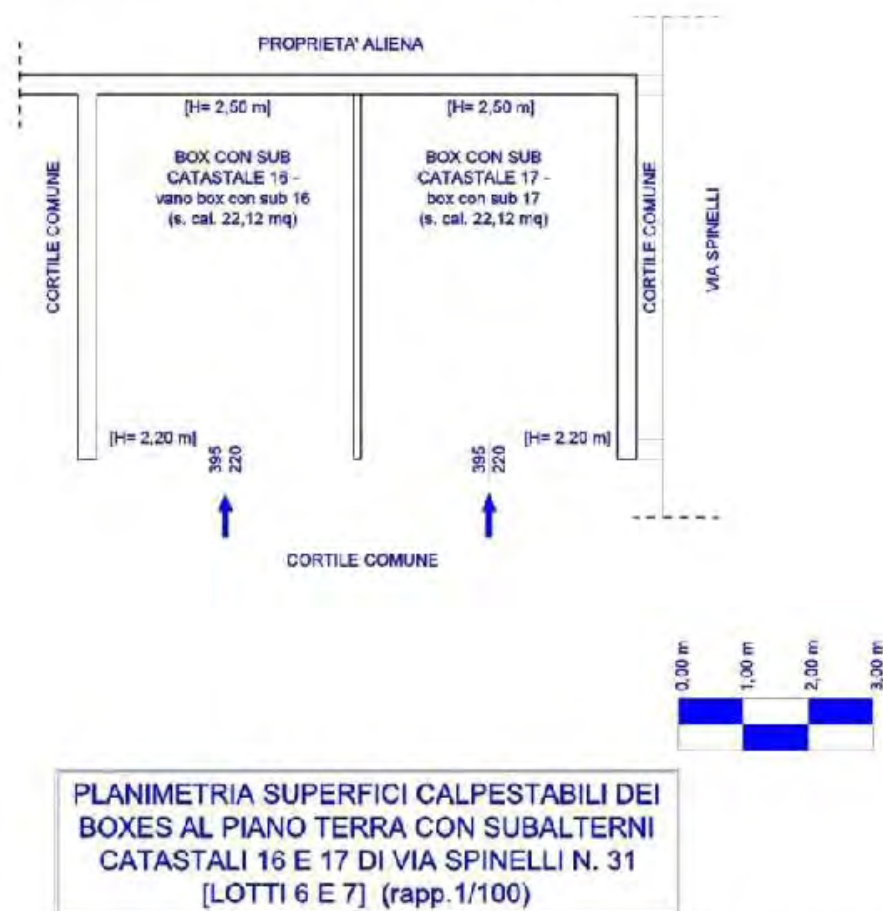


Fig. 14 – Planimetria urbanistica boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (26.6.2018) e 17 (11.7.2018)

-xxx- residenza al piano terra di via Spinelli [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 61] -xxx-

Come si deduce dalle considerazioni di seguito esposte, la residenza al piano terra di via Spinelli non può formare alcun lotto in vendita perché consiste catastalmente in un cespite che non rientra nella relativa compravendita di acquisto del 23.6.2004 rettificata dalla divisione e vendita del 9.6.2014.

- sito in Quarto, via Spinelli;
- consistente in una residenza al piano terra di 12, 5 vani catastali;
- acquisito dai suddetti eseguiti, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritte alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316 e registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;

- acquisito dai comproprietari in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc.5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T.
- Non necessita valutare la rispondenza degli identificativi indicati nel negozio di acquisto stipulato il giorno 23.6.2004 e rettificato in data 9.6.2014 con quelli agli atti del Catasto riferibili alla medesima data di stipula poiché la formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6 deriva dalla costituzione catastale per edificazione unità afferenti su aree di corte del 17.4.2012.
- Esiste una rispondenza degli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 e nella nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 con quelli agli atti del Catasto riferibili alle predette date rispettivamente di notifica e presentazione (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6).
- Negli atti del Catasto interviene la soppressione della residenza nel periodo che va dall'atto di pignoramento notificato il giorno 15.6.2016 o dalla nota di trascrizione del pignoramento presentata il giorno 3.8.2016 fino all'attualità riconducibile al giorno 7.5.2018 (N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6). Però, va precisato che la residenza, prima pignorata (3.8.2016) e poi soppressa (22.8.1917), non rientra nella compravendita di acquisto del 23.6.2004 rettificata dalla divisione e vendita del 9.6.2014 poiché la compravendita riguarda i subalterni 1 e 3 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto e la particella 294 del foglio 9 del Catasto Terreni di Quarto mentre all'epoca dell'acquisto (23.6.2004) già esistevano i duplicati subalterni 1, 2 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il protocollo 173 -tipo P- dell'anno 1982 di Quarto il cui identificativo in data 24.10.2005 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 2 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) e 101 della particella 294 e 22 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 102 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 22 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto), 23 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 104 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 23 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) e 24 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 103 della particella 294 del



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 24 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06).

- Non necessita valutare la rispondenza tra la più recente planimetria catastale (riconducibile alla planimetria catastale riferibile agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 - N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6-), peraltro né presente negli archivi catastali a seguito della soppressione del cespite e né richiesta con accesso agli atti del Catasto, e l'odierna consistenza edilizia riscontrata sommariamente nel sopralluogo del 26.6.2018 (figg. 15, 16 e 17) perché la *residenza* consiste catastalmente in un cespite che non rientra nella relativa compravendita di acquisto del 23.6.2004 rettificata dalla divisione e vendita del 9.6.2014 (cfr. punti 3.2, 3.4, 3.5 e 3.8) (all. 03) (all. 06).



Fig. 15 – Consistenza urbanistica (sommara) residenza (26.6.2018)



Fig. 16 e 17 – Consistenza urbanistica (sommara) residenza (26.6.2018)

3.1.3 PASSAGGI DI PROPRIETA' E CATASTALI

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffiata con p.lla 978] -xxx-

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553 del 19.3.1998 (pratica n. 474 del 1.4.1986) con annesso disegno, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto a -----
 --(nato a ----- il -----) e -----nato a ----- il -----) per l'ampliamento e la sopraelevazione al



ing. Antonio Loreto

Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862E-MAIL ing.antonio loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

secondo piano delle abitazioni (n. 29 vani utili e n. 25 vani accessori per una superficie complessiva residenziale e non di 610,92 mq ed un volume di 2.786,85 mc) dell'immobile in I traversa Consolare Campana n. 6 (particella 575 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) eseguiti in difformità alla Licenza Edilizia n. 86 del 2.12.1975, caratterizzata dal fatto che tale disegno, in parziale disaccordo con l'ampliamento e la sopraelevazione approvati per il secondo piano, individua due abitazioni al piano terra tra cui l'appartamento al piano terra con adiacente locale box, due abitazioni al primo piano consistenti nei due appartamenti di cui alla Licenza Edilizia n. 86/1976 e due abitazioni al secondo piano oggetto proprio dell'ampliamento e della sopraelevazione;

- donazione per notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 (rep. 20743 e racc. 6100), trascritta alla Conservatoria di Napoli 2 il 19.2.1997 ai nn. 6572/5494, registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli in data 12.2.1997 con n. 3035/V, con la quale l'esecutato dichiaratosi ed



effettivamente celibe (l'estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali acquisito dal comune di Pozzuoli in data 16.5.2019 evidenzia che l'esecutato ha contratto matrimonio con l'altra esecutata) riceveva in donazione dai propri genitori dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni, la nuda proprietà, fermo restando l'usufrutto vita natural durante riservato ai due genitori con diritto di accrescimento a favore del più longevo di essi, dell'immobile sito nel comune di Quarto alla via Serafino Zaccarino, anzi via Francesco Cilea n. 6 alla data della donazione, e precisamente: appartamento al piano terra, composto di cinque vani catastali, con annessa corte pertinenziale (giardino), confinante con proprietà XXXX, con strada privata e con proprietà -----salvo altri o aventi causa, riportato nel N.C.E.U. (di Quarto), partita 485, foglio 12, particella 575, subalterno 4, via Serafina Zaccarino, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 525.000 lire; locale box al piano terra di circa metri quadrati quindici, confinante con l'appartamento di cui innanzi, con via Francesco Cilea e con vano scala, riportato nel N.C.E.U. (di Quarto), partita 485, foglio 12, particella 575, subalterno 2, via Serafina Zaccarino, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale 66.000 lire;

- costituzione catastale per meccanizzazione del 30.6.1987 con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 2 (categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale 87 lire, via Iaccarino Serafina, piano T, partita 485) e particella 575 con subalterno 2 graffata con particella 978 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 1.150 lire, via Iaccarino Serafina, piano T, partita 485);
- tipo mappale catastale del 12.12.1976 (prot. n. 2537.1/1976) con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 12, particella 575 (qualità ente urbano, superficie 7 are e 50 centiare) comprendente anche la soppressa particella 812;
- compravendita di immobile per notaio Flavio Pratico del 21.5.1976 (rep. 36065 e racc. 6238), trascritto alla Conservatoria di Napoli il 9.6.1976 ai nn. 12657/10999, registrato all'Ufficio del Registro Atti Civili - ---- ----- in data -----con n. 5254, con il quale il sig-----), risultato, come espresso nella certificazione ipocatastale, in regime di comunione legale dei beni con-----) l'immobile sito in Quarto alla via Comunale Cimitero e precisamente il corpo di terra di 375 mq, confinante con De Luca, con strada privata, con XXXX e col venditore, descrivibile in Catasto (di Quarto), foglio 12, particella frazionata 575 (ex 575/a), 3,75 are, secondo il frazionamento n. 2214/1976;
- Licenza Edilizia n. 86 del 16.3.1976 con annesso grafico, rilasciata dal comune di per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Di Criscio (particella 575 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) composto di un piano cantinato, parzialmente occupato dall'appartamento al piano terra con adiacente locale box, e da due appartamenti al primo piano, individuato come piano rialzato nel grafico;
- costituzione catastale per frazionamento del 21.5.1976 (prot. n. 2781) con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 12, particelle 575 (qualità seminativo, classe 2, superficie 3 are e 75 centiare, reddito dominicale 7.500 lire -3,87 euro-, reddito agrario 4.500 lire -2,32 euro-) e 812,

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] -xxx-

I passaggi di proprietà e catastali (importanti ossia alteranti la consistenza edilizia) nel periodo



ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 30.9.1983 in cui è stato stipulato dal notaio Flavio Pratico la vendita con la quale i danti causa (degli eseguiti acquistavano il terreno su cui venivano poi edificati l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 sono i seguenti (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07):

- variazione catastale d'ufficio del 4.2.2015 (prot. n. 1304.1/2015) con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 327 (qualità ente urbano, superficie 2 are e 14 centiare) comprendente anche le sopresse particelle 325 e 326;
- variazione catastale d'ufficio del 4.2.2015 (prot. n. 1303.1/2015) con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 327 (qualità ente urbano, superficie 1 are e 6 centiare);
- compravendita per notaio Susanna Ingresso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925, registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T, con la quale gli eseguiti dichiaratisi ed effettivamente coniugati in regime di separazione dei beni (l'estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali acquisito dal comune di Pozzuoli in data 16.5.2019 evidenzia che i coniugi eseguiti hanno contratto matrimonio in data e con atto del notaio Giustino Rossi del 29.10.1998 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni), acquistavano, tra l'altro, in comune ed in parti eguali fra loro, da -----(nata a P----- il -----), dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari costituenti l'intera verticale sinistra per chi guarda il fabbricato sito in Quarto alla via Spinelli s. n.

c. e precisamente: appartamento (da ora in poi *alloggio*) al piano ammezzato (erroneamente primo catastale) distinto dal numero interno due composto di cinque vani catastali, confinante con appartamento distinto dal numero interno uno, con cassa scale e con pianerottolo, riportato nel Catasto Fabbricati (di Quarto), foglio 9, particella 327, subalterno 3, consistenza 5 vani, classe 1, categoria A/2, via Spinelli, piano 1, int. 2, rendita catastale 271,14 euro; appartamento (da ora in poi *alloggio*) al primo piano distinto dal numero interno quattro composto di cinque vani catastali, confinante con appartamento distinto dal numero tre, con vano scale e con pianerottolo, riportato nel Catasto Fabbricati (di Quarto), foglio 9, particella 327, subalterno 5, consistenza 5 vani, categoria A/2, classe 1, via Spinelli, piano 1, scala 1, int. 4, rendita catastale 271,14 euro; appartamento (da ora in poi *alloggio*) al secondo piano, distinto dal numero interno sei, confinante con appartamento distinto dal numero interno cinque, con vano scale e con pianerottolo, riportato nel Catasto Fabbricati (di Quarto), foglio 9, particella 327, subalterno 7, consistenza 5 vani, categoria A/2, classe 1, via Spinelli, piano 2, int. 6, rendita catastale 271,14 euro; locale deposito al piano seminterrato del medesimo fabbricato della superficie catastale di metri quadrati sessantatre, confinante con locale cantinato distinto dal subalterno catastale tredici, con cortile e con corridoio comune, riportato nel Catasto Fabbricati (di Quarto), foglio 9, particella 327, subalterno 14, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, via Spinelli, piano S1, rendita catastale 134,16 euro;

- variazione catastale per divisione del 14.6.2006 (prot. n. 31769.1/2006) del soppresso subalterno 10 della particella 327 del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterni 14 (categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita catastale 143,19 euro, via Spinelli, piano S1) e 13;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso elaborato grafico, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto a per la nuova



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonioforeto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

costruzione di un fabbricato (superficie complessiva residenziale e non di 837,60 mq ed un volume di 3.079,00 mc) in via Spinelli (particella 327 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) composto da piano seminterrato, individuato come piano cantinato nell'elaborato grafico e parzialmente occupato dal *locale deposito*, e da quattro piani fuori terra consistenti nel piano ammezzato, nel primo piano e nel secondo piano, parzialmente occupati rispettivamente dall'*alloggio al piano ammezzato*, dall'*alloggio al primo piano* e dall'*alloggio al secondo piano*, e nel terzo piano;

- costituzione catastale per classamento del 24.2.1987 (prot. n. H/246.1/1987) con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterni 3 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 1.150 lire, via Spinelli, piano 1, interno 2, partita 2263), 5 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 1.150 lire, via Spinelli, piano 1, interno 4, scala 1, partita 2263), 7 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 1.150 lire, via Spinelli, piano 2, interno 6, partita 2263) e 10 (categoria C/2, classe 1, consistenza 144 mq, rendita catastale 576 lire, via Spinelli, piano S1, partita 2263);
- atto di vendita per notaio Flavio Pratico del 30.9.1983 (rep. 78444), trascritto alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 14.10.1983 ai nn. 29192/25005, registrato a Napoli in data 17.10.1983 con n. 13859, con il quale dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni (come da compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 con rep. 46767 e racc. 7853), acquistavano, tra l'altro, da il terreno in Quarto identificato dalla particella 327 del foglio 9 sul quale veniva realizzato da -----il fabbricato di cui al punto precedente (
- costituzione catastale per frazionamento del 1.9.1983 (prot. n. 671.F02/1984) con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 327 (qualità frutteto, classe 4, superficie 1 are e 6 centiare, reddito dominicale 1.272 lire -0,66 euro-, reddito agrario 1.272 lire -0,66 euro-), 246, 323, 324, 325, 326 e 328.

-xxx- area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1
ICatasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006I -xxx-

I passaggi di proprietà e catastali (importanti ossia alteranti la consistenza edilizia) nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (degli esecutati e dei comproprietari acquistava la zona di giardino su cui insiste l'*area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1* sono i seguenti (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07):

- tipo mappale catastale del 13.2.2013 (prot. n. 59025.1/2013) della soppressa particella 294 di 9,80 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 1004 (qualità area urbana, superficie 1 are e 18 centiare), 1005 (qualità area urbana, superficie 7 are e 72 centiare) e 1006 (qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare) con contestuale soppressione della medesima particella 1005 di 7,72 are;
- compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316, registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con

n. 783/1T, con la quale gli esecutati

acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- (nato a -----i il -----) e ----- (nata a --- ----- il -----), dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del *fabbricato* in Quarto alla via Spinelli s.

n. c. e precisamente: appartamento al piano rialzato (primo catastale) composto di sei vani catastali, confinante con via Spinelli, con proprietà -----o aventi causa e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 1, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2,



ing. Antonio Loreto

Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA

telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862

E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

via Spinelli s. n. c., piano 1, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al piano rialzato, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà ----- o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del *fabbricato* tali determinate dalla legge e dal regolamento di condomino se vigente, e tra le quali era compresa l'*area esterna condominiale antistante il fabbricato* di via Spinelli s. n. c., essendo tale *area*, comoda rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;

- compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, con la quale),----- dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del *fabbricato* in Quarto alla via Spinelli s.

n. c. e precisamente: appartamento al primo piano secondo catastale, composto di sei vani catastali, confinante con via Comunale Spinelli, con proprietà o aventi causa, con proprietà ----- o aventi causa e con strada privata, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 2, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2, via Spinelli s. n. c., piano 2, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al primo piano, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del *fabbricato* tali determinate dalla legge e dal regolamento di condomino se vigente, e tra le quali era compresa l'*area esterna condominiale antistante il fabbricato* di via Spinelli s. n. c., essendo tale *area*, come da rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;

- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 6.2.1985 (rep. 16383 e racc. 3684), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 26.2.1985 ai nn. 5547/4630, registrata a Napoli in data 25.2.1985 con n. 2939/B, con la quale ----- (nata a ----- il -----), dichiaratisi coniugata in



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antoniooreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

regime di comunione dei beni con ----- (nato a -----il -----) in ossequio a quanto emerge nel suddetto atto di compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), acquistava dai coniugi ----- (nato a -----il -----) e ----- (nata a ----- il -----) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato da piano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato ; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246(are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,96);

- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 5.3.1982 (rep. 4231 e racc. 866), trascritta a Napoli il 10.3.1982 ai nn. 6763/5760 oppure 6773/5760, registrata a Napoli in data 23.3.1982 con n. 4261/B, con la quale ----- (nato -----il -----) acquistava dai coniugi (nato -----il -----) e (nata a -----l -----) la piena ed assoluta proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato da piano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato ; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246 (are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,96);

- costituzione catastale per frazionamento del 5.3.1980 (prot. n. 9200.F01/1981) della particella 246 di 27,67 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 17 are e 87 centiare, reddito domenicale 21.444 lire, reddito agrario 21.444 lire) e 294 (qualità frutteto, classe 4, superficie 9 are e 80 centiare, reddito domenicale 6,07 euro - 11.760 lire-, reddito agrario 6,07 euro -11.760 lire-);

- costituzione catastale per frazionamento dell'8.2.1980 (prot. n. 11.900/1980) della particella 246 di 28,17are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 27 are e 67 centiare, reddito domenicale 33.204 lire, reddito agrario 33.204 lire);

- costituzione catastale per frazionamento del 2.10.1974 (prot. n. 30479) della particella 79 di 95,55 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 28 are e 17 centiare, reddito domenicale 33.804 lire, reddito agrario 33.804lire);



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- compravendita di immobili per notaio Flavio Pratico del 14.12.1973 (rep. 29850 e racc. 4879), trascritta il 28.12.1973 ai nn. 34729/30179, registrata all'Ufficio del Registro Atti Civili di Napoli in data 21.12.1973 con n. 20773, con la quale -----acquistava da)----- il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq.2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà ; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio 9, particelle 246 (are 28,17, reddito dominicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale);
- meccanizzazione catastale del 2.1.1972 con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 79 (qualità frutteto, classe 4, superficie 95 are e 55 centiare, reddito domenicale 114.660 lire, reddito agrario 114.660 lire);
- successione di -----con la quale-----) ereditavano dal citato loro comune congiunto -----il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq. 2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà ; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio9, particelle 246 (are 28,17, reddito dominicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale).

**-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31
 [Catasto Fabbricati. fg. 9. p.lla 170. sub 16 e 17] -xxx-**

I passaggi di proprietà e catastali (importanti ossia alteranti la consistenza edilizia) nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa) degli esecutati e dei comproprietari acquistava la zona di giardino su cui venivano poi edificati i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 sono i seguenti (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07):

- costruzione abusiva in spazi cortilizi dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 eseguita in data 14.2.2013 con contestuale costituzione catastale per edificazione unità afferenti su aree di corte del 14.2.2013 (prot. n. 951.1/2013) con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterni 16 (categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita catastale 42,04 euro, via Spinelli n. 31, piano T) e 17 (categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita catastale 42,04 euro, via Spinelli n.31, piano T);
- tipo mappale catastale del 13.2.2013 (prot. n. 59025.1/2013) della soppressa particella 294 di 9,80 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 1004 (qualità area urbana, superficie 1 are e 18 centiare), 1005 (qualità area urbana, superficie 7 are e 72 centiare) e 1006 (qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare) con contestuale soppressione della medesima particella 1005 di 7,72 are;
- tipo mappale catastale del 13.2.2013 (prot. n. 59025.2/2013) della particella 170 di 1,65 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 170 (qualità ente urbano,



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

superficie 9 are e 37 centiare) comprendente anche la soppressa particella 1005 di 7,72 are;

- variazione catastale d'ufficio del 17.4.2012 (prot. n. 5110.1/2012 e prot. n. 75.1/2013) della particella 170 di 1,65 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 170 (qualità ente urbano, superficie 1 are e 65 centiare);
- compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316, registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 conn. 783/1T, con la quale gli esecutati ----- (nato a ----- il -----) e ----- (nata a ----- il -----), dichiaratisi ed effettivamente coniugati in regime di separazione dei beni (l'estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali acquisito dal comune di Pozzuoli in data 16.5.2019 evidenzia che i coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data ----- e con atto del notaio Giustino Rossi del 29.10.1998 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni), acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del *fabbricato* in Quarto alla via Spinelli s.

n. c. e precisamente: appartamento al piano rialzato (primo catastale) composto di sei vani catastali, confinante con via Spinelli, con proprietà o aventi causa e con proprietà o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 1, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2, via Spinelli s. n. c., piano 1, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al piano rialzato, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del *fabbricato* tali determinate dalla legge e dal regolamento di condominio se vigente, e tra le quali era compresa l'area esterna condominiale antistante il *fabbricato* di via Spinelli s. n. c., essendo tale area, come da rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con

n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;

- compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, con la quale ----- dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- --dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del *fabbricato* in Quarto alla via Spinelli s.

n. c. e precisamente: appartamento al primo piano secondo catastale, composto di sei vani catastali, confinante con via Comunale Spinelli, con proprietà o aventi causa, con proprietà ----- o aventi causa e con strada privata, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 2, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2, via Spinelli s. n. c., piano 2, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al primo piano, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del *fabbricato* tali determinate dalla legge e dal regolamento di condomino se vigente, e tra le quali era compresa l'*area esterna condominiale antistante il fabbricato* di via Spinelli s. n. c., essendo tale *area*, come da rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;

- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 6.2.1985 (rep. 16383 e racc. 3684), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 26.2.1985 ai nn. 5547/4630, registrata a Napoli in data 25.2.1985 con n. 2939/B, con la quale -----(nata a -----il -----), dichiaratasi coniugata in regime di comunione dei beni con ----- (nato a -----i il -----) in ossequio a quanto emerge nel suddetto atto di compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), acquistava dai coniugi ----- (nato a ----- il -----) e ----- (nata a ----- il -----) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato da piano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato ; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246 (are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,96);
- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 5.3.1982 (rep. 4231 e racc. 866), trascritta a Napoli il 10.3.1982 ai nn. 6763/5760 oppure 6773/5760, registrata a Napoli in data 23.3.1982 con n. 4261/B, con la quale ----- (nato a ----- il -----) acquistava dai coniugi (nato a -----i il -----) e ----- (nata a ----- il -----) la piena ed assoluta proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato da piano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato ; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246 (are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,96);
- costituzione catastale per frazionamento del 5.3.1980 (prot. n. 9200.F01/1981) della particella 246 di 27,67 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 17 are e 87 centiare, reddito domenicale 21.444 lire, reddito agrario 21.444 lire) e 294 (qualità frutteto, classe 4, superficie 9 are e 80 centiare, reddito domenicale 6,07 euro -



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

11.760 lire-, reddito agrario 6,07 euro -11.760 lire-);

- costituzione catastale per frazionamento dell'8.2.1980 (prot. n. 11.900/1980) della particella 246 di 28,17 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 27 are e 67 centiare, reddito domenicale 33.204 lire, reddito agrario 33.204 lire);
- costituzione catastale per frazionamento del 2.10.1974 (prot. n. 30479) della particella 79 di 95,55 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 28 are e 17 centiare, reddito domenicale 33.804 lire, reddito agrario 33.804 lire);
- compravendita di immobili per notaio Flavio Pratico del 14.12.1973 (rep. 29850 e racc. 4879), trascritta il 28.12.1973 ai nn. 34729/30179, registrata all'Ufficio del Registro Atti Civili di Napoli in data 21.12.1973 con n. 20773, con la quale (nato a Pozzuoli il 28.9.1947) acquistava da ----- (nato a -----il -----), ----- (nato -----il -----) e ----- (nata a ----- il -----) il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq. 2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio 9, particelle 246 (are 28,17, reddito domenicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito domenicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale);
- meccanizzazione catastale del 2.1.1972 con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 170 (qualità fabbricato rurale, superficie 1 are e 65 centiare) e 79 (qualità frutteto, classe 4, superficie 95 are e 55 centiare, reddito domenicale 114.660 lire, reddito agrario 114.660 lire);
- successione di -----deceduto in ----- il 4-----, giusta denuncia n. 5861 e vol. 1880 trascritta a Napoli il 7.6.1968 ai nn. 28164/20084, con la quale ----- (nato a -----), ----- (nato a -----il -----) e ----- (nata a ----- il -----) ereditavano dal citato loro comune congiunto -----il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq. 2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio 9, particelle 246 (are 28,17, reddito domenicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito domenicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale).

-xxx- residenza al piano terra di via Spinelli (Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 61 -xxx-

I passaggi di proprietà e catastali (importanti ossia alteranti la consistenza edilizia) nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli -----e dei comproprietari -----acquistava la zona di giardino su cui veniva poi edificata la residenza al piano terra di via Spinelli sono i seguenti (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07):

- soppressione catastale del 22.8.2017 (prot. n. 13204.1/2017) della pignorata residenza al piano terra censita nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6 (categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita catastale 968,36 euro, via Albert Einstein, piano T) per duplicazione dei subalterni 1, 2 e 101 della particella 294 e 22, 23 e 24 della particella 170 del foglio 9 di Quarto; come si deduce in seguito, la residenza, prima pignorata (3.8.2016) e poi soppressa (22.8.1917), non rientra nella compravendita di

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

acquisto del 23.6.2004 (notaio Ingresso, rep. 40697) rettificata dalla divisione e vendita del 9.6.2014 (notaio Gazzola) poiché la compravendita riguarda i subalterni 1 e 3 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto e la particella 294 del foglio 9 del Catasto Terreni di Quarto mentre all'epoca dell'acquisto (23.6.2004) già esistevano i duplicati subalterni 1, 2 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il protocollo 173 -tipo P- dell'anno 1982 di Quarto il cui identificativo in data 24.10.2005 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 2 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) e 101 della particella 294 e 22 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 102 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 22 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto), 23 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 104 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 23 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) e 24 (invero, alla data dell'acquisto, esisteva il subalterno 103 della particella 294 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto il cui identificativo in data 11.7.2014 è stato modificato d'ufficio nel subalterno 24 della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto) della particella 170 del foglio 9 del Catasto Fabbricati di Quarto;

- variazione catastale per ampliamento del 28.4.2016 (prot. n. 80777.1/2016) del soppresso subalterno 2 della particella 294 del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 25 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale 271,14 euro, via Albert Einstein n. 1/A, piano 1);
- variazione catastale d'ufficio per modifica identificativo dell'11.7.2014 (prot. n. 52830.1/2014) del soppresso subalterno 102 della particella 294 del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 22 (categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 77,47 euro, via Spinelli n. 9, piano T, interno 7);
- variazione catastale d'ufficio per modifica identificativo dell'11.7.2014 (prot. n. 52851.1/2014) del soppresso subalterno 104 della particella 294 del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 23 (categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 77,47 euro, via Spinelli n. 9, piano T, interno 6);
- variazione catastale d'ufficio per modifica identificativo dell'11.7.2014 (prot. n. 52850.1/2014) del soppresso subalterno 103 della particella 294 del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 24 (categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 77,47 euro, via Spinelli n. 9, piano T, interno 5);
- tipo mappale catastale del 13.2.2013 (prot. n. 59025.1/2013) della soppressa particella 294 di 9,80 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 1004 (qualità area urbana, superficie 1 are e 18 centiare), 1005 (qualità area urbana, superficie 7 are e 72 centiare) e 1006 (qualità area urbana, superficie 0 are e 90 centiare) con contestuale soppressione della medesima particella 1005 di 7,72 are;
- tipo mappale catastale del 13.2.2013 (prot. n. 59025.2/2013) della particella 170 di 1,65 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 170 (qualità ente urbano, superficie 9 are e 37 centiare) comprendente anche la soppressa particella 1005 di 7,72 are;
- variazione catastale d'ufficio del 17.4.2012 (prot. n. 5110.1/2012 e prot. n. 75.1/2013) della particella 170 di 1,65 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 170 (qualità ente urbano, superficie 1 are e 65 centiare);
- costituzione catastale d'ufficio per edificazione unità afferenti su aree di corte del 17.4.2012 (prot. n. 7204.1/2012) con formazione del censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 6



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

(categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita catastale 968,36 euro, via Albert Einstein, piano T);

- variazione catastale d'ufficio per attribuzione identificativo provvisorio del 24.10.2005 (prot. n. 173.1/1989) del protocollo 173 (tipo P) dell'anno 1982 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 294, subalterno 2 (categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 180,76 euro, via Spinelli n. 9, piano T);
- compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316, registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, con la quale gli esecutati dichiaratisi ed effettivamente coniugati in regime di separazione dei beni (l'estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali acquisito dal comune di Pozzuoli in data 16.5.2019 evidenzia che i coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data e con atto del notaio Giustino Rossi del 29.10.1998 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni), acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- (nato a -----) e ----- (nata -----), dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Quarto alla via Spinelli s. n. c. e precisamente: appartamento al piano rialzato (primo catastale) composto di sei vani catastali, confinante con via Spinelli, con proprietà o aventi causa e con proprietà o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 1, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2, via Spinelli s. n. c., piano 1, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al piano rialzato, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali determinate dalla legge e dal regolamento di condominio se vigente, e tra le quali era compresa l'area esterna condominiale antistante il fabbricato di via Spinelli s. n. c., essendo tale area, comoda rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;
- compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, con la quale -----dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano in comune ed in parti eguali fra loro, da ----- (nato -----) e ----- (nata -----), dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Quarto alla via Spinelli s. n. c. e precisamente: appartamento al primo piano secondo catastale, composto di sei vani catastali, confinante con via Comunale Spinelli, con proprietà o aventi causa, con proprietà ----- o aventi causa e con strada privata, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 2, consistenza vani 6, categoria A/2, classe 2, via Spinelli s. n. c., piano 2, rendita catastale 387,34 euro; quota di comproprietà pari ad un mezzo del lastrico solare di copertura, costituente pertinenza dell'appartamento al primo piano, della superficie catastale complessiva detto lastrico di centosessanta mq, confinante con proprietà o aventi causa, con via Spinelli e con proprietà ----- o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 170, sub 3, consistenza 160 mq, via



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antoniooreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Spinelli s. n. c., lastrico solare, piano 3; tali beni venivano venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovavano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali determinate dalla legge e dal regolamento di condomino se vigente, e tra le quali era compresa l'area esterna condominiale antistante il fabbricato di via Spinelli s. n. c., essendo tale area, come da rettifica, divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T, da intendersi riportata nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 294 (ex 246) di 9,80 are;

- variazione catastale per cambio riferimenti di mappa del 19.3.2002 (prot. n. 169.1/1982) del protocollo 169 (tipo P) dell'anno 1982 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 294, subalterno 1 (categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita catastale 103,29 euro, via via Spinelli n. 9, piano T);
- costituzione catastale per attribuzione di rendita del 1.6.1999 (prot. n. 12379.1/1999) dei soppressi protocolli 168 (tipo P), 171 (tipo P), 174 (tipo P) e 175 (tipo P) dell'anno 1982 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 294, subalterni 101 (categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale 282.000 lire, via Spinelli n. 9, piano T, interno 3), 102 (categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 141.000 lire, via Spinelli n. 9, piano T, interno 7), 103 (categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 141.000 lire, via Spinelli n. 9, piano T, interno 5) e 104 (categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale 141.000 lire, via Spinelli n. 9, piano T, interno 6);
- costituzione catastale (prot. n. R2513.1/1989) e classamento (prot. n. R2513.3/1989) del 27.7.1989 con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, tipo P, protocollo 173, anno 1982 (categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 560 lire, via Spinelli n. 9, piano T, partita 1006912);
- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 6.2.1985 (rep. 16383 e racc. 3684), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 26.2.1985 ai nn. 5547/4630, registrata a Napoli in data 25.2.1985 con n. 2939/B, con la quale -----(nata -----), dichiaratasi coniugata in regime di comunione dei beni con ----- (nato -----) in ossequio a quanto emerge nel suddetto atto di compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), acquistava dai coniugi ----- (nato -----) e ----- (nata -----) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato da piano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246(are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,96);
- costituzione catastale del 29.11.1982 (prot. n. 169/1982) con formazione del cespite censito nel N.C.E.U. di Quarto, tipo P, protocollo 169, anno 1982 (categoria A/, via Casalanno, piano rialz, partita 1003215);
- compravendita per notaio Giovanni Cesaro del 5.3.1982 (rep. 4231 e racc. 866), trascritta a Napoli il 10.3.1982 ai nn. 6763/5760 oppure 6773/5760, registrata a Napoli in data 23.3.1982 con n. 4261/B, con la



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antoniooreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

quale ----- (nato -----) acquistava dai coniugi ----- (nato -----) e ----- (nata -----) la piena ed assoluta proprietà della seguente unità immobiliare sita in Quarto (NA) e precisamente: porzione di fabbricato alla via Spinelli formato dapiano rialzato composto di quattro vani ed accessori e da piano primo composto di quattro vani ed accessori con annessa zona di giardino adiacente, esclusa la porzione di terrazzino tra la proprietà e il fabbricato per una larghezza di ml 2 lato e per tutta la lunghezza del terrazzino lato ; il tutto confinante, a nord, con area scoperta e fabbricato di proprietà aliena, ad ovest, con , a sud, con già proprietà e, ad ovest, con via Comunale Spinelli; porzione di fabbricato non riportato nel N. C. E. U. di Quarto ma denunciato all'U.T.E. di Napoli il 10.1.1977 con schede nn. 12 e 14 essendo di vecchissima costruzione in quanto rappresentante la ristrutturazione del fabbricato rurale costituente la particella 170; terreno (giardino), dell'estensione di circa mq. 700 ed idoneamente recintato, riportato nel N. C. T. di Quarto, partita 4315, in ditta , foglio 9, nella maggiore estensione delle particelle 246 (are 28,17, frutt. IV, reddito dominicale 197,19, reddito agrario 39,44) e 247 (are 1,40, frutt. IV, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 196);

- costituzione catastale per integrazione impianto del 28.1.1982 (prot. n. 168.1/1982, prot. n. 171.2/1982, prot. n. 174.1/1982 e prot. n. 175.1/1982) con formazione dei cespiti censiti nel N.C.E.U. di Quarto, tipo P, anno 1982, protocolli 168 (via Spinelli, piano T, interno 3, partita 1002433), 171 (via Spinelli, piano T, interno 7, partita 1002433), 174 (via Spinelli, piano T, interno 5, partita 1002433) e 175 (via Spinelli, piano T, interno 6, partita 1002433);
- costituzione catastale per frazionamento del 5.3.1980 (prot. n. 9200.F01/1981) della particella 246 di 27,67 are del foglio 9 di Quarto con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 17 are e 87 centiare, reddito domenicale 21.444 lire, reddito agrario 21.444 lire) e 294 (qualità frutteto, classe 4, superficie 9 are e 80 centiare, reddito domenicale 6,07 euro - 11.760 lire-, reddito agrario 6,07 euro -11.760 lire-);
- costituzione catastale per frazionamento dell'8.2.1980 (prot. n. 11.900/1980) della particella 246 di 28,17 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 27 are e 67 centiare, reddito domenicale 33.204 lire, reddito agrario 33.204 lire);
- costituzione catastale per frazionamento del 2.10.1974 (prot. n. 30479) della particella 79 di 95,55 are del foglio 9 di Quarto con formazione del cespite censito nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particella 246 (qualità frutteto, classe 4, superficie 28 are e 17 centiare, reddito domenicale 33.804 lire, reddito agrario 33.804 lire);
- compravendita di immobili per notaio Flavio Pratico del 14.12.1973 (rep. 29850 e racc. 4879), trascritta il 28.12.1973 ai nn. 34729/30179, registrata all'Ufficio del Registro Atti Civili di Napoli in data 21.12.1973 con-----De Fenzo (nato -----) acquistava da ----- (nato -----), ----- (nato -----) e ----- (nata a -----) il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq. 2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà ; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio 9, particelle 246 (are 28,17, reddito dominicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale);
- meccanizzazione catastale del 2.1.1972 con formazione dei cespiti censiti nel N.C.T. di Quarto, foglio 9, particelle 170 (qualità fabbricato rurale, superficie 1 are e 65 centiare) e 79 (qualità frutteto, classe 4, superficie 95 are e 55 centiare, reddito domenicale 114.660 lire, reddito agrario 114.660 lire);



- successione di -----deceduto in Napoli -----, giusta denuncia n. 5861 e vol. 1880 trascritta a Napoli il 7.6.1968 ai nn. 28164/20084, con la quale ----- (nato -----), ----- (nato a -----) e ----- (nata a -----) ereditavano dal citato loro comune congiunto -----il seguente immobile sito in Quarto contrada Spinelli: corpo di terra di mq. 2.957; confinante ad est con strada vicinale, a nord con strada privata, ad ovest con proprietà e a sud con proprietà ; indicabile in Catasto secondo il tipo di frazionamento che sottoscritto dalle parti veniva allegato alla copia per la voltura con i seguenti dati: foglio9, particelle 246 (are 28,17, reddito dominicale 197,19 lire, reddito agrario 39,44 lire), 247 (are 1,40, reddito dominicale 9,80, reddito agrario 1,95) e 170 (are 1,65, fabbricato rurale).

3.1.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 21.5.1976 in cui è stata stipulata dal notaio Flavio Pratico la compravendita di immobile con la quale il dante causa dell'esecutato ----- --acquistava il corpo di terra su cui veniva poi edificato l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 sono le seguenti (all. 03) (all. 04):

- iscrizione di ipoteca legale del 2.9.2008 ai nn. 46564/9511, nascente da ipoteca legale con ruolo esattoriale n. 112579/71 del 25.8.2008, a favore di Equitalia Polis S. p. a. (sede in Napoli; elettivamente domiciliata in Napoli, via Bracco n. 20; C. F. 07843060638), contro gravante sull'appartamento al piano terra con adiacente locale box di tipo civile (A/2) di via Francesco Cilea in Quarto riportato in Catasto, foglio 12, particella 575, subalterni 4 e 2;
- iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238), contro euro, gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati;
- trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.(sede in Verona; C. F. 03700430238), contro gravante sugli immobili pignorati.

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] -xxx-

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 30.9.1983 in cui è stato stipulato dal notaio Flavio Pratico la vendita con la quale i danti causa (-----) degli esecutati acquistavano il terreno su cui venivano poi edificati l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato di via Albert



Einstein n. 1 sono le seguenti (all. 03) (all. 04):

- iscrizione di ipoteca del 23.6.2006 ai nn. 47339/17565, nascente da atto di mutuo per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46768/7854), a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Novara, via Negroni n. 12; C. F. 01848410039 gravante sull'alloggio al piano ammezzato, sull'alloggio al primo piano e sull'alloggio al secondo piano di tipo civile (A/2) di via Albert Einstein in Quarto riportati in Catasto, foglio 9, particella 327, subalterni 3, 5 e 7;
- trascrizione di pignoramento del 1.2.2011 ai nn. 4309/3068, nascente da pignoramento n. 929/2010 del 24.11.2010 - Tribunale di Napoli, a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 01848410039), gravante sull'alloggio al piano ammezzato, sull'alloggio al primo piano e sull'alloggio al secondo piano di tipo civile (A/2) di via Albert Einstein in Quarto riportati in Catasto, foglio 9, particella 327, subalterni 3, 5 e 7;
- trascrizione di pignoramento dell'8.6.2011 ai nn. 24528/17238 (rettifica della trascrizione di pignoramento del 1.2.2011 ai nn. 4309/3068 con riferimento alla data di nascita di -----indicata erroneamente come 6.7.1972 in luogo di quella esatta del 6.1.1972), nascente da pignoramento n. 378/2011 del 16.5.2011 - Tribunale di Napoli, a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 01848410039), ravante sull'alloggio al piano ammezzato, sull'alloggio al primo piano e sull'alloggio al secondo piano di tipo civile (A/2) di via Albert Einstein in Quarto riportati in Catasto, foglio 9, particella 327, subalterni 3, 5 e 7;
- iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238), gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati;
- trascrizione di pignoramento del 18.2.2014 ai nn. 11789/5244, nascente da pignoramento n. 956/2014 del 31.1.2014 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di XXXX S. r. l. XXXX, richiedente Studio Legale Cristallino (Pozzuoli, via Celle n. 2) gravante sulla quota di 1/2 del locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein in Quarto riportato in Catasto, foglio 9, particella 327, subalterno 14;
- trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.(sede in Verona; C. F. 03700430238), , gravante sugli immobili pignorati.

-xxx- area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1
[Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio



Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli esecutati e dei comproprietari acquistava la zona di giardino su cui insiste l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 sono le seguenti (all. 03) (all. 04):

- iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238), contro, gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati;
- trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.(sede in Verona; C. F. 03700430238), gravante sugli immobili pignorati.

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli esecutati e dei comproprietari acquistava la zona di giardino su cui venivano poi edificati i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 sono le seguenti (all. 03) (all. 04):

- iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238), capitale di 673.015,79 euro, ipoteca di 673.015,79 euro, gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati;
- trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.(sede in Verona; C. F. 03700430238), , gravante sugli immobili pignorati.

-xxx- residenza al piano terra di via Spinelli [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 6] -xxx-

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli esecutati acquistava la zona di giardino su cui veniva poi edificata la residenza al piano terra di via Spinelli sono le seguenti (all. 03) (all. 04):

- iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238, capitale di 673.015,79 euro, ipoteca di 673.015,79 euro, gravante, fra gli altri, sugli immobili pignorati;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; C. F. 03700430238), contro gravante sugli immobili pignorati.

3.2 QUESITO “DESCRIZIONE DEI BENI E DETERMINAZIONE DEI VALORI”

Il secondo quesito viene appresso indicato.

2) Descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi -anche con lucidi sovrapponibili- eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o di volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non pignorate, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà precisare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, precisamente, **nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

3.2.1 DESCRIZIONE DEI BENI

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 9781 -xxx-

-x- fabbricato condominiale -x-

Il *fabbricato condominiale dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (fig. 18)*, posto al civico 6 di via Francesco Cilea del comune di Quarto, presenta una pianta poligonale ed un tetto a falde, è composto da un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano serviti da un unico *vano scala condominiale* sprovvisto di ascensore, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed ha i paramenti esterni delle tamponature perimetrali intonacati e tinteggiati con pitture al quarzo (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07).

Il portone pedonale a due battenti in ferro-vetro posto al civico 6 di via Francesco Cilea (fig. 19), preceduto da una scala con cinque gradini pavimentata con lastre di marmo, introduce nel *vano scala condominiale (fig. 20)*, pavimentato con piastrelle ceramiche (ballatoi) o con lastre di marmo (gradini) e caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate con pitture al quarzo, mediante il quale, segnatamente percorrendo la rampa con gradini in discesa posta a destra per chi accede al *vano scala*, si arriva ad un ballatoio sulla cui destra si trova il portoncino a due battenti in ferro di ingresso all'*appartamento* (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07). Inoltre, alla destra del succitato portone pedonale è posta la serranda carrabile in ferro di ingresso al



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

locale box (fig. 19) (all. 03).



Fig. 18 – Fabbricato condominiale di via Cilea n. 6



Figg. 19 e 20 – Accesso al vano scala e box (foto sin.) e vano scala (foto des.) del fabbricato di via Cilea n. 6

Lo stato di manutenzione del fabbricato condominiale può definirsi "sufficiente" se valutato mediante una scala ordinale avente come unità di misura il livello manutentivo "scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-X- appartamento con adiacente locale box -X-

Il portoncino a due battenti in ferro di ingresso all'appartamento smista gli utenti verso un corridoio (fig. 21) (sup. calpestabile di 14,40 mq; altezza utile di 2,90 m) (all. 03). Tale corridoio permette, mediante un varco privo di porta, l'accesso ad un soggiorno con angolo cottura (fig. 22) (sup. calpestabile di 39,16 mq; altezza utile variabile da 2,75 a 2,90 m) provvisto di una porta a battente in legno-vetro per l'accesso al bagno, una porta a due battenti in pvc-vetro (protetta con persiana "napoletana" a due battenti in ferro) per l'uscita verso

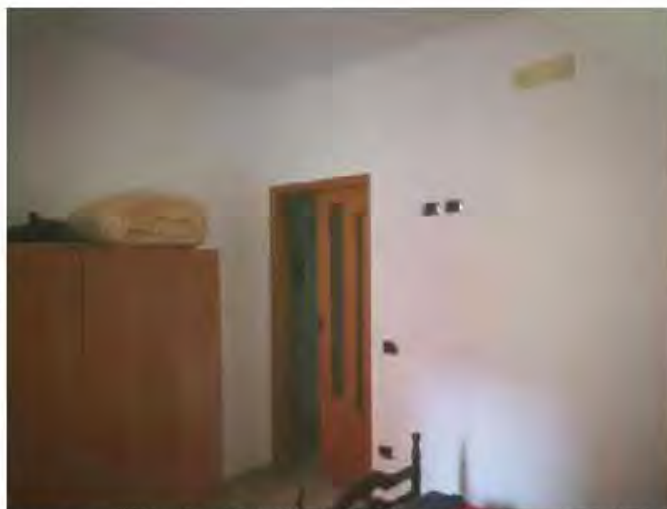


ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

la *corte pertinenziale (giardino)* e una finestra a due battenti in pvc-vetro (protetta con persiana "napoletana" a due battenti in ferro) per l'affaccio sulla medesima *corte (all. 03)*. Il predetto *bagno (fig. 23)* (sup. calpestabile di 6,49 mq; altezza utile di 2,90 m), oltre ad essere provvisto di una finestra a battente in pvc-vetro (protetta con persiana "napoletana" a battente in ferro) per l'affaccio sulla *corte pertinenziale (giardino)*, è provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e punto lavatrice (all. 03). Inoltre, il *corridoio* permette l'accesso alla *camera con due letti singoli (fig. 24)* (sup. calpestabile di 12,39 mq; altezza utile di 2,90 m) e alla *camera con letto matrimoniale (fig. 25)* (sup. calpestabile di 20,03 mq; altezza utile di 2,90 m) mediante rispettivamente una porta scorrevole in legno-vetro e una porta a battente in legno-vetro; ciascuna delle due *camere* è provvista di una finestra a due battenti in pvc-vetro (protetta con persiana "napoletana" a due battenti in ferro) per l'affaccio sulla citata *corte pertinenziale (all. 03)*. All'interno della *corte pertinenziale (giardino) (fig. 26)* (sup. calpestabile di 122,66 mq), avente accesso anche da via Francesco Cilea mediante un cancello carrabile scorrevole in ferro, si individua anche un *locale per impianti tecnici (fig. 27)* (sup. calpestabile di 6,27 mq; altezza utile di 1,40 m) a cui si accede con una porta a battente in ferro (all. 03). La serranda carrabile in ferro di ingresso del *locale box* smista gli utenti verso l'ambiente unico *vano box (fig. 28)* (sup. calpestabile di 15,26 mq; altezza utile di 2,90 m) (all. 03).



Figg. 21 e 22 –Corridoio (foto sin.) e soggiorno con angolo cottura (foto des.) dell'appartamento al piano terra



Figg. 23 e 24 – Bagno (foto sin.) e camera con due letti singoli (foto des.) dell'appartamento al piano terra



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Fig. 25 e 26 – Camera con letto matrimoniale (foto sin.) e corte pert. (foto des.) dell'appartam. al piano terra



Fig. 27 – Corte pertinenziale con locale per impianti tecnici (destra) dell'appartamento al piano terra



Fig. 28 – Vano box del locale box



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

L'appartamento al piano terra con adiacente locale box ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (soggiorno con angolo cottura, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno e corridoio) di 92,47 mq, una superficie calpestabile coperta secondaria complessiva (vano box e locale per impianti tecnici) di 21,53 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (corte pertinenziale -giardino-) di 122,66 mq (all. 03).

Le pavimentazioni dell'appartamento, della corte pertinenziale e del locale box sono realizzate con piastrelle rispettivamente ceramiche, in vibrocemento e ceramiche (all. 03). Esistono rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche poste per un'altezza basale di circa 2,5 m e 2,3 m rispettivamente nella zona cottura del soggiorno con angolo cottura e nel bagno; le pareti prive di rivestimenti nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (all. 03).

Il sopralluogo effettuato in data 26.6.2018 nell'appartamento al piano terra con adiacente locale box fa emergere che i suoi impianti tecnologici, risultati rispondenti alla vigente normativa, sono i seguenti: di scarico delle acque bianche e nere; idrico-sanitario e di riscaldamento a piastre radianti con produzione di acqua calda a mezzo di una caldaia a gas metano posta sulla parete della corte pertinenziale prossima al suo cancello carrabile scorrevole in ferro; di distribuzione del gas metano per l'alimentazione dei fuochi del soggiorno con angolo cottura; elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese) (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03).

Lo stato di manutenzione dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in intermedio tra "sufficiente" e "buono" (Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 10061 -xxx-

-x- fabbricato condominiale -x-

Il fabbricato condominiale dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato con annessa area esterna condominiale (fig. 29), posto al civico 1 di via Albert Einstein del comune di Quarto, presenta una pianta rettangolare ed un tetto piano, è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano serviti da un unico vano scala condominiale sprovvisto di ascensore, presenta una struttura portante mista in muratura e conglomerato cementizio armato ed ha i paramenti esterni delle tamponature perimetrali intonacati e tinteggiati con pitture al quarzo (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07).

Il portone pedonale a due battenti in ferro-vetro posto al civico 1 di Albert Einstein (fig. 31) introduce nel vano scala condominiale (fig. 32), pavimentato con piastrelle ceramiche (ballatoi) o con lastre di marmo (gradini) e caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate con pitture al quarzo, mediante il quale, in primis, salendo le rampe con gradini, si arriva in successione ai ballatoi del piano rialzato, del piano primo e del piano secondo ove, sulla sinistra, si trovano i portoncini a battente in ferro-legno di ingresso rispettivamente all'alloggio al piano ammezzato, all'alloggio al primo piano e all'alloggio al secondo piano, e, in secundis, scendendo l'unica rampa con gradini, si arriva al ballatoio del piano seminterrato ove insiste lo sportello a



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

battente in ferro di ingresso al locale deposito al piano seminterrato (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07).



Figg. 29 e 30 – Fabbricato (foto sin.) e fabb. con area esterna (foto des.) del fab. condom. di via Einstein n. 1



Figg. 31 e 32 – Accesso al vano scala condom. (foto sin.) e vano scala (foto des.) del fab. di via Einstein n. 1

Lo stato di manutenzione del fabbricato condominiale definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- alloggio al piano ammezzato -x-

Il portoncino a battente in ferro-legno di ingresso all'alloggio al piano ammezzato smista gli utenti verso un soggiorno (fig. 33) (sup. calpestabile di 25,36 mq; altezza utile di 2,90 m) dotato di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il balcone grande (fig. 34) (sup. calpestabile di 9,75 mq) e del varco di comunicazione con un disimpegno (fig. 35) (sup. calpestabile di 2,27 mq; altezza utile di 2,90 m) (all. 03). Tale disimpegno permette l'accesso, a mezzo di porte a battente in legno (eccetto quella in legno-vetro della

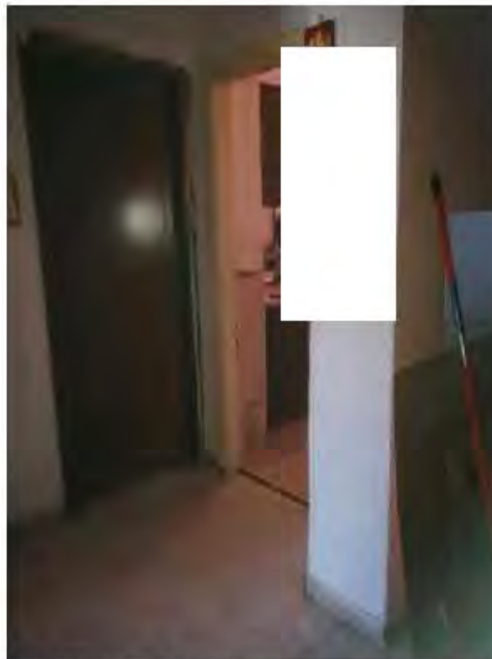


ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

sala da pranzo con angolo cottura) e procedendo in senso antiorario, ad una *sala da pranzo con angolo cottura* (sup. calpestabile di 16,31 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto *balcone grande*, un *bagno* (fig. 36) (sup. calpestabile di 4,90 mq; altezza utile di 2,90 m) dotato di una finestra a battente in legno-vetro nonché di lavabo, vaso, bidet, doccia e punto lavatrice, una *camera con letto matrimoniale* (fig. 37) (sup. calpestabile di 15,68 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il *balcone piccolo* (fig. 38) (sup. calpestabile di 8,32 mq) e una *camera con due letti singoli* (fig. 39) (sup. calpestabile di 12,52 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto *balcone piccolo* (all. 03). Gli infissi esterni in legno-vetro del *soggiorno* e delle quattro stanze aventi accesso dal *disimpegno* sono oscurati con una serranda in pvc e protetti con grata a battente (un battente per il *bagno* e due battenti per le restanti quattro stanze) in ferro (all. 03).



Figg. 33 e 34 – Soggiorno (foto sin.) e balcone grande (foto des.) dell'alloggio al piano ammezzato



Figg. 35 e 36 – Disimpegno (foto sin.) e bagno (foto des.) dell'alloggio al piano ammezzato



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Fig. 37 e 38 – Camera con letto mat. (foto sin.) e balcone piccolo (foto des.) dell'alloggio al p. ammezzato

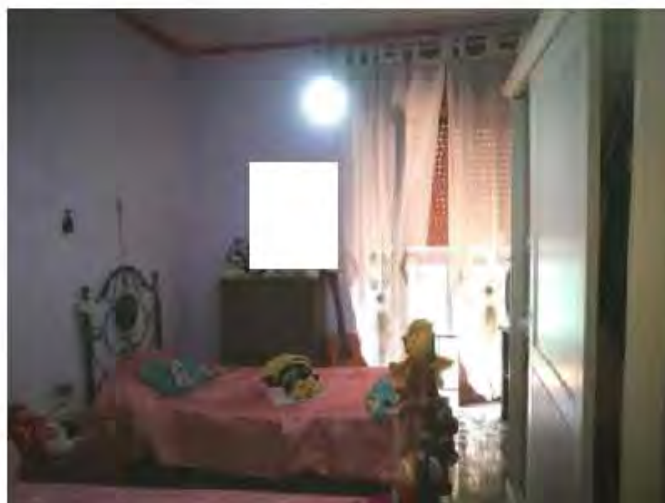


Fig. 39 – Camera con due letti singoli dell'alloggio al piano ammezzato

L'alloggio al piano ammezzato ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno e disimpegno) di 77,04 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (balcone grande e balcone piccolo) di 18,07 mq (all. 03).

Le pavimentazioni delle superfici coperte e scoperte dell'alloggio sono realizzate con piastrelle ceramiche (all. 03). Esistono rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche poste per un'altezza basale di circa 1,5 m ed a tutt'altezza rispettivamente nella zona cottura della sala da pranzo con angolo cottura e nel bagno; le pareti prive di rivestimenti nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (all. 03).

Il sopralluogo effettuato in data 26.6.2018 nell'alloggio al piano ammezzato nonché le dichiarazioni rese dall'esecutato nel corso del medesimo accesso fanno emergere che gli impianti tecnologici del medesimo alloggio, risultati rispondenti alla vigente normativa, sono i seguenti: di scarico delle acque bianche e nere, idrico-sanitario con produzione di acqua calda mediante scaldacqua posto nel bagno, di distribuzione del GPL in bombole per l'alimentazione dei fuochi nella sala da pranzo con angolo cottura ed elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese); evidentemente non esiste l'impianto di riscaldamento (peraltro è assente la distribuzione del gas metano di città) (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Lo stato di manutenzione dell'alloggio al piano ammezzato può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- alloggio al primo piano -x-

Il portoncino a battente in ferro-legno di ingresso all'alloggio al primo piano smista gli utenti verso un corridoio (fig. 40) (sup. calpestabile di 6,78 mq; altezza utile di 2,90 m) (all. 03). Tale corridoio permette l'accesso, a mezzo di porte a battente in legno-vetro e procedendo in senso antiorario, ad un soggiorno (fig. 41) (sup. calpestabile di 20,70 mq; altezza utile di 2,90 m) dotato di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il balcone grande (fig. 42) (sup. calpestabile di 9,75 mq), una sala da pranzo con angolo cottura (fig. 43) (sup. calpestabile di 16,31 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto balcone grande, un bagno (fig. 44) (sup. calpestabile di 4,99 mq; altezza utile di 2,90 m) dotato di una finestra a battente in legno-vetro nonché di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, una camera con letto matrimoniale (fig. 45) (sup. calpestabile di 15,68 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il balcone piccolo (fig. 46) (sup. calpestabile di 8,32 mq) e una camera con letti singoli (fig. 47) (sup. calpestabile di 12,52 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto balcone piccolo (all. 03). Gli infissi esterni in legno-vetro delle cinque stanze aventi accesso dal corridoio sono oscurati con una serranda in pvc e protetti con grata a battente (un battente per il bagno e due battenti per le restanti quattro stanze) in ferro (all. 03).



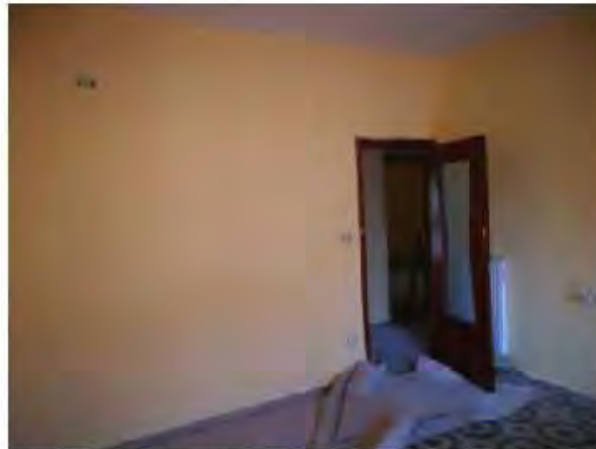
Figg. 40 e 41 – Corridoio (foto sin.) e soggiorno (foto des.) dell'alloggio al primo piano



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Figg. 42 e 43 – Balcone gran. (foto sin.) e sala da pranzo con angolo cot. (foto des.) dell'allog. al primo piano



Figg. 44 e 45 – Bagno (foto sin.) e camera con letto matrimoniale (foto des.) dell'alloggio al primo piano



Figg. 46 e 47 – Balcone piccolo (foto sin.) e camera con letti singoli (foto des.) dell'alloggio al primo piano



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

L'alloggio al primo piano ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale, camera con letti singoli, bagno e corridoio) di 76,98 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (balcone grande e balcone piccolo) di 18,07 mq (all. 03).

Le pavimentazioni delle superfici coperte e scoperte dell'alloggio sono realizzate con piastrelle ceramiche (all. 03). Esistono rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche poste per un'altezza basale di circa 1,5 m e 2,4 m rispettivamente nella zona cottura della sala da pranzo con angolo cottura e nel bagno; le pareti prive di rivestimenti nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (all. 03).

Il sopralluogo effettuato in data 26.6.2018 nell'alloggio al primo piano nonché le dichiarazioni rese dall'esecutato) nel corso del medesimo accesso fanno emergere che gli impianti tecnologici del medesimo alloggio, risultati rispondenti alla vigente normativa, sono i seguenti: di scarico delle acque bianche e nere, idrico-sanitario con produzione di acqua calda mediante scaldacqua posto nel bagno, di distribuzione del GPL in bombole per l'alimentazione dei fuochi nella sala da pranzo con angolo cottura ed elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese); evidentemente non esiste l'impianto di riscaldamento (peraltro è assente la distribuzione del gas metano di città) (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03).

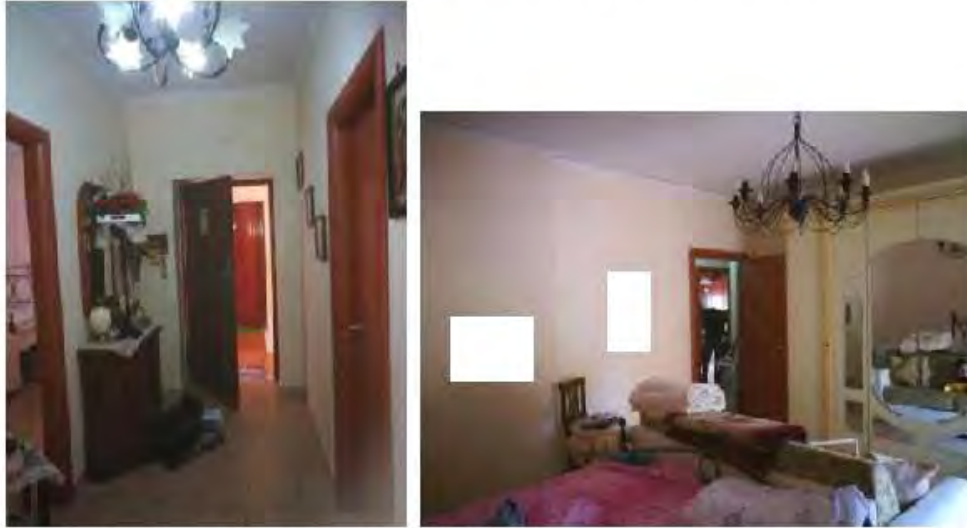
Lo stato di manutenzione dell'alloggio al primo piano può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- alloggio al secondo piano -x-

Il portoncino a battente in ferro-legno di ingresso all'alloggio al secondo piano smista gli utenti verso un corridoio (fig. 48) (sup. calpestabile di 6,78 mq; altezza utile di 2,90 m) (all. 03). Tale corridoio permette l'accesso, a mezzo di porte a battente in legno e procedendo in senso antiorario, ad una camera con letto matrimoniale e divano (fig. 49) (sup. calpestabile di 20,70 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il balcone grande (fig. 50) (sup. calpestabile di 1,46 mq) sul quale è posto il varco d'accesso privo di porta della stiva sul balcone grande (fig. 51) (sup. calpestabile di 1,46 mq; altezza utile di 2,90 m) provvista di una parete in alluminio-vetro, una camera con letto matrimoniale (fig. 52) (sup. calpestabile di 16,31 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto balcone grande, un bagno (fig. 53) (sup. calpestabile di 4,99 mq; altezza utile di 2,90 m) dotato di una finestra a battente in legno-vetro nonché di lavabo, vaso, bidet, doccia e punto lavatrice, una sala da pranzo con angolo cottura (fig. 54) (sup. calpestabile di 15,68 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il balcone piccolo (fig. 55) (sup. calpestabile di 8,32 mq) e una camera con due letti singoli (fig. 56) (sup. calpestabile di 12,52 mq; altezza utile di 2,90 m) dotata di una porta d'uscita a due battenti in legno-vetro verso il predetto balcone piccolo (all. 03). Gli infissi esterni in legno-vetro delle cinque stanze aventi accesso dal corridoio sono oscurati con una serranda in pvc; solo l'infisso del bagno è protetto con una grata a battente in ferro (all. 03).



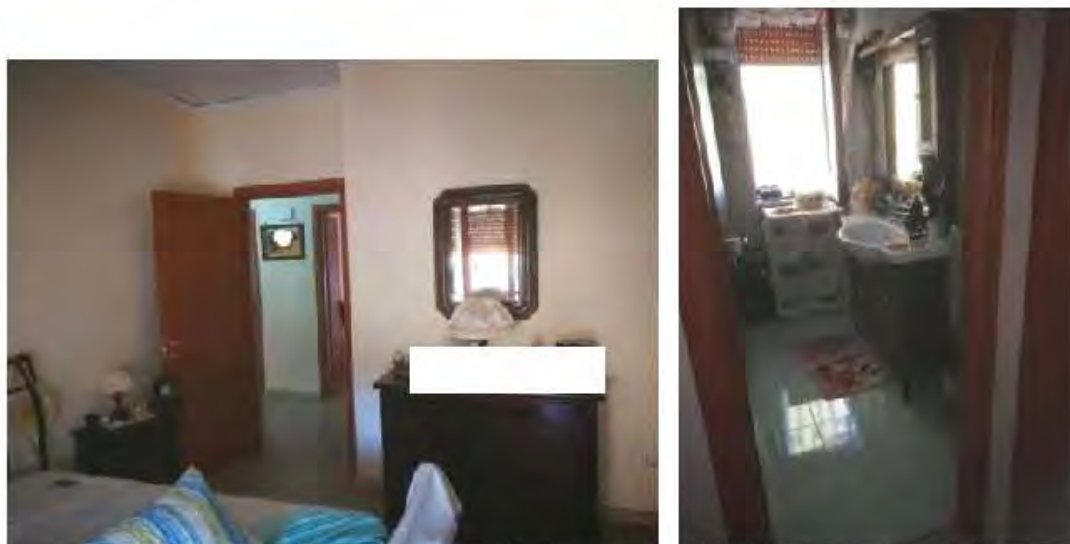
ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Figg. 48 e 49 – Corridoio (foto sin.) e camera con letto matr. e divano (foto des.) dell'allog. al secondo piano



Figg. 50 e 51 – Balcone grande (foto sin.) e stiva sul balcone grande (foto des.) dell'alloggio al secondo piano



Figg. 52 e 53 – Camera con letto matrimoniale (foto sin.) e bagno (foto des.) dell'alloggio al secondo piano



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Fig. 54 e 55 – Sala da pranzo con angolo cott. (foto sin.) e balcone pic. (foto des.) dell'allog. al secon. piano



Fig. 56 – Camera con due letti singoli dell'alloggio al secondo piano

L'alloggio al secondo piano ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale e divano, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno, corridoio e stiva sul balcone grande) di 78,44 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (balcone grande e balcone piccolo) di 16,34 mq (all. 03).

Le pavimentazioni delle superfici coperte e scoperte dell'alloggio sono realizzate con piastrelle ceramiche (all. 03). Esistono rivestimenti realizzati con piastrelle ceramiche poste per un'altezza basale di circa 1,5 m e 2,4 m rispettivamente nella zona cottura della sala da pranzo con angolo cottura e nel bagno; le pareti prive di rivestimenti nonché i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (all. 03).

Il sopralluogo effettuato in data 26.6.2018 nell'alloggio al secondo piano nonché le dichiarazioni rese dall'esecutato nel corso del medesimo accesso fanno emergere che gli impianti tecnologici del medesimo alloggio, risultati rispondenti alla vigente normativa, sono i seguenti: di scarico delle acque bianche e nere, idrico-sanitario con produzione di acqua calda mediante scaldacqua posto nel bagno, di distribuzione del GPL in bombole per l'alimentazione dei fuochi nella sala da pranzo con angolo cottura ed elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese); evidentemente non esiste l'impianto di riscaldamento (peraltro è assente la distribuzione del gas metano di città) (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all.



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

03).

Lo stato di manutenzione dell'alloggio al secondo piano può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in intermedio tra "sufficiente" e "buono" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- locale deposito al piano seminterrato -x-

Lo sportello a battente in ferro di ingresso al locale deposito al piano seminterrato smista gli utenti verso un corridoio comune ed un bene comune non censibile con sub catastale 18 (figg. 57 e 58); tale corridoio/bene comune permette l'accesso libero ad un vano deposito (figg. 59 e 60) (sup. calpestabile di 68,59 mq; altezza utile di 2,15+2,65 m) provvisto di due finestroni alti non apribili in ferro verso il cortile comune (all. 03).



Figg. 57 e 58 – Corridoio comune e bene comune non cens. con sub catast. 18 del loc. deposito al p. semint.



Figg. 59 e 60 – Vano deposito del locale deposito al piano seminterrato

Il locale deposito al piano seminterrato ha una superficie calpestabile coperta principale (vano deposito) di 68,59 mq (all. 03).

Le pavimentazioni delle superfici del locale deposito sono realizzate in terra battuta; le pareti e i soffitti sono intonacati al rustico e non tinteggiati (all. 03).

Il sopralluogo effettuato in data 26.6.2018 ne locale deposito al piano seminterrato nonché le dichiarazioni



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

nel corso del medesimo accesso fanno emergere che gli impianti tecnologici del medesimo *locale deposito*, risultati rispondenti alla vigente normativa, consistono esclusivamente nell'impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese); evidentemente non esiste l'impianto di riscaldamento (peraltro è assente la distribuzione del gas metano di città) anche se tale impianto non è indispensabile (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03).

Lo stato di manutenzione del *locale deposito al piano seminterrato* può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, *Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (all. 03).

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

-x- fabbricato condominiale e manufatto edilizio dei boxes con subalterni catastali 16 e 17 -x-

Il fabbricato condominiale dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 (fig. 61), posto al civico 31 di via Spinelli del comune di Quarto, presenta una pianta poligonale ed un tetto a falde, è composto da tre piani fuori terra oltre al piano terra, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed ha i paramenti esterni delle tamponature perimetrali intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07).

Il portone carrabile scorrevole in ferro, provvisto di ausiliario ed adiacente portoncino pedonale a battente in ferro, posto al civico 31 di via Spinelli introduce nel cortile comune (fig. 62), pavimentato con cubetti di porfido, laddove, a destra del predetto portone, insistono i due portoni a scorrimento verticale (portoni sezionali) in acciaio di ingresso al manufatto edilizio occupato dai boxes con subalterni catastali 16 e 17 (fig. 63), e, a sinistra del medesimo portone, insiste il fabbricato condominiale (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07). Il manufatto edilizio occupato dai boxes è realizzato in muratura ed ha un tetto a falda con struttura portante in legno coperta da pannelli in lamiera coibentata; i paramenti esterni del manufatto sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili (all. 03).



Fig. 61 – Fabbricato condominiale di via Spinelli n. 31

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Figg. 62 e 63 – Cortile comune (foto sin.) e manufatto edilizio (foto des.) del fabbricato di via Spinelli n. 31

Lo stato di manutenzione del fabbricato condominiale nonché del manufatto edilizio occupato dai boxes con subalterni catastali 16 e 17 può definirsi, sfruttando la scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- box con subalterno catastale 16 -x-

Il portone a scorrimento verticale in acciaio di ingresso al box con subalterno catastale 16 smista gli utenti verso l'ambiente unico vano box con sub 16 (fig. 64) (sup. calpestabile di 22,12 mq; altezza utile variabile da 2,20 a 2,50 m) (all. 03).



Fig. 64 – Vano box con sub 16 del box con subalterno catastale 16

Il box con subalterno catastale 16 ha una superficie calpestabile coperta principale (box con subalterno catastale 16) di 22,12 mq (all. 03).

Le pavimentazioni del box con subalterno catastale 16 sono realizzate con cubetti di porfido (all. 03). Le pareti del box con subalterno catastale 16 sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabili mentre il soffitto mostra l'orditura portante lignea con sovrastante pannellatura in lamiera coibentata (all. 03).

Il box con subalterno catastale 16 è dotato di impianto elettrico rispondente alla vigente normativa (all. 03).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Lo stato di manutenzione del *box con subalterno catastale 16* può definirsi, sfruttando la citata scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

-x- box con subalterno catastale 17 -x-

Il portone a scorrimento verticale in acciaio di ingresso al *box con subalterno catastale 17* smista gli utenti verso l'ambiente unico vano *box con sub 17* (fig. 65) (sup. calpestabile di 22,12 mq; altezza utile variabile da 2,20 a 2,50 m) (all. 03).



Fig. 65 – Vano *box con sub 17* del *box con subalterno catastale 17*

Il *box con subalterno catastale 17* ha una superficie calpestabile coperta principale (*box con subalterno catastale 17*) di 22,12 mq (all. 03).

Le pavimentazioni del *box con subalterno catastale 17* sono realizzate con cubetti di porfido (all. 03). Le pareti del *box con subalterno catastale 17* sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabili mentre il soffitto mostra l'orditura portante lignea con sovrastante pannellatura in lamiera coibentata (all. 03).

Il *box con subalterno catastale 17* è dotato di impianto elettrico rispondente alla vigente normativa (all. 03).

Lo stato di manutenzione del *box con subalterno catastale 17* può definirsi, sfruttando la citata scala ordinale introdotta poc'anzi, in "sufficiente" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03).

3.2.2 "DIFFORMITA' CATASTALI"

Le "difformità catastali" dei beni pignorati sono state evidenziate nel precedente primo quesito "INDIVIDUAZIONE FISICA-CATASTALE-GIURIDICA DEGLI IMMOBILI" (cfr. punti 3.1, 3.4, 3.5 e 3.8).

3.2.3 "DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE"

Le "difformità urbanistico-edilizie" dei beni pignorati saranno evidenziate nel successivo quinto quesito "SITUAZIONE URBANISTICA" (cfr. punto 3.5).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonioforeto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

3.2.4 VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria dei beni pignorati saranno determinati nel successivo ottavo quesito "VALORI DI MERCATO E VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA" (cfr. punto 3.8).

3.3 QUESITO "STATO DEGLI IMMOBILI"

Il terzo quesito viene appreso indicato.

3) Riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, da allegarsi.

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

L'appartamento con adiacente box di via Francesco Cilea n. 6 è da ritenersi occupato dall'usufruttuario -----per i seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato ha dichiarato che l'appartamento con adiacente box non era abitato da egli stesso in quanto occupato solo dall'usufruttuario padre -----e non dalla già defunta usufruttuaria madre
- in data 13.2.2019 l'esecutato è deceduto nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato risiede fin dal XXXXX
- in data 15.5.2019 il comune di Quarto ha certificato che l'usufruttuario dell'appartamento con adiacente box risiede fin dal 20.11.2017 nel comune di XXXX;
- in data 23.11.2006 l'usufruttuaria dell'appartamento con adiacente box è deceduta nel comune di Pozzuoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che non risultano registrati contratti di locazione/comodato dell'appartamento con adiacente box a nome dell'esecutato nudo proprietario e degli usufruttuari

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

-x- alloggio al piano ammezzato -x-

L'alloggio al piano ammezzato di via Albert Einstein n. 1 è locato con contratto n. 7409/3T, registrato il 9.12.2014 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 4.12.2014 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998 tra l'esecutato comproprietario (al 50%) locatore

e il conduttore -----, rinnovabile per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi (a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza) al conduttore la disdetta contrattuale motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della medesima Legge, per un canone annuo di 3.600,00 euro (300,00 euro mensili), il tutto in ossequio ai seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato ha dichiarato che l'alloggio al piano ammezzato non era abitato da egli stesso in quanto oggetto di contratto locativo che, poi, inoltrava (contratto n. 7409/3T) allo scrivente;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- in data 13.2.2019 l'esecutato è deceduto nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato che risiede fin dal 19.1.2010 nel comune di XXXXX;
- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che l'alloggio al piano ammezzato è gravato solo dal contratto in esame.

-x- alloggio al primo piano -x-

L'alloggio al primo piano di via Albert Einstein n. 1 è locato con contratto telematico n. 5693/3T, registrato il 23.7.2018 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 23.7.2018 tra l'esecutato comproprietario (al 50%) locatore) e la conduttrice, decorrente dal 4.8.2018 al 3.2.2020, per un canone annuo di 3.600,00 euro (300,00 euro mensili), il tutto in ossequio ai seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato) ha dichiarato che l'alloggio al secondo piano non era abitato da egli stesso in quanto oggetto di contratto locativo;
- in data 13.2.2019 l'esecutato i è deceduto nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato che l'esecutata risiede fin dal 19.1.2010 nel comune di XXXX;
- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che l'alloggio al primo piano è gravato solo dal contratto in esame.

-x- alloggio al secondo piano -x-

L'alloggio al secondo piano di via Albert Einstein n. 1 è locato con contratto n. 1482/3T, registrato il 12.2.2016 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 12.2.2016 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998 tra l'esecutato comproprietario (al 50%) locatore e la conduttrice XXXX e con C. F. XXXX, decorrente dal 4.3.2016 al 3.3.2020, rinnovabile per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

comunicati (a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza) alla conduttrice la disdetta contrattuale motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della medesima Legge, per un canone annuo di 4.200,00 euro (350,00 euro mensili), il tutto in ossequio ai seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato ha dichiarato che l'alloggio al secondo piano non era abitato da egli stesso in quanto oggetto di contratto locativo che, poi, inoltrava (contratto n. 1482/3T) allo scrivente;
- in data 13.2.2019 l'esecutato è deceduto nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato che l'esecutata risiede fin dal 19.1.2010 nel comune di XXXX;
- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che l'alloggio al secondo piano è gravato solo dal contratto in esame.

-x- locale deposito al piano seminterrato e area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 -x-

I beni del comune di Quarto quali il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 e l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 sono da ritenersi liberi per i seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato ha dichiarato che il locale deposito e l'area esterna non erano né abitati da egli stesso e né oggetto di contratti locativi;
- in data 13.2.2019 l'esecutato nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato che l'esecutata risiede fin dal 19.1.2010 nel comune di XXXX;
- in data 15.5.2019 il comune di Quarto ha certificato che i coniugi, comproprietari dell'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1, risiedono fin dal 2.12.2004 nel comune di Quarto, via Spinelli n. 31, piano 1, int. 2;
- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che non risultano registrati contratti di locazione/comodato a nome degli esecutati, quali comproprietari (ciascuno al 50%) del locale deposito e comproprietari (ciascuno al 25%) dell'area esterna, e dei coniugi, quali comproprietari (ciascuno al 25%) dell'area esterna.

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

I boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 nel comune di Quarto sono da ritenersi liberi per i seguenti motivi (cfr. punto 2.0) (all. 02) (all. 03) (all. 07) (all. 08):

- in data 26.6.2018 (sopralluogo)
- in data 13.2.2019 l'esecutato è deceduto nel comune di Napoli, come da certificazione del 15.5.2019 del comune di Quarto;
- in data 15.5.2019 il comune di Pozzuoli ha certificato che l'esecutata risiede fin dal 19.1.2010 nel comune di XXXXX;
- in data 15.5.2019 il comune di Quarto ha certificato che, quali comproprietari (ciascuno al 25%) dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31, risiedono fin dal 2.12.2004 nel comune



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

di Quarto, via Spinelli n. 31, piano 1, int. 2;

- nei giorni 28.3.2019 (Ufficio Territoriale di Pozzuoli), 8.4.2019 (Direzione Provinciale di Caserta), 18.4.2019-3/4/5.6.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 2) e 9.5.2019 (Ufficio Territoriale di Napoli 1) l'Agenzia delle Entrate ha certificato che non risultano registrati contratti di locazione/comodato a nome degli esecutati edei coniugi, quali comproprietari (ciascuno al 25%) dei *boxes*.

3.4 QUESITO "FORMALITA' E VINCOLI"

Il quarto quesito viene appresso indicato.

4)-5) Segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece, saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (il consulente indichi anche i lavori e i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso).

3.4.1 VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

3.4.2 VINCOLI ED ONERI CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 9781 -xxx-

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (all. 03):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 21.5.1976 in cui è stata stipulata dal notaio Flavio Pratico la compravendita di immobile con la quale il dante causa () dell'esecutato -----
 -----acquistava il corpo di terra su cui veniva poi edificato l'appartamento al piano terra con



adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 (cfr. punto 3.1) (all. 04):

- ✓ iscrizione di ipoteca legale del 2.9.2008 ai nn. 46564/9511, nascente da ipoteca legale con ruolo esattoriale n. 112579/71 del 25.8.2008, a favore di Equitalia Polis S. p. a. (sede in Napoli; elettivamente domiciliata in Napoli, via Bracco n. 20; C. F. 07843060638),
- ✓ iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238
- ✓ trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; C. F. 03700430238),.
- **"Difformità catastale" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla consistenza catastale risalente alle più recenti planimetrie catastali del 12.12.1978 (figg. 01 e 02) (riconducibili alle planimetrie catastali riferibili agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 - N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 e particella 575 con subalterno 2-) risultata incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 (fig. 03) per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e la trasformazione in porta della finestra della zona cottura del soggiorno con angolo cottura per l'appartamento e la variazione degli spazi interni per il locale box, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia del predetto appartamento presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Src) stimate nell'importo di 1.000,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.5 e 3.8) (all. 06).**
- **"Difformità urbanistico-edilizia" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Sru) stimate nell'importo di 2.390,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.5 e 3.8) (all. 04) (all. 09).**
- **"Difformità energetica" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta all'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005, sanabile con un Attestato producibile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Sre) stimate nell'importo di 350,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punto 3.8). Si chiarisce che l'appartamento al piano terra con adiacente locale box è sprovvisto di APE per i seguenti motivi: 1) la donazione per notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 (rep. 20743 e racc. 6100) con la quale l'esecutato -----riceveva in donazione il medesimo appartamento con adiacente locale box non riferisce alcuna circostanza in merito all'esistenza dell'Attestato poiché la donazione dell'anno 1997 si è consumata**



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio.loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

in un periodo precedente alla data dell'8.10.2005 in cui è entrato in vigore il Decreto Legislativo che ha istituito la certificazione energetica; 2) in data 26.6.2018 (sopralluogo) l'esecutato (all. 05). Altresì si aggiunge che la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con adiacente locale box è necessaria poiché la vendita (nella fattispecie trattasi di una vendita giudiziaria) di un'unità abitativa non rientra nei casi di esclusione previsti all'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 nonché nell'Appendice A dell'Allegato 1 del D.M. 26.6.2015; invero, anche se la vendita di un box rientra nei casi di esclusione previsti al punto "e" dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e al punto "d" dell'Appendice A dell'Allegato 1 del D.M. 26.6.2015, è necessaria la redazione dell'Attestato poiché la vendita del locale box viene fatta congiuntamente a quella dell'appartamento.

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'alloggio al piano ammezzato, sull'alloggio al primo piano, sull'alloggio al secondo piano e sul locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 e sull'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (all. 03):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e o la data del 30.9.1983 in cui è stato stipulato dal notaio Flavio Pratico la vendita con la quale i danti causa (-----) degli esecutati acquistavano il terreno su cui venivano poi edificati l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 o la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli esecutati e dei comproprietari acquistava la zona di giardino su cui insiste l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 (cfr. punto 3.1) (all. 04):
 - ✓ iscrizione di ipoteca del 23.6.2006 ai nn. 47339/17565, nascente da atto di mutuo per notaio Susanna - Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46768/7854), a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Novara, via Negroni n. 12; C. F. 01848410039), contro
 - ✓ trascrizione di pignoramento del 1.2.2011 ai nn. 4309/3068, nascente da pignoramento n. 929/2010 del 24.11.2010 - Tribunale di Napoli, a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 01848410039),



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio.loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- ✓ trascrizione di pignoramento dell'8.6.2011 ai nn. 24528/17238 (rettifica della trascrizione di pignoramento del 1.2.2011 ai nn. 4309/3068 con riferimento alla data di nascita nascente da pignoramento n. 378/2011 del 16.5.2011 - Tribunale di Napoli, a favore di Banca Popolare di Novara S. p. a. (sede in Novara; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 01848410039), iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238),
trascrizione di pignoramento del 18.2.2014 ai nn. 11789/5244, nascente da pignoramento n. 956/2014 del 31.1.2014 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di XXXX S. r. l. XXXX, richiedente Studio Legale Cristallino (Pozzuoli, via Celle n. 2),
trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 - Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; C. F. 03700430238), contro ----- (nato a ----
---) e ----- (nata -----), gravante sugli immobili pignorati.
- "Diffformità catastali" dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato, dovute all'inesistenza delle planimetrie catastali rappresentanti le odierne consistenze edilizie emerse nel sopralluogo del 26.6.2018 (figg. 04, 05 e 06), sanabile con gli accatastamenti delle odierne consistenze edilizie dei predetti alloggi presentabili a cura dei futuri acquirenti in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato (Src) stimate nell'importo di 500,00 euro per ciascun alloggio e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.5 e 3.8) (all. 06).
 - "Diffformità catastale" del locale deposito al piano seminterrato, dovuta alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.6.2006 (fig. 07) (riconducibile alla planimetria catastale riferibile agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 -N.C.E.U. di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 14-) risultata incongrua con la predetta odierna consistenza edilizia (fig. 08) per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e l'eliminazione del tramezzo che separa il vano locale deposito dall'area comune tra il predetto vano e un adiacente deposito alieno, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia del predetto locale deposito presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale del locale deposito al piano seminterrato (Src) stimate nell'importo di 500,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.5 e 3.8) (all. 06).
 - "Diffformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al piano ammezzato, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n.



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio.loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'alloggio al piano ammezzato (Srue) stimate nell'importo di 2.390,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.5 e 3.8) (all. 04) (all. 09).

- "Difformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al secondo piano, dovuta alla costruzione della stiva sul balcone grande, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'alloggio al secondo piano (Srue) stimate nell'importo di 3.100,00 euro e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.5 e 3.8) (all. 04) (all. 09).
- "Difformità energetiche" dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano, dovute all'inesistenza degli Attestati di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005, sanabile con tre Attestati producibili a cura dei loro futuri acquirenti in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano (Sre) stimate nell'importo di 350,00 euro per ciascun alloggio e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punto 3.8). Si chiarisce che l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano e l'alloggio al secondo piano sono sprovvisti di APE per i seguenti motivi: 1) la compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853) con la quale gli esecutati ----acquistavano i medesimi alloggi non riferisce alcuna circostanza in merito all'esistenza dell'Attestato benché la compravendita dell'anno 2006 si è consumata in un periodo successivo alla data dell'8.10.2005 in cui è entrato in vigore il Decreto Legislativo che ha istituito la certificazione energetica; 2)
- Altresì si aggiunge che la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano è necessaria poiché la vendita (nella fattispecie trattasi di una vendita giudiziaria) di un'unità abitativa non rientra nei casi di esclusione previsti all'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 nonché nell'Appendice A dell'Allegato 1 del D.M. 26.6.2015.

Non necessita valutare alcuna "difformità energetica" del locale deposito al piano seminterrato, dovuta all'eventuale inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005, poiché la vendita (nella fattispecie trattasi di una vendita giudiziaria) di un deposito rientra nei casi di esclusione previsti al punto "e" dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e al punto "d" dell'Appendice A dell'Allegato 1 del D.M. 26.6.2015 (all. 03).

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31
 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (all. 03):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 3.8.2016 di trascrizione (nn. 35102/27084) del pignoramento e la data del 6.2.1985 in cui è stata stipulata dal notaio Giovanni Cesaro la compravendita con la quale la dante causa (-----) degli esecutati



giardino su cui venivano poi edificati i *boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 (cfr. punto 3.1) (all. 04):*

- ✓ iscrizione di ipoteca del 30.7.2014 ai nn. 38520/2989, nascente da decreto ingiuntivo n. 3952/2014 del 20.6.2014 - Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; elettivamente domiciliata in Napoli, via Monte di Dio n. 25 c/o avv. Bruno Grillo Brancati; C. F. 03700430238
- ✓
- ✓ trascrizione di pignoramento del 3.8.2016 ai nn. 35102/27084, nascente da pignoramento n. 17107/2016 del 12.7.2016 – Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. (sede in Verona; C. F. 03700430238
- ✓
- **“Difformità urbanistico-edilizia” del box al piano terra con subalterno catastale 16 e del box al piano terra con subalterno catastale 17, dovuta alla costruzione dei medesimi boxes, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis) per la rimozione dell’abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia del box al piano terra con subalterno catastale 16 e del box al piano terra con subalterno catastale 17 (Srue) stimate nell’importo di 5.000,00 euro per ciascun box e di cui si terrà conto nella stima (cfr. punti 3.5 e 3.8) (all. 04) (all. 09).**

Non necessita valutare alcuna “difformità energetica” dei *boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17, dovuta all’eventuale inesistenza dell’Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005, poiché la vendita (nella fattispecie trattasi di una vendita giudiziaria) di un box rientra nei casi di esclusione previsti al punto “e” dell’art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e al punto “d” dell’Appendice A dell’Allegato 1 del D.M. 26.6.2015 (all. 03).*

3.5 QUESITO “SITUAZIONE URBANISTICA”

Il quinto quesito viene appresso indicato.

6)-7) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l’attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest’ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificatamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l’epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda di sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall’art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall’art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., **specificando** quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto, l’esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanza 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; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) Verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) Fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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 pignorato.

3.5.1 STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La certificazione di destinazione urbanistica storica acquisita dal comune di Quarto evidenzia che secondo il vigente *Piano Regolatore Generale (P.R.G.)* approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 291 del 18.11.1994 (all. 03) (all. 06) (all. 09):

- l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 ricade in zona "BA7 - Residenziale Esistente";
- l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1, ricadono in zona: "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico" e "Tav. 09 P.R.G. - Interesse Archeologico";
- i boxes al piano terra piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 ricadono in zona: "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico", "Ha - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto stradale" e "Tav. 09 P.R.G. - Interesse Archeologico".

3.5.2 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITA'

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

L'appartamento al piano terra con adiacente locale box risulta legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio per essere stato realizzato con Licenza Edilizia n. 86 del 16.3.1976 (parere favorevole della Commissione Edilizia datato 2.12.1975) con annesso grafico, rilasciata dal comune di Quarto a Giovanni ----- (nato a Pozzuoli il 6.11.1946) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Di Criscio (particella 575 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) composto di un piano cantinato, parzialmente occupato dall'appartamento con adiacente locale box, e da due appartamenti al primo piano, individuato come piano rialzato nel grafico, seguita da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553 del 19.3.1998 (pratica n. 474 del 1.4.1986) con annesso disegno, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto a ----- per l'ampliamento e la sopraelevazione al secondo piano delle abitazioni (n. 29 vani utili e n. 25 vani accessori per una superficie complessiva residenziale e non di 610,92 mq ed un volume di 2.786,85 mc) dell'immobile in I traversa Consolare Campana n. 6 (particella 575 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) eseguiti in difformità alla



Licenza Edilizia n. 86 del 2.12.1975; invero, il disegno della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553/1998, in parziale disaccordo con l'ampliamento e la sopraelevazione approvati per il secondo piano, individua due abitazioni al piano terra tra cui l'appartamento con adiacente locale box, due abitazioni al primo piano consistenti nei due appartamenti di cui alla Licenza Edilizia n. 86/1976 e due abitazioni al secondo piano oggetto proprio dell'ampliamento e della sopraelevazione (cfr. punti 2.0 e 3.1) (all. 02) (all. 03) (all. 09). Evidentemente, il disegno della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553/1998 fornisce la consistenza edilizia legittima dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (fig. 66) (cfr. punti 2.0 e 3.1) (all. 02) (all. 03) (all. 09).

L'appartamento al piano terra con adiacente locale box è risultato privo del certificato di agibilità ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 (all. 03) (all. 09).

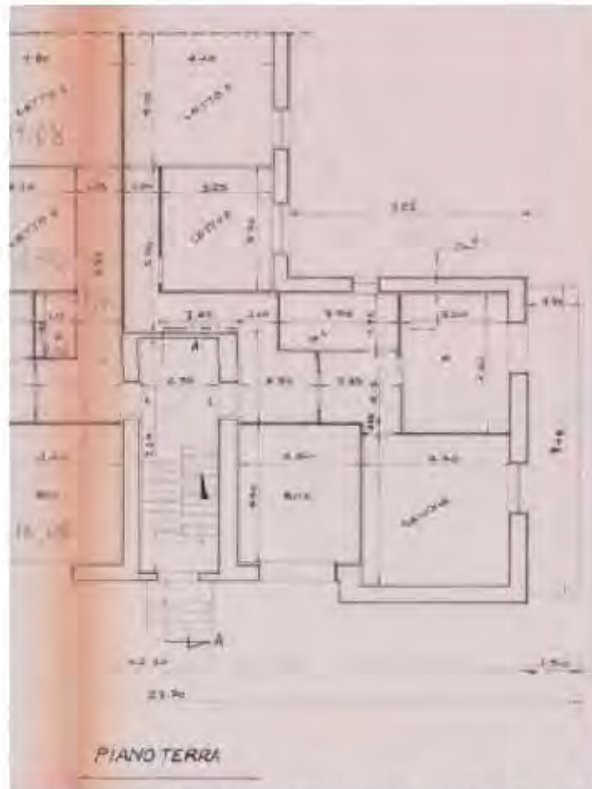


Fig. 66 – Planimetria edilizia legittima appartamento al piano terra con adiacente locale box (19.3.1998)

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

L'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato risultano legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio per essere stati realizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso elaborato grafico, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto a ----- (nato a -----) e -----(nata a -----) per la nuova costruzione di un fabbricato (superficie complessiva residenziale e non di 837,60 mq ed un volume di



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

3.079,00 mc) in via Spinelli (particella 327 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) composto da piano seminterrato, individuato come piano cantinato nell'elaborato grafico e parzialmente occupato dal locale deposito, e da quattro piani fuori terra consistenti nel piano ammezzato, nel primo piano e nel secondo piano, parzialmente occupati rispettivamente dall'alloggio al piano ammezzato, dall'alloggio al primo piano e dall'alloggio al secondo piano, e nel terzo piano (cfr. punti 2.0 e 3.1) (all. 02) (all. 03) (all. 09). Evidentemente, il disegno della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553/1998 fornisce la consistenza edilizia legittima dell'alloggio al piano ammezzato (fig. 67), dell'alloggio al primo piano (fig. 67), dell'alloggio al secondo piano (fig. 67) e del locale deposito al piano seminterrato (fig. 68) (cfr. punti 2.0 e 3.1) (all. 02) (all. 03) (all. 09).

L'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il locale deposito al piano seminterrato sono risultati privi del certificato di agibilità ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 (all. 03) (all. 09).

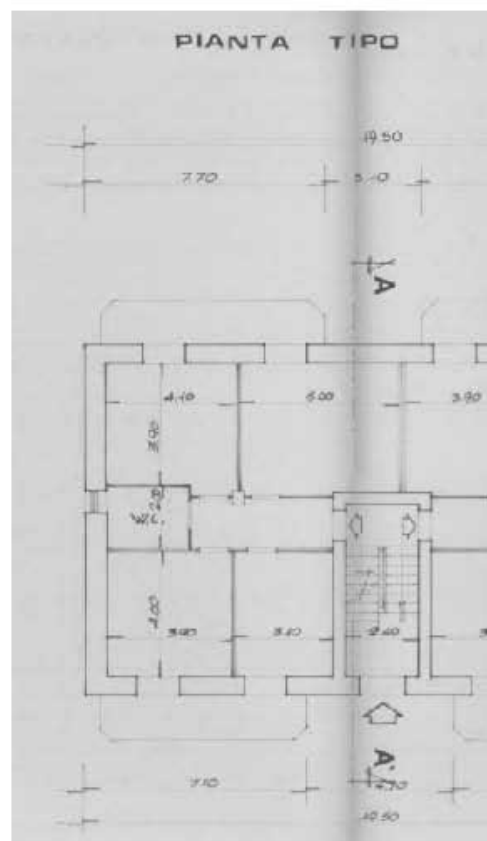


Fig. 67 – Planimetria edilizia legittima alloggi al piano ammezzato, primo e secondo (21.11.2001)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

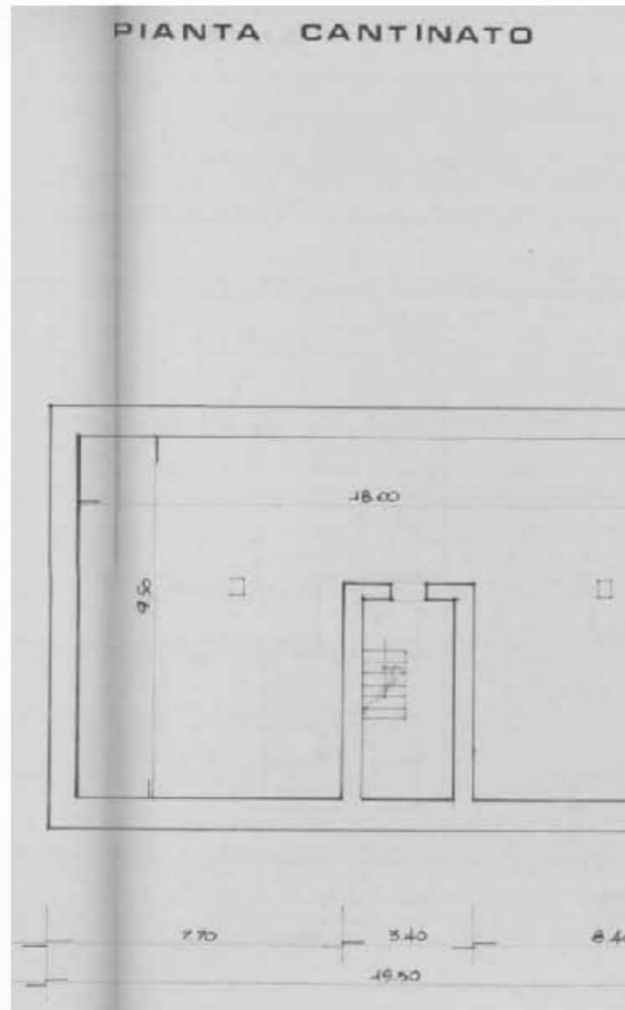


Fig. 68 – Planimetria edilizia legittima locale deposito al piano seminterrato (21.11.2001)

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

I boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 risultano illegittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio per essere privi di titolo edilizio e del certificato di agibilità ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, così come emerge dalle due certificazioni edilizie (prot. 45126 del 12.12.2018 con successiva integrazione del 17.5.2019) rilasciate dall'Ufficio Edilizia Privata, Condono e Urbanistica del comune di Quarto e dalla dichiarazione resa in data 26.6.2018 (sopralluogo).

02) (all. 03) (all. 09). Evidentemente, la consistenza edilizia legittima dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 non è altro che il suolo edificato abusivamente con i medesimi boxes quantomeno dalla data del 14.2.2013 della loro costituzione catastale (cfr. punti 2.0 e 3.1) (all. 02) (all. 03) (all. 06) (all. 09).

3.5.3 ABUSI EDILIZI CON RELATIVA SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-



-xx- abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-

La determinazione degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, esperita confrontando la consistenza edilizia legittima, rappresentata dalla planimetria edilizia legittima risalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553 del 19.3.1998 (fig. 66), all'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente al sopralluogo del 26.6.2018 (fig. 03), fa emergere come abuso la variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali eseguita nel periodo che va dal 19.3.1998 al 26.6.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4) (all. 03) (all. 09).

Si chiarisce che la volumetria del locale per impianti tecnici posto nella corte pertinenziale (giardino) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box non costituisce un abuso edilizio pur non facendo parte della consistenza edilizia legittima del medesimo appartamento; infatti, tale locale, avendo le caratteristiche per essere considerato un volume tecnico ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.1.1973 (volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche), può essere escluso dal calcolo della cubatura utile del fabbricato condominiale dell'appartamento con adiacente locale box poiché il volume tecnico non è diversamente definito/disciplinato dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel comune di Quarto (Regolamento Edilizio) (cfr. punti 3.2 e 3.4) (all. 03) (all. 09).

-xx- sanabilità speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-

Il futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 potrebbe sanare le "difformità urbanistico-edilizie" facendo ricorso alla:

- Sanatoria speciale introdotta dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 secondo il quale, nella <<ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della>> medesima <<legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive>>, può essere presentata <<domanda di sanatoria>> <<entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della>> stessa <<legge>>. La sanatoria speciale rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 2 e 5 dell'art. 40 della L. n. 47/1985. Per l'applicabilità della sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6), si chiarisce che, stante il richiamo dell'intera normativa del 1° condono ex L. n. 47/1985 (in vigore dal 17.3.1985) contenuto nel successivo 2° condono ex L. n. 724/1994 (in vigore dal 1.1.1995) e nell'ultimo e 3° condono ex L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione con modifiche del D.L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), la possibilità prevista dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 può estendersi anche alle due successive leggi sul condono (Sentenza Cassazione Civile, sez. I, n. 4640 del 26.2.2009) (Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n. 7-2008/E - Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 Legge n. 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio - approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18.7.2008).
- Sanatoria ordinaria introdotta dai commi 5 e 5-bis dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 secondo i quali nelle <<procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali>> l'aggiudicatario, <<qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria>>, nonché della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire (D.P.R. n. 380/2001, art. 23, comma 1) in sanatoria, <<dovrà presentare domanda di>> <<sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria>>. La sanatoria ordinaria rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 1, 5 e 5-bis



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Nel caso specifico dell'abuso edilizio dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box consistente nella variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali eseguita nel periodo che va dal 19.3.1998 al 26.6.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4);

- non risulta possibile applicare la sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) perché quantomeno le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul decreto ingiuntivo n. 3952/2014 emesso con provvisoria esecutorietà dal Tribunale di Napoli il 20.6.2014 (notificato-----), sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D.L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003) (all. 04);
- risulta possibile applicare la sanatoria ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) perché la variazione distributiva, qualificabile come un intervento di manutenzione straordinaria "leggera" che non altera volumetria, destinazione di uso e parti strutturali autorizzabile con C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, comma 1, art. 10, art. 22 e art. 23; attività "3" "manutenzione straordinaria leggera" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016), non è incompatibile, ai fini del rilascio di una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) imposta dalle norme urbanistiche (zona "BA7 - Residenziale Esistente") del vigente Piano Regolatore Generale del 18.11.1994 che non vietano interventi di manutenzione straordinaria (nella zona "BA7" sono ammessi le nuove costruzioni sui lotti liberi e il completamento della residenza esistente per interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale) (all. 03) (all. 09).

-xx- costi per la sanatoria speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -

xx-

La "difformità urbanistico-edilizia" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. in sanatoria comporta anche l'aggiornamento dell'odierna planimetria catastale dell'appartamento con adiacente locale box alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente al sopralluogo del 26.6.2018, e quindi con la consistenza catastale necessaria a rimuovere la "difformità catastale" (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.8) (all. 03) (all. 04) (all. 06) (all. 09).

La sanatoria della "difformità urbanistico-edilizia" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box comporta che il futuro acquirente in una vendita giudiziaria sborsi ad un Tecnico le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Srue), identificabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria (Cco), nella sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria (Sur), nei diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento (Opr), stimate nell'importo di 2.390,00 euro (Srue = Cco + Sur + Dsi + Opr = 0,00 euro + 1.000,00 euro + 390,00 euro + 1.000,00 euro = 2.390,00 euro) e di cui si terrà conto nella stima, il tutto come appresso dettagliato (all. 03);

- contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria (Cco) = contributo di costruzione per la variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali (Ccov) = 0,00 euro (D.P.R. n. 380/2001, art. 17, comma 4);



nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie);

- sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria (Sur) (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, comma 5) = 1.000,00 euro;
- diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi) = 390,00 euro (Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017: diritti di segreteria per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380 e ss.mm. e ii. con intervento a sanatoria = 200,00 euro + 30% 200,00 euro = 260,00 euro; diritti di istruttoria per C.I.L.A. con intervento a sanatoria = 100,00 euro + 30% 100,00 euro = 130,00 euro) (all. 09);
- oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento (Opr) = 1.000,00 euro (importo stimato escludendo la spesa per l'accatastamento che viene assorbita da quella per rimuovere la "difformità catastale") (cfr. punti 3.3, 3.4, 3.13 e 3.15) (all. 06).

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

-xx- abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-

La determinazione degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato, esperita confrontando la consistenza edilizia legittima, rappresentata dalla planimetria edilizia legittima risalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (figg. 67 e 68), all'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente al sopralluogo del 26.6.2018 (fig. 04, 05, 06 e 08), fa emergere (cfr. punti 3.2 e 3.4) (all. 03) (all. 09);

- per l'alloggio al piano ammezzato, come abuso la variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali eseguita nel periodo che va dal 21.11.2001 al 26.6.2018;
- per l'alloggio al primo piano e il locale deposito al piano seminterrato, nessun abuso;
- per l'alloggio al secondo piano, come abuso la costruzione della stiva sul balcone grande eseguita nel periodo che va dal 21.11.2001 al 26.6.2018.

-xx- sanabilità speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-

I futuri acquirenti in una vendita giudiziaria dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 potrebbero sanare le "difformità urbanistico-edilizie" facendo ricorso, come richiamato poc'anzi, alla sanatoria speciale introdotta dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 e alla sanatoria ordinaria introdotta dai commi 5 e 5-bis dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

-x- alloggio al piano ammezzato -x-

Nel caso specifico dell'abuso edilizio dell'alloggio al piano ammezzato consistente nella variazione



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

distributiva degli ambienti senza opere strutturali eseguita nel periodo che va dal 21.11.2001 al 26.6.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4);

- non risulta possibile applicare la sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) perché quantomeno le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul decreto ingiuntivo n. 3952/2014 emesso con provvisoria esecutorietà dal Tribunale di Napoli il 20.6.2014 sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D.L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003) (all. 04);
- risulta possibile applicare la sanatoria ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) perché la variazione distributiva, qualificabile come un intervento di manutenzione straordinaria "leggera" che non altera volumetria, destinazione di uso e parti strutturali autorizzabile con C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, comma 1, art. 10, art. 22 e art. 23; attività "3" "manutenzione straordinaria leggera" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016), non è incompatibile, ai fini del rilascio di una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) imposta dalle norme urbanistiche (zone "BB27 - Residenziale di Completamento" e "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico") del vigente Piano Regolatore Generale del 18.11.1994 che non vietano interventi di manutenzione straordinaria (nella zona "BB27" sono ammessi le nuove costruzioni sui lotti liberi e il completamento della residenza esistente per interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale; nella zona "H2" sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi la manutenzione ordinaria/straordinaria e il restauro conservativo degli edifici di valore storico-documentario delle costruzioni esistenti) (all. 03) (all. 09).

-x- alloggio al secondo piano -x-

Nel caso specifico dell'abuso edilizio dell'alloggio al secondo piano consistente nella costruzione della stiva sul balcone grande eseguita nel periodo che va dal 21.11.2001 al 26.6.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4);

- non risulta possibile applicare la sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) perché quantomeno le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul decreto ingiuntivo n. 3952/2014 emesso con provvisoria esecutorietà dal Tribunale di Napoli il 20.6.2014 sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D.L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003) (all. 04);
- non risulta possibile applicare la sanatoria ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) perché la costruzione di un volume, qualificabile come un intervento di nuova costruzione autorizzabile con Permesso di Costruire (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1 e art. 10, comma 1, lettera a; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016), è incompatibile, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria) imposta dalle norme urbanistiche (zone "BB27 - Residenziale di Completamento" e "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico") del vigente Piano Regolatore Generale del 18.11.1994 che vietano incrementi di volume (nella zona "BB27" sono ammessi le nuove costruzioni sui lotti liberi e il completamento della residenza esistente per interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale; nella zona "H2" sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi la manutenzione ordinaria/straordinaria e il restauro



conservativo degli edifici di valore storico-documentario delle costruzioni esistenti) (all. 03) (all. 09).

-xx- costi per la sanatoria speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -

XX-

-x- alloggio al piano ammezzato -x-

La "difformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al piano ammezzato, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. in sanatoria comporta anche l'aggiornamento dell'inesistente planimetria catastale dell'alloggio al piano ammezzato alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente al sopralluogo del 26.6.2018, e quindi con la consistenza catastale necessaria a rimuovere la "difformità catastale" (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.8) (all. 03) (all. 04) (all. 06) (all. 09).

La sanatoria della "difformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al piano ammezzato comporta che il futuro acquirente in una vendita giudiziaria sborsi ad un Tecnico le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'alloggio al piano ammezzato (Srue), identificabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria (Cco), nella sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria (Sur), nei diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento (Opr), stimate nell'importo di 2.390,00 euro (Srue = Cco + Sur + Dsi + Opr = 0,00 euro + 1.000,00 euro + 390,00 euro + 1.000,00 euro = 2.390,00 euro) e di cui si terrà conto nella stima, il tutto come appresso dettagliato (all. 03):

- contributo di costruzione della C.I.L.A. in sanatoria (Cco) = contributo di costruzione per la variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali (Ccov) = 0,00 euro (D.P.R. n. 380/2001, art. 17, comma 4; nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie);
- sanzione amministrativa pecuniaria urbanistica della C.I.L.A. in sanatoria (Sur) (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis, comma 5) = 1.000,00 euro;
- diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi) = 390,00 euro (Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017: diritti di segreteria per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380 e ss.mm. e ii. con intervento a sanatoria = 200,00 euro + 30% 200,00 euro = 260,00 euro; diritti di istruttoria per C.I.L.A. con intervento a sanatoria = 100,00 euro + 30% 100,00 euro = 130,00 euro) (all. 09);
- oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento (Opr) = 1.000,00 euro (importo stimato escludendo la spesa per l'accatastamento che viene assorbita da quella per rimuovere la "difformità catastale") (cfr. punti 3.3, 3.4, 3.13 e 3.15) (all. 06).

-x- alloggio al secondo piano -x-

La "difformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al secondo piano, dovuta alla costruzione della stiva sul balcone grande, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi è soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (il D.P.R. n.



380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità -artt. 3, 6, 6-bis, 10, 22 e 23-, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera, alla S.C.I.A., alla S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire e al Permesso di Costruire, è autorizzabile con C.I.L.A. -art. 6-bis-) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso comporta anche l'aggiornamento dell'inesistente planimetria catastale dell'alloggio al secondo piano alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente al sopralluogo del 26.6.2018, e quindi con la consistenza catastale necessaria a rimuovere la "difformità catastale" (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.8) (all. 03) (all. 04) (all. 06) (all. 09).

La sanatoria della "difformità urbanistico-edilizia" dell'alloggio al secondo piano comporta che il futuro acquirente in una vendita giudiziaria sborsi ad un Tecnico le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'alloggio al secondo piano (Srue), identificabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco), nei diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi), nel costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr), stimate nell'importo di 3.100,00 euro (Srue = Cco + Dsi + Cld + Opr = 0,00 euro + 300,00 euro + 1.500,00 euro + 1.300,00 euro = 3.100,00 euro) e di cui si terrà conto nella stima, il tutto come appresso dettagliato (all. 03):

- contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco) = 0,00 euro (D.P.R. n. 380/2001, art. 17, comma 4; nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie);
- diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Dsi) = 300,00 euro (Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017: diritti di segreteria per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380 e ss.mm. e ii. = 200,00 euro; diritti di istruttoria per C.I.L.A. = 100,00 euro) (all. 09);
- costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) = 1.500,00 euro (importo stimato);
- oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr) = 1.300,00 euro (importo stimato escludendo la spesa per l'accatastamento che viene assorbita da quella per rimuovere la "difformità catastale") (cfr. punti 3.3, 3.4, 3.13 e 3.15) (all. 06).

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31

[Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

-xx- abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-

La determinazione degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17, esperita confrontando la consistenza edilizia legittima, rappresentata dal suolo edificato abusivamente con i medesimi boxes quantomeno dalla data del 14.2.2013 della loro costituzione catastale, all'odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente ai sopralluoghi del 26.6.2018 e del 11.7.2018 (fig. 14), fa emergere come abuso la costruzione dei medesimi boxes eseguita nel periodo che va dal 14.2.2013 al 26.6.2018/11.7.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4) (all. 03) (all. 06) (all. 09).

-xx- sanabilità speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -xx-



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

I futuri acquirenti in una vendita giudiziaria dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 potrebbero sanare le "difformità urbanistico-edilizie" facendo ricorso, come richiamato poc'anzi, alla sanatoria speciale introdotta dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 e alla sanatoria ordinaria introdotta dai commi 5 e 5-bis dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

Nel caso specifico dell'abuso edilizio dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 consistente nella costruzione dei medesimi boxes eseguita nel periodo che va dal 14.2.2013 al 26.6.2018/11.7.2018 (cfr. punti 3.2 e 3.4):

- non risulta possibile applicare la sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) perché quantomeno le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul decreto ingiuntivo n. 3952/2014 emesso con provvisoria esecutorietà dal Tribunale di Napoli il 20.6.2014 sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D.L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003) (all. 04);
- non risulta possibile applicare la sanatoria ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) perché la costruzione di un volume, qualificabile come un intervento di nuova costruzione autorizzabile con Permesso di Costruire (D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1 e art. 10, comma 1, lettera a; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016), è incompatibile, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria) imposta dalle norme urbanistiche (zone "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto archeologico" e "Ha - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto stradale") del vigente Piano Regolatore Generale del 18.11.1994 che vietano incrementi di volume (nella zona "BB27" sono ammessi le nuove costruzioni sui lotti liberi e il completamento della residenza esistente per interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale; nella zona "H2" sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi la manutenzione ordinaria/straordinaria e il restauro conservativo degli edifici di valore storico- documentario delle costruzioni esistenti; nella zona "Ha" sono vietate le nuove costruzioni) (all. 03) (all. 09).

-xx- costi per la sanatoria speciale e ordinaria degli abusi edilizi o "difformità urbanistico-edilizie" -

xx-

-x- box con subalterno catastale 16 -x-

La "difformità urbanistico-edilizia" del box al piano terra con subalterno catastale 16, dovuta alla costruzione del medesimo box, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi è soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (il D.P.R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità -artt. 3, 6, 6-bis, 10, 22 e 23-, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera, alla S.C.I.A., alla S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire e al Permesso di Costruire, è autorizzabile con C.I.L.A. -art. 6-bis-) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso comporta anche l'aggiornamento della odierna planimetria catastale del box al piano terra con subalterno catastale 16 alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'area urbana (categoria catastale F1) su cui è stato edificato abusivamente il medesimo box



(cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.8) (all. 03) (all. 04) (all. 06) (all. 09).

La sanatoria della "difformità urbanistico-edilizia" del box al piano terra con subalterno catastale 16 comporta che il futuro acquirente in una vendita giudiziaria sborsi ad un Tecnico le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia del box al piano terra con subalterno catastale 16 (Srue), identificabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco), nei diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi), nel costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr), stimate nell'importo di 5.000,00 euro (Srue = Cco + Dsi + Cld + Opr = 0,00 euro + 300,00 euro + 3.000,00 euro + 1.700,00 euro = 5.000,00 euro) e di cui si terrà conto nella stima, il tutto come appresso dettagliato (all. 03):

- contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco) = 0,00 euro (D.P.R. n. 380/2001, art. 17, comma 4: nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie);
- diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Dsi) = 300,00 euro (Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017: diritti di segreteria per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380 e ss.mm. e ii. = 200,00 euro; diritti di istruttoria per C.I.L.A. = 100,00 euro) (all. 09);
- costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) = 2.500,00 euro (importo stimato);
- oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr) = 1.700,00 euro (cfr. punti 3.3, 3.4, 3.13 e 3.15) (all. 06).

-x- box con subalterno catastale 17 -x-

La "difformità urbanistico-edilizia" del box al piano terra con subalterno catastale 17, dovuta alla costruzione del medesimo box, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi è soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (il D.P.R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità -artt. 3, 6, 6-bis, 10, 22 e 23-, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera, alla S.C.I.A., alla S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire e al Permesso di Costruire, è autorizzabile con C.I.L.A. -art. 6-bis-) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso comporta anche l'aggiornamento della odierna planimetria catastale del box al piano terra con subalterno catastale 17 alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'area urbana (categoria catastale F1) su cui è stato edificato abusivamente il medesimo box (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.8) (all. 03) (all. 04) (all. 06) (all. 09).

La sanatoria della "difformità urbanistico-edilizia" del box al piano terra con subalterno catastale 17 comporta che il futuro acquirente in una vendita giudiziaria sborsi ad un Tecnico le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia del box al piano terra con subalterno catastale 17 (Srue), identificabili nel contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco), nei diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. in sanatoria (Dsi), nel costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) e negli oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr), stimate nell'importo di 5.000,00 euro (Srue = Cco + Dsi + Cld + Opr = 0,00 euro + 300,00 euro + 3.000,00 euro + 1.700,00 euro = 5.000,00 euro) e di cui si terrà conto nella stima, il tutto come appresso dettagliato (all. 03):

- contributo di costruzione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Cco) = 0,00 euro (D.P.R. n. 380/2001, art. 17, comma 4: nel caso di manutenzione straordinaria senza opere strutturali, il contributo di costruzione è dato dall'incidenza delle sole opere di urbanizzazione se aumenta la superficie calpestabile ed è nullo nel caso in cui non vi sia incremento di superficie);
- diritti di segreteria e istruttoria della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso (Dsi) = 300,00 euro (Delibera della Giunta Comunale di Quarto n. 113 del 28.7.2017: diritti di segreteria per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380 e ss.mm. e ii. = 200,00 euro; diritti di istruttoria per C.I.L.A. = 100,00 euro) (all. 09);
- costo dei lavori di rimozione dell'abuso (Cld) = 2.500,00 euro (importo stimato);
- oneri professionali per la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di rimozione dell'abuso (Opr) = 1.700,00 euro (cfr. punti 3.3, 3.4, 3.13 e 3.15) (all. 06).

3.5.4 CENSI, LIVELLI, USI CIVICI E VINCOLI DEMANIALI

L'indagine ipocatastale (certificazione notarile con ulteriori ispezioni ipocatastali eseguite dallo scrivente) e sui titoli di proprietà (atto di acquisto e titoli di provenienza), la certificazione della Sezione Usi Civici della Regione Campania e la visura telematica di fabbricati e aree demaniali sul portale Open Demanio dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania (<https://dati.agenziademanio.it>) fanno emergere che i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli, usi civici e vincoli demaniali (cfr. punto 3.1) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 09).

3.5.5 ONERI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

I sopralluoghi effettuati in data 26.6.2018 e 11.7.2018 nei beni pignorati e le dichiarazioni rese dall'esecutato ----- (nato -----) ed identificato con carta identità di ----- rilasciata il ----- e scadente il 6.1.2028) nel corso dell'accesso del 26.6.2018 fanno emergere per tutti i beni pignorati l'inesistenza di Amministrazione/Regolamento condominiali, di spese straordinarie condominiali deliberate, di insoluti condominiali e di altre pendenti liti oltre all'esecuzione immobiliare oggetto della presente consulenza (cfr. punti 2.0, 3.4 e 3.8) (all. 02) (all. 03). Inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di (cfr. punti 2.0, 3.4 e 3.8) (all. 02) (all. 03):

- ✓ 240,00 euro (rata mensile di 20,00 euro) per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6;
- ✓ 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al piano ammezzato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1;
- ✓ 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al primo piano di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1;
- ✓ 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al secondo piano di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1;
- ✓ circa 0,00 euro (rata mensile di circa 0,00 euro poiché le spese sono ripartite pro-quota sui sovrastanti alloggi al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano che utilizzano il locale deposito come stiva benché quest'ultimo non costituisce pertinenza degli stessi alloggi) per il deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1;
- ✓ 0,00 euro (rata mensile di 0,00 euro) per i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31.

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio.loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

3.6 QUESITO "SCHEDE SINTETICHE"

Il sesto quesito viene appresso indicato.

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

"LOTTO n. 1 - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in, alla via n. ... (o alla località), scala, piano, int; -----

è composto da (oppure è esteso per mq); -----
 ----- confina con

è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita (in ditta ... o ancora in ditta.....), SCA, al foglio, p.lla.....(ex-p.lla o già scheda.....), sub, cat, cl, rend (oppure r.d., r.a);

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine); --

----- giusta relazione peritale del CTU depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n..... del,cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. ... presentata il; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. 46 CO. 5 del DPR 380/01 e/o 40 co. 6 L. 47/85 e succ. mod. (per il fabbricato); -----

ricade in zona (per il terreno). -----

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per notar del..... trascritto ilai nn..... -----

PREZZO-BASE: euro -----

"LOTTO n. 2" ecc..

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

LOTTO 1 – Fatto presente che l'esecutato è morto nel comune di Napoli in data 13.2.2019 dopo aver contratto un primo matrimonio in data), con concepimento della figlia maggiorenne e del figlio e un secondo matrimonio in data XXXX con XXXX XXXX, privo di filiazione, va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva nuda proprietà in testa all'esecutato -----XXXX, con usufrutto a favore di dell'immobile:

- sito in Quarto, via Francesco Cilea n. 6;
- consistente in un appartamento al piano terra, composto di cinque vani catastali con annessa corte pertinenziale (giardino), con adiacente locale box al piano terra di circa metri quadrati quindici;
- confinante, l'appartamento, con proprietà XXXX, con via Francesco Cilea, con il predetto locale box, con vano scala condominiale e con proprietà-----, salvo altri o aventi causa, e, il locale box, con il predetto appartamento, con via Francesco Cilea e con vano scala condominiale;



- riportato nel C. F. del comune di Quarto, l'appartamento, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale 271,14 euro, via Serafina Iaccarino, piano T, proprietà di usufrutto per 500/1000 di-----), usufrutto per 500/1000 ----- ----(nata -----), e, il locale box, foglio 12, particella 575 con subalterno 2 (categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale 34,09 euro, via Serafina Iaccarino, piano T, proprietà di-----, usufrutto per 500/1000 di 21.2.1941), usufrutto per 500/1000 di ------(nata -----);
- avente una "difformità catastale", dovuta alla consistenza catastale risalente alle più recenti planimetrie catastali del 12.12.1978 che risulta incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 per la necessità di effettuare, per l'appartamento, la variazione degli spazi interni e la trasformazione in porta della finestra della zona cottura del soggiorno con angolo cottura e, per il locale box, la variazione degli spazi interni, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;
- legittimo per effetto della Licenza Edilizia n. 86 del 16.3.1976 con annesso grafico rilasciata dal comune di Quarto seguita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553 del 19.3.1998 (pratica n. 474 del 1.4.1986) con annesso disegno rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal medesimo Comune;
- avente una "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R.n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente che comporta anche l'accatastamento necessario a rimuovere la "difformità catastale";
- avente una "difformità energetica", dovuta all'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE (D.Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato producibile a cura del suo futuro acquirente;
- pervenuto all'esecutato -----con donazione per notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 (rep. 20743 e racc. 6100), trascritta alla Conservatoria di Napoli 2 il 19.2.1997 ai nn. 6572/5494 e registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli in data 12.2.1997 con n. 3035/V;
- **PREZZO BASE NUDA PROPRIETA' DI 105.500,00 (CENTOCINQUEMILACINQUECENTO/ZEROZERO) EURO** (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2). alloggio al primo piano (lotto 3). alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

-x- alloggio al piano ammezzato -x-

LOTTO 2 - Fatto presente che l'esecutato

, va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati in ragione di 500/1000 ciascuno, dell'immobile:

- sito in Quarto, via Albert Einstein n. 1;
- consistente in un alloggio al piano ammezzato (erroneamente primo piano catastale) distinto dal numero interno due composto di cinque vani catastali;
- confinante con appartamento distinto dal numero interno uno, con vano scala condominiale e con pianerottolo del vano scala condominiale;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 1, interno 2, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----(nato -----), proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----(nata a -----);
- avente una "difformità catastale", dovuta all'inesistenza della planimetria catastale rappresentante l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;
- legittimo per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso con annesso elaborato grafico rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto;
- avente una "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R.n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente che comporta anche l'accatastamento necessario a rimuovere la "difformità catastale";
- avente una "difformità energetica", dovuta all'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE (D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato producibile a cura del suo futuro acquirente;
- locato con contratto n. 7409/3T, registrato il 9.12.2014 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 4.12.2014 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998 tra l'esecutato comproprietario (al 50%) e il conduttore decorrente dal 5.12.2014 al 4.12.2018, rinnovabile per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi (a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza) al conduttore la disdetta contrattuale motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della medesima Legge, per un canone annuo di 3.600,00 euro (300,00 euro mensili);
- pervenuto agli esecutati, in ragione di 500/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T;
- PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 63.350,00 (SESSANTATREMILATRECENTOCINQUANTA/ZEROZERO) EURO [si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 77.250,00 (settantasettemiladuecentocinquanta/zerozero) euro] (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

-x- alloggio al primo piano -x-



LOTTO 3

va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati -----
 -----e -----, in ragione di 500/1000 ciascuno, dell'immobile:

- sito in Quarto, via Albert Einstein n. 1;
- consistente in un alloggio al primo piano distinto dal numero interno quattro composto di cinque vanicatastali;
- confinante con appartamento distinto dal numero tre, con vano scala condominiale e con pianerottolo del vano scala condominiale;
- riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 1, interno 4, scala 1, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ----- (nato -----, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di ----- (nata -----);
- avente una "difformità catastale", dovuta all'inesistenza della planimetria catastale rappresentante l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;
- legittimo per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso con annesso elaborato grafico rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto;
- esente da una possibile "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla consistenza edilizia risalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 che potrebbe risultare incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018;
- avente una "difformità energetica", dovuta all'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE (D.Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato producibile a cura del suo futuro acquirente;
- locato con contratto telematico n. 5693/3T, registrato il 23.7.2018 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 23.7.2018 tra e la conduttrice nata a Napoli il 6.4.1967 (data estratta dal Codice Fiscale) e, decorrente dal 4.8.2018 al 3.2.2020, per un canone annuo di 3.600,00 euro (300,00 euro mensili);
- pervenuto agli esecutati in ragione di 500/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T;
- PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 67.100,00 (SESSANTASETTEMILACENTO/ZEROZERO) EURO [si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 81.800,00 (ottantunomilaottocento/zerozero) euro] (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

-x- alloggio al secondo piano -x-



LOTTO 4 - Fatto presente che l'esecutato, va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati -----e Monica Iorio, in ragione di 500/1000 ciascuno, dell'immobile:

- **sito in Quarto, via Albert Einstein n. 1;**
- **consistente in un alloggio al secondo piano distinto dal numero interno sei;**
- **confinante con appartamento distinto dal numero interno cinque, con vano scala condominiale e con pianerottolo del vano scala condominiale;**
- **riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale 271,14 euro, contrada Spinelli, piano 2, interno 6, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----nato a -----, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----(nata a -----);**
- **avente una "difformità catastale", dovuta all'inesistenza della planimetria catastale rappresentante l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;**
- **legittimo per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso con annesso elaborato grafico rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto;**
- **avente una "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla costruzione della stiva sul balcone grande, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente che comporta anche l'accatastamento necessario a rimuovere la "difformità catastale";**
- **avente una "difformità energetica", dovuta all'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica o APE (D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato producibile a cura del suo futuro acquirente;**
- **locato con contratto n. 1482/3T, registrato il 12.2.2016 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 12.2.2016 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998 e la conduttrice decorrente dal 4.3.2016 al 3.3.2020, rinnovabile per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi (a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza) alla conduttrice la disdetta contrattuale motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della medesima Legge, per un canone annuo di 4.200,00 euro (350,00 euro mensili);**
- **pervenuto agli esecutati, in ragione di 500/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T;**
- **PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 60.000,00 (SESSANTAMILA/ZEROZERO) EURO [si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 73.200,00 (settantatremiladuecento/zerozero) euro] (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).**

-x- locale deposito al piano seminterrato -x-



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

LOTTO 5 - Fatto presente che va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati -----e -----, in ragione di 500/1000 ciascuno, dell'immobile:

- **sito in Quarto, via Albert Einstein n. 1;**
- **consistente in un locale deposito al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadrati sessantatre;**
- **confinante con corridoio comune al bene comune non censibile con subalterno catastale diciotto, con vano scala condominiale e con cortile comune;**
- **riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 77 mq, rendita catastale 169,19 euro, contrada Spinelli, piano S1, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----(nato -----), proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di -----(nata a -----);**
- **avente una "difformità catastale", dovuta alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.6.2006 che risulta incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e l'eliminazione del tramezzo che separa il vano locale deposito dall'area comune tra il predetto vano e un adiacente deposito alieno, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;**
- **legittimo per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso con annesso elaborato grafico rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto;**
- **esente da una possibile "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla consistenza edilizia risalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 che potrebbe risultare incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018;**
- **pervenuto agli esecutati, in ragione di 500/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/1T;**
- **PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 16.150.00 (SEDICIMILACENTOCINQUANTA/ZEROZERO) EURQ (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).**

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31

[Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx

-x- box con subalterno catastale 16 -x-

LOTTO 6 - Fatto presente che

va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati -----e -----e ai terzi comproprietari -----nato a -----) e ----- (-----), in ragione di 250/1000 ciascuno, dell'immobile:

- **sito in Quarto, via Spinelli n. 31;**
- **consistente in un box al piano terra con subalterno catastale 16 della consistenza catastale di 22 mq;**
- **confinante a sud-ovest e a sud-est con area esterna con subalterno catastale 18 e a nord-est con il box con subalterno catastale 17;**
- **riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 16, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita catastale 42,04 euro, contrada Spinelli n. 31, piano T, proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni proprietà per 250/1000 in regime di**



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

separazione dei beni proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni di proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni di

- esente da una possibile "difformità catastale", dovuta alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.2.2013 che potrebbe risultare incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018;
- illegittimo per effetto della loro costruzione abusiva in spazi cortilizi eseguita in data 14.2.2013;
- avente una "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla costruzione proprio del box, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente che comporta anche l'accatastamento necessario a ricondurre ad area urbana (categoria catastale F1) l'area di sedime del medesimo box da demolire;
- pervenuto ai suddetti esecutati, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316 e registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;
- pervenuto ai suddetti terzi comproprietari, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;
- PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150,00 (QUATTROMILACENTOCINQUANTA/ZEROZERO) EURO [SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO -----O ALL'ESECUTATA -----O AL TERZO COMPROPRIETARIO -----O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA -----E' DI 1.037,50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO] (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

-x- box con subalterno catastale 17 -x-



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

LOTTO 7 - Fatto presente che va detto che il lotto in argomento riguarda la piena ed esclusiva proprietà in testa agli esecutati e ai terzi comproprietari in ragione di 250/1000 ciascuno, dell'immobile:

- **sito in Quarto, via Spinelli n. 31;**
- **consistente in un box al piano terra con subalterno catastale 17 della consistenza catastale di 22 mq;**
- **confinante a sud-ovest con il box con subalterno catastale 16 e a sud-est e nord-est con area esterna con subalterno catastale 18;**
- **riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 170, subalterno 17, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita catastale 42,04 euro, contrada Spinelli n. 31, piano T, proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni di proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni di proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni**
- **esente da una possibile "difformità catastale", dovuta alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.2.2013 che potrebbe risultare incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018;**
- **illegittimo per effetto della loro costruzione abusiva in spazi cortilizi eseguita in data 14.2.2013;**
- **avente una "difformità urbanistico-edilizia", dovuta alla costruzione proprio del box, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente che comporta anche l'accatastamento necessario a ricondurre ad area urbana (categoria catastale F1) l'area di sedime del medesimo box da demolire;**
- **pervenuto ai suddetti esecutati, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40697 e racc. 6907), trascritta alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 1.7.2004 ai nn. 32664/23316 e registrata a Pozzuoli in data 30.6.2004 con n. 783/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) trascritta il 17.6.2014 ai nn. 31495/18685 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;**
- **pervenuto ai suddetti terzi comproprietari, in ragione di 250/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingresso del 23.6.2004 (rep. 40698 e racc. 6908), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.6.2004 ai nn. 31640/22643 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Pozzuoli in data 24.6.2004 con n. 749/1T, rettificata con divisione e vendita per notaio Monica Gazzola del 9.6.2014 (rep. 10296 e racc. 5916) registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pozzuoli in data 17.6.2014 con n. 1737/1T;**
- **PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150.00 (QUATTROMILACENTOCINQUANTA/ZEROZERO) EURO (SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO O AL TERZO COMPROPRIETARIO O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA**



E' DI 1.037.50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO] (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8) (all. 02) (all. 03) (all. 04) (all. 05) (all. 06) (all. 07) (all. 08) (all. 09) (all. 10).

3.7 QUESITO "QUOTE INDIVISE"

Il settimo quesito viene appresso indicato.

Nel caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura -se comodamente praticabile-, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 978] -xxx-

Non occorre formare il progetto di comoda divisione in quote dell'*appartamento al piano terra con adiacente locale box* poiché il pignoramento riguarda il diritto di nuda proprietà in testa all'esecutato -----
 -----(nato a Napoli il 6.1.1972) del medesimo *appartamento* (cfr. punto 3.1) (all. 03) (all. 04) (all. 05).

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 1006] -xxx-

Non occorre formare il progetto di comoda divisione in quote dell'*alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato* poiché il pignoramento riguarda il diritto di comproprietà in testa agli esecutati in ragione di 500/1000 ciascuno, dei predetti *alloggi* ed *il locale deposito* (cfr. punto 3.1) (all. 03) (all. 04) (all. 05).

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx-

Il pignoramento riguarda il diritto di comproprietà in testa agli esecutati in ragione di 250/1000 ciascuno, per cui occorrerebbe effettuare il progetto di comoda divisione di ciascun box o in quattro quote di 250/1000, ciascuna in testa ai due esecutati e ai due comproprietari, o in tre quote di cui una di 500/1000, in testa alla comunione tra i due esecutati, e due di 250/1000, ciascuna in testa ai due comproprietari (cfr. punto 3.1) (all. 03) (all. 04) (all. 05). Il frazionamento di ciascun box di 22,12 mq (figg. 69 e 70) atto al momento al ricovero di un'ordinaria autovettura non è comodamente praticabile poiché la divisione (Cass. Civile, VI sezione, n. 14343 del 13.7.2016) (all. 03):

- in primo luogo, pur essendo materialmente/strutturalmente possibile (divisibilità materiale) non è amministrativamente realizzabile per il fatto che non può essere richiesto al comune di Quarto il frazionamento dell'abusivo box (indivisibilità amministrativa); -



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antoniooreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- in secondo luogo, altera l'originaria destinazione a posto auto del box (categoria catastale C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) poiché, nel caso di frazionamento in quattro quote (fig. 69), deriverebbero quattro vani boxes di 5,11 mq atti a custodire solo motocicli e, nel caso di frazionamento in tre quote (fig. 70), deriverebbero un vano box di 10,50 mq atto al ricovero di una microvettura (minicar) e due vani boxes di 5,25 mq atti a custodire solo motocicli.



Fig. 69 – Frazionamento in quattro quote dei boxes con subalterni catastali 16 e 17

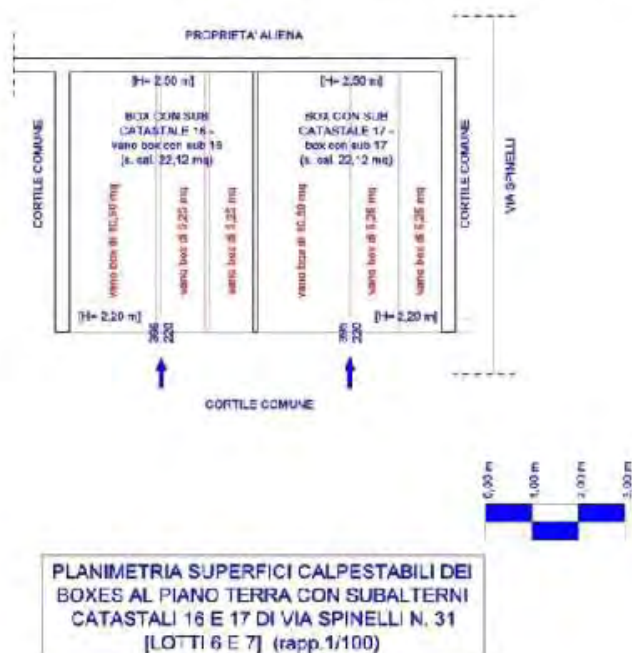


Fig. 70 – Frazionamento in tre quote dei boxes con subalterni catastali 16 e 17

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

3.8 QUESITO “VALORI DI MERCATO E VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA”

L’ottavo quesito appresso indicato riguarda la determinazione del valore di mercato e del valore di vendita giudiziaria dei beni non determinati nel secondo quesito “DESCRIZIONE DEI BENI E DETERMINAZIONE DEI VALORI” (cfr. punto 3.2).

2) provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l’effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all’uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, precisamente, **nella determinazione del valore di mercato l’esperto 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, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

3.8.1 FONTI CONSULTATE

La stima immobiliare si basa sui concetti espressi dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari o Italian Property Valuation Standard (IPVS)* quarta edizione (2011). Altre considerazioni sono state reperite dai seguenti testi:

- *Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006 (*Metodi di stima immobiliare*);
- *La misurazione delle superfici immobiliari*, Giampiero Bambagioni, Editore Il Sole 24 Ore, anno 2008.

3.8.2 VALORI DI MERCATO E VALORI DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione; gli immobili possono essere valutati in base al valore di mercato e ai valori diversi dal valore di mercato, e possono quindi essere scambiati a prezzi che non riflettono il valore di mercato (IPVS – Capitolo 4, punti 1.2 e 1.3).

Secondo l’*International Valuation Standards*: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IPVS – Capitolo 4, punto 2.2). La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che: l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente; non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione (IPVS – Capitolo 4, punti 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4).

Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12). Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e dipende dalla natura della



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; tale prezzo non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12). La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11) (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12).

Nella presente consulenza viene determinato il valore di vendita giudiziaria (vendita forzata) rettificando il valore di mercato (cfr. punto 1.0) (all. 01).

3.8.3 PROCEDIMENTI DI STIMA

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo (IPVS – Capitolo 7, punto 1.3).

-xxxx- metodo del confronto di mercato -xxxx-

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1 e Capitolo 8, punto 1.1). Il principio su cui si fonda il metodo del confronto di mercato consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo di mercato per immobili simili"; un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso segmento di mercato (IPVS – Capitolo 7, punto 3.3). Il metodo del confronto di mercato si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4). Il metodo del confronto di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si può facilmente costatare che maggiore è il numero dei dati di immobili di confronto e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4).

Il metodo del confronto di mercato comprende il market comparison approach (MCA), il sistema di stima, il MCA e il sistema di stima e il sistema di ripartizione (IPVS – Capitolo 8, punto 1.2).

Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo (IPVS – Capitolo 8, punto 2.1). La validità teorica e pratica del MCA è pienamente riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime, dalla letteratura scientifica e dagli standard internazionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima (IPVS – Capitolo 8, punto 4.6). Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.); il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.1 e Capitolo 8, punto 2.1.1). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari (IPVS – Capitolo 8, punti 2.1.2 e 2.1.3). Il MCA si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (IPVS – Capitolo 7, punto 4.3). Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare; naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima (IPVS – Capitolo 8, punto 4.5).

Il sistema di stima è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili in un sistema di equazioni lineari; il procedimento è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato in presenza di caratteristiche immobiliari qualitative (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.2 e Capitolo 8, punto 2.2). Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche (IPVS – Capitolo 8, punto 2.2.1). Il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni (IPVS – Capitolo 7, punto 4.4).

Il MCA e sistema di stima è un metodo del confronto di mercato che abbina i due metodi ampliandone il campo di applicazione; il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa tra cui sono comprese quelle qualitative (IPVS – Capitolo 7, punto 4.4 e Capitolo 8, punto 2.3). Il MCA e sistema di stima si applica nella stima del valore e del canone di mercato quando sono presenti caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale (IPVS – Capitolo 8, punto 2.3.1).

Il sistema di ripartizione è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili in un sistema di equazioni lineari relative alla ripartizione del prezzo totale nei prezzi unitari delle caratteristiche immobiliari; il valore o il canone di mercato sono calcolati ricomponendo i prezzi (o i redditi) unitari medi delle caratteristiche riferite all'immobile da valutare (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.3 e Capitolo 8, punto 2.4.1). Il sistema di ripartizione si basa sull'assunto per il quale il prezzo di un immobile è funzione delle caratteristiche possedute (IPVS – Capitolo 8, punto 2.4.1). Il sistema di ripartizione si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il sistema di ripartizione calcola i prezzi o i redditi medi unitari delle caratteristiche immobiliari del set di immobili rilevato ai fini della valutazione (IPVS – Capitolo 7, punto 4.5).

Le analisi estimative considerate dal Codice delle Valutazioni Immobiliari nel metodo del confronto di mercato comprendono anche integrazioni tra i metodi di stima sempre che vi siano i riferimenti costanti al segmento di mercato, nel quale ricade l'immobile da valutare, e alla rilevazione puntuale dei dati di mercato; ad esempio l'analisi estimativa può prevedere l'aggiustamento del prezzo rilevato di un immobile di confronto con l'impiego dei prezzi marginali delle caratteristiche diverse da quelle superficiali, e l'impostazione del sistema di ripartizione per il calcolo dei prezzi medi delle caratteristiche superficiali sulla base dei prezzi corretti con gli aggiustamenti marginali (IPVS – Capitolo 8, punto 4.2). Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche (IPVS – Capitolo 8, punto 4.3).

-xxxx- procedimenti per capitalizzazione del reddito -xxxx-

I procedimenti per capitalizzazione del reddito si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito; quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, è necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito (IPVS – Capitolo 7, punto 3.4).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis) (IPVS – Capitolo 7, punto 2.3).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento e più in generale quando si tratta di investimenti in nuovi settori immobiliari e in attività edilizie innovative; il procedimento può essere applicato nella stima del valore di investimento (IPVS – Capitolo 7, punti 4.6 e 4.7). In Italia, la prassi valutativa basata sul moltiplicatore del reddito è poco diffusa nelle stime degli immobili, mentre trova applicazione nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, dove è regolata da usi e consuetudini di scambio e di valutazione; il reddito di esercizio costituisce la base della stima del valore di mercato (IPVS – Capitolo 7, punto 3.5).

-xxxx- metodo del costo -xxxx-

Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima; è detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato (IPVS – Capitolo 7, punto 2.4). Il principio su cui si fonda il metodo del costo afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato (IPVS – Capitolo 7, punto 3.6).

Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato: riguarda in genere la stima di immobili edificati a destinazione speciale, con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative alle stime contabili (per i cespiti del patrimonio aziendale), alle stime assicurative, alle stime fallimentari, alla stima dei danni (parziali e totali) e così di seguito; è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi; è richiesto nella stima di edifici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno e dal coordinamento nell'attività di impresa (IPVS – Capitolo 7, punti 3.7, 4.8, 4.9 e 4.10).

3.8.4 MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici degli immobili si possono classificare in superfici principali e secondarie, superfici annesse e collegate, superfici coperte e scoperte, superfici interne ed esterne (IPVS – Capitolo 19, punto 1.1).

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (IPVS – Capitolo 19, punto 2.1).

Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili che tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti nei contratti; i rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2). I rapporti mercantili delle superfici secondarie sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni e variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2).

In linea di principio la superficie commerciale riguarda le superfici in proprietà o in uso esclusivo, mentre non riguarda le superfici in uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

formazione del prezzo e della stima del valore (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*). Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile e quindi influenzano il suo prezzo e la sua valutazione; di conseguenza la misura delle superfici comuni, pur non essendo contemplata nel contratto, può essere richiesta nella stima quando queste incidono in maggiore o minore misura sul valore dell'immobile e delle sue parti come, ad esempio, nel caso di due appartamenti eguali in tutto e siti in due edifici condominiali vicini che presentano un prezzo diverso perché differenti sono le superfici condominiali esterne (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*).

Nella stima immobiliare il Codice delle Valutazioni Immobiliari considera la superficie commerciale, o altre misure commerciali di consistenza, come parametri di valutazione non esclusivi (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.1*). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura (Cfr. anche convergenti: ex Norma UNI 10750 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri) (*IPVS – Capitolo 19, punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4*):

- *Superficie Esterna Lorda (SEL)*. Per *Superficie Esterna Lorda* si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La *SEL* include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. La *SEL* non include: le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- *Superficie Interna Lorda (SIL)*. Per *Superficie Interna Lorda* si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La *SIL* include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *SIL* non include: lo spessore muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.
- *Superficie Interna Netta (SIN)*. Per *Superficie Interna Netta* si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La *SIN* include: gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sottofinestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *SIN* non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; lo spessore dei tramezzi; lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Ove sussistano motivazioni che inducano ad applicare un criterio differente da quello che segue (il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*) i presupposti razionali potranno essere evidenziati dal valutatore con conseguente adozione motivata dei differenti e più appropriati criteri utilizzati (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.9*). Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* la superficie viene determinata (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.10*):

- ✓ a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- ✓ b) Dal dettaglio delle *superfici accessorie* rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi (con vista) 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, e accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, e veranda non abitabile, 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%, e con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- ✓ c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; autorimessa/garage, 50%; posto auto coperto, 30%.
- ✓ d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri: giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), se con alberi ad alto fusto, 15%, e altrimenti, 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
- ✓ e) I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio *SIM*, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle *caratteristiche* del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Considerato che le superfici degli immobili di confronto, reperite sul web attraverso le offerte provenienti da agenzie immobiliari, sono certamente le *superfici calpestabili* (superfici al netto delle tramezzature interne e delle murature perimetrali) a causa della difficoltà di misurare le *superfici lorde* che comprendono anche i muri in comunione con altre unità urbane e che la stessa difficoltà è sorta anche per i beni pignorati, si utilizzerà il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* valutando però le superfici reali con il criterio della *Superficie Interna Netta (SIN)* "rettificata"; la "rettifica" utilizzata consiste nell'escludere le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi e le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile poiché è noto che gli operatori immobiliari trascurano tali superfici allorché rilevano le *superfici calpestabili* degli immobili oggetto d'offerta immobiliare (*IPVS – Cap. 19, punto 4.9*) (all. 03) (all. 10).

3.8.5 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Il MCA si articola nelle fasi seguenti (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1):

- **Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.1).**

La rilevazione del *segmento del mercato immobiliare* è volta principalmente alle successive operazioni di valutazione di un immobile ricadente nel *segmento di mercato*, alla stima su larga scala di parte o di tutti gli immobili del *segmento*, alla mappatura sistematica dei *segmenti di mercato*, alla costituzione di una banca dati dei *segmenti di mercato* (IPVS – Capitolo 6, punto 4.6). L'individuazione del *segmento di mercato*, riferibile all'immobile oggetto della valutazione e agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima, è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari (IPVS – Capitolo 2, punti 1.3 e 4.2). Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati *segmenti*, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori (IPVS – Capitolo 2, punto 1.1). Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in *segmenti*, costituenti l'unità elementare non ulteriormente scindibile del mercato immobiliare, i cui parametri identificano all'interno del *segmento* gli immobili con un alto grado di sostituibilità, con *caratteristiche comuni* (sotto l'aspetto locazionale e tipologico), con un'interdipendenza tra la domanda e l'offerta, con un'unica *forma di mercato*, con unità immobiliari contrattate singolarmente in modo autonomo e indipendente e con prezzi si formano liberamente (senza interventi dello stato) e all'esterno distinguono i *segmenti* gli uni dagli altri (IPVS – Capitolo 2, punti 2.1, 2.2, 2.4 e 3.6). L'analisi del *segmento del mercato immobiliare* si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della stima dagli operatori del settore e, laddove disponibili, dalle raccolte degli usi e delle consuetudini commerciali del settore immobiliare (IPVS – Capitolo 6, punto 4.5 e Capitolo 8, punto 3.2). I parametri del *segmento di mercato* devono essere misurati e rilevati e, ricorrendo le condizioni, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quali ad esempio i rapporti mercantili delle superfici secondarie, i rapporti di permuta, i saggi di variazione dei prezzi, ecc.; due o più unità immobiliari ricadono nello stesso *segmento* se presentano eguali ammontari per gli indicatori, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della valutazione (IPVS – Capitolo 2, punti 3.3 e 3.7). Per l'individuazione del *segmento di mercato* non è sufficiente la sola analisi delle quotazioni immobiliari correnti (IPVS – Capitolo 2, punto 4.7). Le quotazioni immobiliari riportate nelle pubblicazioni di settore per uno stesso ambito di mercato possono essere molteplici, variamente disaggregate e spesso in contraddizione (IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.1). Le fonti delle quotazioni immobiliari sono numerose e disomogenee: dall'intervista di tecnici, intermediari e pratici che operano nel settore o in settori affini, alla consultazione degli avvisi economici di quotidiani e riviste (emeroteche), ai listini delle aste giudiziarie, ai depliant pubblicitari (IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.2). In Italia le pubblicazioni di settore, in genere poco chiare per quanto concerne finalità della rilevazione, fonti di indagine, modalità di acquisizione e di elaborazione e indicazioni applicative, riportano le quotazioni (medie o minime e massime) immobiliari riferite ad ambiti di mercato e a destinazioni di uso; in genere non si tratta di statistiche campionarie elaborate sui dati puntuali di contratti rilevati nei *segmenti di mercato*, ma di stime indicative dei prezzi unitari per ampie ripartizioni del mercato immobiliare spesso riferite ad ambiti dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale, semicentrale, periferica, ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale, ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ristrutturato, ecc.) (IPVS – Capitolo 2, punti 3.8, 3.8.1 e 3.8.3). Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un *segmento di mercato* in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la *localizzazione*, il *tipo di contratto*, la *destinazione*, la *tipologia immobiliare*, la *tipologia edilizia*, la *dimensione*, i *caratteri della domanda e dell'offerta*, la *forma di mercato*, il *livello del prezzo* e il *numero degli scambi* (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3). La rilevazione del



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

segmento di mercato si svolge con l'impiego della *scheda di rilevazione* avente un modello schematico che riporta i parametri letterari e numerici del *segmento di mercato*, i rapporti mercantili rilevati e ogni altra indicazione ritenuta utile ai fini della stima immobiliare; rispetto a questo modello schematico, la *scheda* può essere ulteriormente dettagliata in funzione delle particolari realtà urbane, immobiliari e edilizie, delle modalità della rilevazione e dell'archiviazione (IPVS – Capitolo 6, punto 2.4 e Capitolo 8, punto 3.2). La *scheda di rilevazione del segmento di mercato* comprende una foto o più foto rappresentative del *segmento di mercato* (per tipologia edilizia, per dotazione di infrastrutture e servizi, per viabilità, ecc.) ed eventualmente altri documenti planimetrici (IPVS – Capitolo 6, punto 2.4.1).

- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.) (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.2).

Il dato immobiliare è costituito dai prezzi o dai canoni di mercato veri e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili, rappresentando quest'ultime le qualità peculiari costituenti la nota distintiva di un immobile ai fini della stima; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito (IPVS – Capitolo 5, punto 2.5 e Capitolo 6, punto 2.5). Le caratteristiche immobiliari sono classificabili in modo analitico in *locazionali* (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano - in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc. -, *territoriale e ambientale*), *posizionali* (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio - livello piano, esposizione, ecc. - o nella ripartizione di un'area in lotti), *tipologiche* (quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile - stato di manutenzione, impianti, ecc. -), *economiche* (condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile - libero o affittato, servitù, ecc. - e le condizioni di finanziamento) e *istituzionali* (quadro normativo - piano regolatore, sistema impositivo, ecc. -) (IPVS – Capitolo 5, punti 2.12, 2.12.1, 2.12.2, 2.12.3, 2.12.4 e 2.12.5). Avuto riguardo alla misura, le caratteristiche immobiliari sono classificabili in *quantitative*, le quali si misurano con la scala numerica (cardinale) mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.), e *qualitative*, le quali possono essere misurate nella scala nominale, che assegna un nome a una caratteristica non ordinabile né misurabile e che può essere rappresentata dalla condizione binaria presente o assente oppure in senso relativo comparativamente di più o di meno, e nella scala ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.), che assegna un posto in una serie ordinata a ciascun livello presentato dalla caratteristica (IPVS – Capitolo 5, punti 2.13, 2.13.1, 2.13.2, 2.14, 2.15 e 4.2). Quando le caratteristiche qualitative entrano nell'analisi estimativa devono essere riportate tutte nella scala cardinale; il passaggio dalla scala nominale a quella cardinale avviene generalmente con l'attribuzione dei valori zero e uno rispettivamente in assenza o in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero ad una e uno all'altra di due modalità qualitative, mentre il passaggio dalla scala ordinale a quella cardinale si ottiene con l'assegnazione di punteggi relativi ai posti occupati dai diversi livelli in cui è ordinata la caratteristica (IPVS – Capitolo 5, punto 3.10). Nel settore immobiliare, il problema principale della metodologia di stima consiste nella disponibilità dei prezzi e dei canoni effettivamente contrattati, sui quali basare le previsioni dei prezzi e dei canoni futuri e la stima del valore di mercato (IPVS – Capitolo 6, punto 3.4). Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano; i dati veri di mercato sono quelli presenti negli atti ufficiali (attendibili) oppure noti ai compratori e ai venditori, ai conduttori e ai proprietari, agli agenti immobiliari, ai notai, ai commercialisti, ai consulenti fiscali, ai funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici delle imprese edilizie, ai tecnici liberi professionisti, agli amministratori dei condomini e così di seguito (IPVS – Capitolo 6, punti 3.2, 3.3 e 3.4). La rilevazione dei dati immobiliari si svolge attraverso la *scheda di rilevazione del dato immobiliare*, che rappresenta un documento composto di una parte letteraria, di



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

una parte grafica e di una parte fotografica (IPVS – Capitolo 6, punto 2.7 e Capitolo 8, punto 3.3). Il modello schematico di scheda di rilevazione del dato immobiliare riporta: il prezzo o il canone di mercato e la data; le caratteristiche immobiliari locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e eventualmente istituzionali; i parametri del segmento e i rapporti mercantili, se non rilevati nell'apposita scheda del segmento; la planimetria di insieme con identificazione dell'immobile; la pianta di insieme dell'edificio o del lotto di terreno; la pianta di insieme dell'unità immobiliare; le fotografie dell'edificio o del lotto di terreno (IPVS – Capitolo 6, punto 2.7.1). Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject); le caratteristiche immobiliari di ammontare CRT(.) sono inserite secondo un ordine convenzionale che rispecchia la successione delle operazioni di valutazione ed in particolare la prima caratteristica è rappresentata dalla data del contratto alla quale è riferito il prezzo di mercato (IPVS – Capitolo 8, punto 3.6).

- **Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)** (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.3).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa: sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dei venditori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto rilevati e l'immobile da valutare differiscono nell'ammontare; trattandosi di un'analisi quantitativa dei dati, la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mirano a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche (IPVS – Capitolo 8, punti 3.4 e 3.5). La caratteristica che non entra nel MCA è quella che non presenta variazioni negli ammontari nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare (Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.2).

- **Compilazione della tabella dei dati (sales summary grid)** (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.4).

- **Analisi dei prezzi marginali (adjustments)** (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.5).

Il prezzo marginale $\Delta p(.)$ di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica; l'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo (IPVS – Capitolo 5, punti 2.8 e 2.8.1 e Capitolo 8, punto 3.7). La stima del prezzo e del reddito marginali delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative si svolge in base ai rapporti mercantili e alle altre informazioni di mercato e alla metodologia di stima (IPVS – Capitolo 5, punto 4.4). Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA; gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage) (IPVS – Capitolo 8, punto 3.8).

- **Redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid)** (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.6).

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari (IPVS – Capitolo 8, punto 3.9). In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto (IPVS – Capitolo 8, punto 3.9.1). Per ogni immobile di confronto si calcola il prezzo corretto (adjusted price); il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto (IPVS – Capitolo 8, punti 3.9.1 e 3.9.2).

- **Sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati** (IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.7).

La sintesi valutativa (reconciliation) riguarda i prezzi corretti degli immobili di confronto della tabella di valutazione (IPVS – Capitolo 8, punto 3.10). Il prezzo corretto è il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da stimare se fosse stato al posto di quello di confronto e, quindi, ogni prezzo corretto rappresenta un valore di mercato dell'immobile da valutare (IPVS – Capitolo 8, punto 3.10; Metodi di



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6). In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, ma in pratica ciò è puramente casuale pur verificandosi una sostanziale convergenza; l'eventuale divergenza impone una retroazione metodologica riconducendo il problema alla composizione del campione di immobili di confronto e alla veridicità dei dati immobiliari e subordinatamente alla scelta delle caratteristiche (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6). La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta attraverso il test della divergenza percentuale assoluta, secondo il quale la divergenza percentuale assoluta (d) tra il prezzo corretto massimo (PRCmax) e il prezzo corretto minimo (Pcmin), ottenuta secondo la relazione $d = (PRCmax - PRCmin) / PRCmin \times 100$ deve risultare inferiore al 3+5 % a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6). La sintesi valutativa si svolge con il valore atteso, o valore medio, calcolato come media aritmetica dei prezzi corretti per le rispettive probabilità (o frequenze) (IPVS – Capitolo 8, punto 3.11). Se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso (frequenza) e dignità di figurare nella sintesi valutativa (principio di equiprobabilità/equipendenza, ossia uniformità della distribuzione di frequenza dei prezzi corretti), per cui il valore di mercato o valore atteso (valore medio) può essere calcolato come media aritmetica dei prezzi corretti (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.6 e 9.4.7).

3.8.6 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DATI IMMOBILIARI

-xxx- appartamento al piano terra con adiacente locale box (lotto 1) di via Francesco Cilea n. 6 [Catasto Fabbricati, fg. 12, p.lla 575 con sub 2 e p.lla 575 con sub 4 graffata con p.lla 9781 -xxx-

Per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 del comune di Quarto il segmento di mercato è formato da appartamenti in vendita siti nelle immediate vicinanze di tale strada, ricompresa nella fascia/zona "semicentrale/semicentro: Pianura" (codice "C3") individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed è definito dai parametri appresso prospettati (prospetto 01), tra i quali si evidenzia la fase ciclica recessiva tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero (fig. 71) (all. 10).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 01 – Analisi del segmento di mercato immobiliare

tipo param.	definizione	analisi del parametro di segmentazione del mercato		
		appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6	alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano, alloggio al secondo piano e locale deposito al piano semint. di via Albert Einstein n. 1 ed area esterna condom. al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1	box es al piano terra con subakemi catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31
localizzazione	La <i>localizzazione</i> indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione prevalente dei livelli della rendita fondiaria (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.1)	immobile vicino a via Cilea	immobile vicino a via Einstein	immobile vicino a via Spinelli
tipo contratto	Il <i>tipo di contratto</i> indica la natura dell'accordo fra le parti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico - economico (compravendita, affitto, leasing, ecc.) (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.2)	compravendita		
destinazione	La <i>destinazione</i> indica l'uso o gli usi ai quali sono adibiti gli immobili del segmento di mercato (abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie) (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.3)	abitazione		
tipologia immobiliare	La <i>tipologia immobiliare</i> indica: a) la descrizione merceologica degli immobili del segmento di mercato (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde, monovani); b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, restaurato, nuovo, seminuovo; unità in condominio, unità in proprietà esclusiva) (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.4)	appartamento da ristrutturare o ristrutturabile o ristrutturato		
tipologia edilizia	La <i>tipologia edilizia</i> si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi, ecc.) (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.5)	fabbricato multipiano		
dimensione	La <i>dimensione</i> indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6). Alle diverse dimensioni possono corrispondere dal lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6)	immobile medio	immobile piccolo	immobile medio
caratteri domanda offerta	I <i>caratteri della domanda e dell'offerta</i> mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con gli altri segmenti di mercato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.7)	la domanda e l'offerta provengono rispettivamente da un ceto sociale medio-basso e da privati che disinvestono per esigenze di trasferimento o di reddito		
forma di mercato	La <i>forma di mercato</i> mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta del segmento di mercato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8). Il grado di competizione influenza direttamente il <i>livello del prezzo</i> (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8). Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8): <ul style="list-style-type: none"> • il monopolio che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.1); • la concorrenza monopolistica che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.2); • l'oligopolio che prevede pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell'oligopolio non collusivo le imprese competono tra loro; nell'oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.3); • il monopolio bilaterale che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato ed è possibile stabilire l'intervallo all'interno del quale il prezzo sarà eventualmente fissato (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.4). 	concorrenza monopolistica		
livello di prezzo mercato	Il <i>livello del prezzo di mercato</i> è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del segmento di mercato in un dato momento. Il prezzo o il canone medi sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il <i>livello medio del prezzo o del canone</i> possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del segmento di mercato esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.9)	Ossev. Mercato Im. (abit. civili, 2° sem. 2018, fascia/zona "semic./semicon. : Pianura" ("D3"): 1.250+1.900 euro/mq. Fase segm.: recessiva (all. 10).	Ossev. Mercato Im. (abit. civili, 2° sem. 2018, fascia/zona "perifer./seconda corona perif.: area settent. a conf. con Marano e Giugliano" ("D3"): 1.050+1.600 euro/mq. Fase segm.: recessiva (all. 10).	Ossev. Mercato Im. (box, 2° sem. 2018, fascia/zona "perifer./sec. corona perif.: area settent. a conf. con Marano e Giugliano" ("D3"): 590+890 euro/mq. Fase segm.: rec (all. 10).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

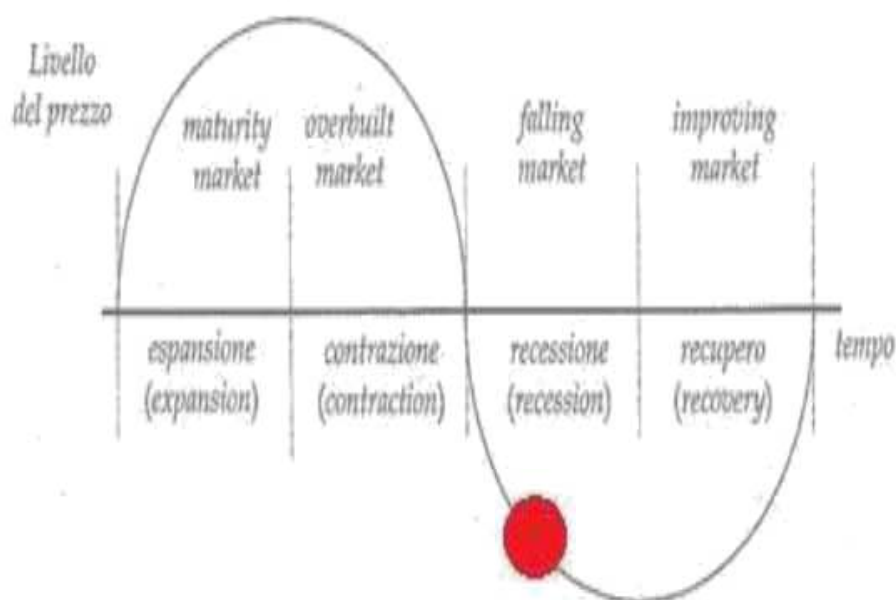


Fig. 71 – Fase ciclica del segmento di mercato immobiliare

Operata dunque una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili in vendita nel raggio di 250 m dall'appartamento con adiacente locale box aventi una superficie compresa tra 100 e 130 mq, sono stati individuati sei beni urbani e tra questi è stato scelto un unico comparabile da confrontare con il medesimo appartamento, consistente in un quadrilocale in via Consolare Campana 5 (fig. 72) al prezzo di 175.000,00 euro su una superficie dichiarata di 100 mq (1.750,00 euro/mq) (prospetto 02), per i seguenti motivi (all. 03) (all. 10):

1. quadrilocale via Consolare Campana 5, Quarto, prezzo 175.000,00 euro su una superficie dichiarata di 100 mq (1.750,00 euro/mq);
2. quadrilocale via Giambattista Pergolesi, Quarto, prezzo 155.000,00 euro su una superficie dichiarata di 100 mq (1.550,00 euro/mq): immobile privo di posto auto;
3. quadrilocale via Consolare Campana 3, Quarto, prezzo 220.000,00 euro su una superficie dichiarata di 100 mq (2.200,00 euro/mq): offerta immobiliare proveniente da un privato e non da un'agenzia immobiliare (solitamente il privato, in un primo momento, pone in vendita l'immobile ad un prezzo fuori dal mercato sperando nella sconsideratezza dei potenziali acquirenti, e poi, in un secondo momento, non trovando acquirenti affida la vendita agli operatori specializzati i quali pongono in vendita l'immobile al congruo prezzo di mercato);
4. quadrilocale via San Pietro e Paolo, Quarto, prezzo 148.000,00 euro su una superficie dichiarata di 110 mq (1.345,45 euro/mq): immobile privo di posto auto;
5. quadrilocale via San Pietro e Paolo 15, Quarto, prezzo 179.000,00 euro su una superficie dichiarata di 110 mq (1.627,27 euro/mq): immobile privo di posto auto;
6. quadrilocale via Francesco Cilea, Quarto, prezzo 210.000,00 euro su una superficie dichiarata di 120 mq (1.750,00 euro/mq): immobile locato.



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

6/6/2019 Vendita Appartamento Quarto: Quadrilocale in via Consolare - Puro in stato, secondo piano, balconi, riscaldamento autonomo, rif. 7.



Quadrilocale via Consolare Campana 5, Quarto

Fig. 72 – Comparabile quadrilocale in via Consolare Campana 5 (175.000 euro)

Prospetto 02 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliari dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box			
		immobile di confronto (quadrilocale via Consolare Campana 5, Quarto)	immobile da valutare (quadrilocale via F. Cilea 6, Quarto)
tipo	descrizione	ingresso in disimpegno, zona a giorno con cucina a vista, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, due balconi e due posti auto nel parco	soggiorno con angolo cottura, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno, corridoio, vano box, locale per impianti tecnici e corte pertinenziale
segmento di mercato	forma di mercato	concorrenza monopolistica	
	fase di mercato	recessione	
car. locazionali	comune / via	Quarto, via Consolare Campana 5	Quarto, via F. Cilea 6
caratt. posizionali	data di costruzione	1980	Licenza Edilizia n. 86/1976 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553/1998
	piano	2° di 2 (oltre piano rialzato)	terza di 3 (oltre piano terra)
	sup. principale (SUP) con SIN "rett."	100,00 mq (dichiarata)	92,47 (rilevata)
	sup. balcone (BAL) con SIN "rett."	22,00 mq (rilevata da planimetria)	0,00 (rilevata)
	rapp. mercan. sup. balcone [p(BAL)/p(SUP)]	0,30 (Sistema Italiano di Misurazione)	
	sup. vano tecnico (VTE) con SIN "rett."	0,00 mq (poiché non dichiarata)	6,27 (rilevata)
	rapp. mercan. sup. vano tecnico [p(VTE)/p(SUP)]	0,25 (Sistema Italiano di Misurazione)	
	sup. corte pertin. (COR) con SIN "rett."	0,00 mq (poiché non dichiarata)	122,86 (rilevata)
	rapp. mercan. sup. corte pertinenziale [p(COR)/p(SUP)]	0,10 (Sistema Italiano di Misurazione)	
	sup. autorimessa (AUT) con SIN "rett."	0,00 mq (poiché non dichiarata)	15,26 (rilevata)
	rapp. mercan. autorimessa [p(AUT)/p(SUP)]	0,50 (Sistema Italiano di Misurazione)	
	sup. commerciale	100,00 + 0,30 x 22,00 + 0,25 x 0,00 + 0,10 x 0,00 + 0,50 x 0,00 = 106,60 mq	92,47 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 6,27 + 0,10 x 122,86 + 0,50 x 15,26 = 113,93 mq
	servizio igienico	1	
	riscaldamento (aut. a radiatori)	presente	
raffrescamento	assente		
ascensore	assente (poiché non dichiarato)		
stato di manut. "scarso", "mediocre", "suffic.", "buono" e "ottimo")	offerta in m.	buono /a bitabile	non necessario
	CTU - unità	"sufficiente"	intermedio tra "sufficiente" e "buono"
	CTU - edif.	"sufficiente"	
categoria catastale	A/2		A/2 (appartamento) e C/8 (box)
destinazione	abitazione		
caratteristiche tipologiche	unità	appartamento	
	edificio	fabbricato di 2 piani oltre il piano rialzato	fabbricato di 3 piani oltre il piano terra
car. economic.	diritto	piena proprietà	
car. istituzion.	strumento urbanistico	non dichiarato	zona "BA 7 - Residenziale Esistente"
stima	prezzo offerta immobiliare	175.000,00 euro	non necessario
	provenienza offerta	Casadream Imm., via S. Maria 27, Quarto	non necessaria
	data offerta	5.6.2019	non necessaria

-xxx- alloggio al piano ammezzato (lotto 2), alloggio al primo piano (lotto 3), alloggio al secondo piano (lotto 4) e locale deposito al piano seminterrato (lotto 5) di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 575, sub. 3, 5, 7 e 14] ed area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1 [Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 1006; Catasto Terreni, fg. 9, p.lla 10061 -xxx-

-x- alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano -x-

Per l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano e l'alloggio al secondo piano di via Albert Einstein n. 1 del comune di Quarto il segmento di mercato è formato da appartamenti in vendita siti nelle immediate vicinanze di tale di tale strada, ricompresa nella fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano" (codice "D3") individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed è definito dai parametri appresso prospettati (prospetto 01), tra i quali si evidenzia la fase ciclica recessiva tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero (fig. 71) (all. 10).

Operata dunque una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili in vendita nel raggio di 900 m dai predetti alloggi aventi una superficie compresa tra 40 e 120 mq, sono stati individuati otto beni urbani e tra questi è stato scelto un unico comparabile da confrontare con i medesimi alloggi, consistente in un trilocale in via Grotta del Sole (fig. 73) al prezzo di 108.000,00 euro su una superficie dichiarata di 70 mq (1.542,86 euro/mq) (prospetto 03), per i seguenti motivi (all. 03) (all. 10):

1. monolocale via M Napoli, Quarto, prezzo 119.000,00 euro su una superficie dichiarata di 45 mq (2.644,44 euro/mq): immobile sito in Pozzuoli alla via Napoli;
2. trilocale via Salvatore di Giacomo 15, Arco Felice, Pozzuoli, prezzo 149.500,00 euro su una superficie dichiarata di 70 mq (2.135,71 euro/mq): immobile sito in Pozzuoli alla via Salvatore di Giacomo;
3. trilocale via Grotta del Sole, Quarto, prezzo 108.000,00 euro su una superficie dichiarata di 70 mq (1.542,86 euro/mq);
4. trilocale nuovo, piano terra, Quarto, prezzo 200.000,00 euro su una superficie dichiarata di 75 mq (2.666,67 euro/mq): immobile di nuova costruzione;
5. quadrilocale via Masullo, Quarto, prezzo 280.000,00 euro su una superficie dichiarata di 110 mq (2.545,45 euro/mq): immobile di nuova costruzione;
6. quadrilocale via Masullo, Quarto, prezzo 280.000,00 euro su una superficie dichiarata di 120 mq (2.333,33 euro/mq): immobile di nuova costruzione;
7. trilocale via Enrico Fermi, Quarto, prezzo 175.000,00 euro su una superficie dichiarata di 120 mq (1.458,33 euro/mq); immobile al piano rialzato con superficie esterna non dichiarata e non determinabile;
8. appartamento via Enrico Fermi, Quarto, prezzo 200.000,00 euro su una superficie dichiarata di 120 mq (1.666,66 euro/mq): a) immobile al piano rialzato con superficie esterna non dichiarata e non determinabile; b) offerta immobiliare proveniente da un privato (sito web www.homepal.it) e non da un'agenzia immobiliare (solitamente il privato, in un primo momento, pone in vendita l'immobile ad un prezzo fuori dal mercato sperando nella sconsideratezza dei potenziali acquirenti, e poi, in un secondo momento, non trovando acquirenti affida la vendita agli operatori specializzati i quali pongono in vendita l'immobile al congruo prezzo di mercato).



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

7/6/2019 Versilia Appartamenti Quarto Trilocale in via Grotta del Sole. Clima a/cia, pianerottolo, terrazzo, riscaldamento autonomo, il 740...

Prez 1 di 1 Foto >

€ 106.000



Trilocale via Grotta del Sole, Quarto

Fig. 73 – Comparabile trilocale in via Grotta del Sole (108.000 euro)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonioforeto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 03 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliari dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano					
		immobile di confronto (trilocale via Grotta del Sole, Quarto)	immobile da valutare (trilocale via A. Einstein 1, piano ammezzato, Quarto)	immobile da valutare (trilocale via A. Einstein 1, primo piano, Quarto)	immobile da valutare (trilocale via A. Einstein 1, secondo piano, Quarto)
<i>tipo</i>	<i>descrizione</i>	ingresso, angolo cottura, soggiorno, 2 camere da letto, 2 wc (1 in camera) e terrazzo a livello di 50 mq	soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno, disimpegno, balcone grande e balcone piccolo	soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale, camera con letti singoli, bagno, corridoio, balcone grande e balcone piccolo	sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale e divano, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno, corridoio, stiva sul balcone grande, balcone grande e balcone piccolo
<i>segmento di mercato</i>	<i>forma di mercato</i>	concorrenza monopolistica			
	<i>fase di mercato</i>	recessione			
<i>car. locazionali</i>	<i>comune / via</i>	Quarto, via A. Einstein 1			
	<i>data di costruzione</i>	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831/2001			
<i>caratt. posizionali</i>	<i>piano</i>	1° di 1 (compreso piano rialzato)	rialzato di 3 (oltre piano terra)	1° di 3 (oltre piano terra)	2° di 3 (oltre piano terra)
	<i>sup. principale (SUP) con SIN "rett."</i>	70,00 mq (dichiarata)	77,04 (rilevata)	76,98 (rilevata)	
	<i>sup. balcone (BAL) con SIN "rett."</i>	0,00 mq (poiché non dichiarata)	18,07 (rilevata)		
	<i>rapp. mercan. sup. balcone [p(BAL)/p(SUP)]</i>	0,30 (Sistema Italiano di Misurazione)			
	<i>sup. corte pertin. (COR) con SIN "rett."</i>	50,00 mq (dichiarata)	0,00 (rilevata)		
	<i>rapp. mercan. sup. corte pertinenziale [p(COR)/p(SUP)]</i>	0,10 (Sistema Italiano di Misurazione)			
	<i>sup. commerciale</i>	$70,00 + 0,30 \times 0,00 + 0,10 \times 50,00 = 75,00$ mq	$77,04 + 0,30 \times 18,07 + 0,10 \times 0,00 = 82,48$ mq	$76,98 + 0,30 \times 18,07 + 0,10 \times 0,00 = 82,40$ mq	
	<i>servizio igienico</i>	2	1		
	<i>riscaldamento (aut. a radiatori)</i>	presente	assente		
	<i>raffrescamento</i>	assente			
	<i>ascensore</i>	assente (poiché non dichiarato)	assente		
	<i>stato di manut. "scarso", "medie", "sufficiente", "buono" e "ottimo"</i>	offerta imm. ottimo / ristrutturato	non necessario		
		CTU - unità intermedio tra "sufficiente" e "buono"	"sufficiente"		intermedio tra "sufficiente" e "buono"
		CTU - edif. "sufficiente"	"sufficiente"		
	<i>categoria catastale</i>	A/3	A/2		
	<i>destinazione</i>	abitazione			
<i>caratteristiche tipologiche</i>	<i>unità</i>	appartamento			
	<i>edificio</i>	fabbricato con posto dal piano rialzato	fabbricato di 3 piani oltre il piano ammezzato		
<i>car. economic.</i>	<i>diritto</i>	piena proprietà			
<i>car. istituzion.</i>	<i>strumento urbanistico</i>	non dichiarato	zone "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto archeologico" e "Tav. 09 P.R.G. - Interesse Archeologico"		
	<i>prezzo offerta immobiliare</i>	108.000,00 euro	non necessario		
<i>stima</i>	<i>provenienza offerta</i>	Domus Imm., via Campana 227, Quarto	non necessaria		
	<i>data offerta</i>	4.8.2019	non necessaria		

-x- locale deposito al piano seminterrato -x-

L'assenza di dati immobiliari per il locale deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1 del comune di Quarto rende indispensabile stimarlo come se fosse una superficie accessoria di ciascuno dei tre alloggi di via Albert Einstein n. 1 (all. 03) (all. 10).

-xxx- boxes al piano terra con subalterni catastali 16 (lotto 6) e 17 (lotto 7) di via Spinelli n. 31

[Catasto Fabbricati, fg. 9, p.lla 170, sub 16 e 17] -xxx

Per i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 del comune di Quarto il segmento di mercato è formato da appartamenti in vendita siti nelle immediate vicinanze di tale strada, ricompresa nella fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano" (codice "D3") individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed è definito dai parametri appresso prospettati (**prospetto 01**), tra i quali si evidenzia la fase ciclica recessiva tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero (**fig. 71**) (**all. 10**).

Operata dunque una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili in vendita nel raggio di 3.000 m dai predetti boxes aventi una superficie compresa tra 0 e 40 mq, sono stati individuati sei beni urbani e tra questi è stato scelto un unico comparabile da confrontare con i medesimi boxes, consistente in un posto auto (scoperto) in corso Italia (**fig. 74**) al prezzo di 7.000,00 euro su una superficie dichiarata di 15 mq (666,67 euro/mq) (**prospetto 04**), per i seguenti motivi (**all. 03**) (**all. 10**):

1. box/garage via Crocillo 137, Quarto, prezzo 18.000,00 euro su una superficie dichiarata di 16 mq (1.125,00 euro/mq): immobile composto da un box auto;
2. box/garage via Francesco Cilea 20, Quarto, prezzo 10.000,00 euro su una superficie dichiarata di 16 mq (625,00 euro/mq): immobile composto da un box auto;
3. posto auto corso Italia, Quarto, prezzo 7.000,00 euro su una superficie dichiarata di 15 mq (666,67 euro/mq);
4. posto auto via Campana 319, Quarto, prezzo 29.000,00 euro su una superficie dichiarata di 29 mq (1.000,00 euro/mq): immobile composto da un box auto;
5. box/garage via S Nullo, Giugliano in Campania, prezzo 13.500,00 euro su una superficie dichiarata di 20 mq (675,00 euro/mq): immobile composto da un box auto sito in Giugliano in Campania alla via San Nullo;
6. box/garage via S Nullo 179, Giugliano in Campania, prezzo 15.000,00 euro su una superficie dichiarata di 18 mq (833,33 euro/mq): immobile composto da un box auto sito in Giugliano in Campania alla via San Nullo.

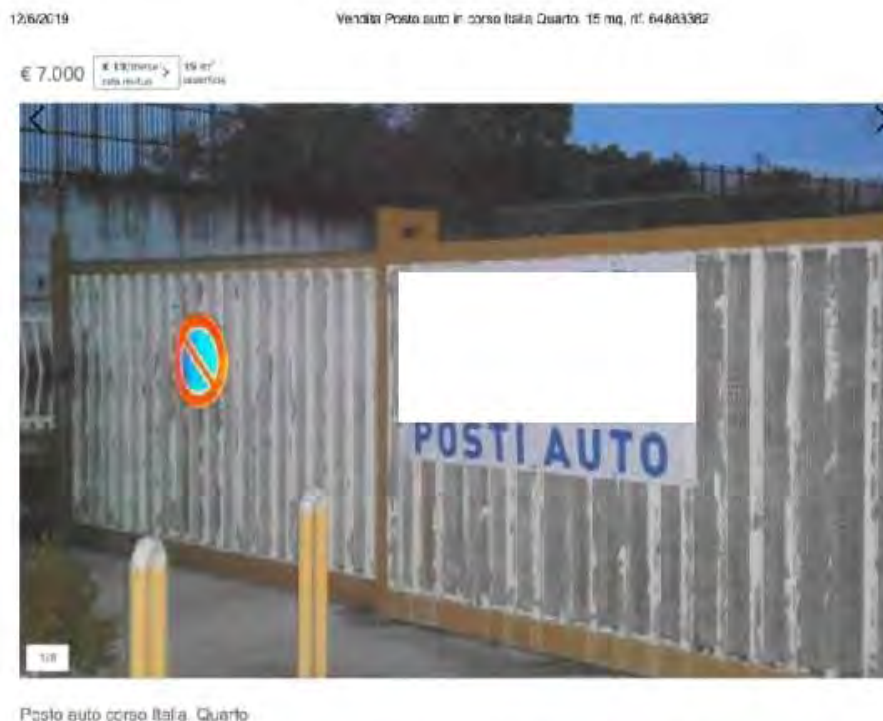


Fig. 74 – Comparabile posto auto (scoperto) in corso Italia (7.000 euro)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 04 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliari dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17				
		immobile di confronto (posto auto corso Italia, Quarto)	immobile da valutare (box al piano terra con subalterno catastale 16 o 17 via Spinelli 31, Quarto)	
<i>tipo</i>	<i>descrizione</i>	posto auto scoperto	box con sub 16 o 17	
<i>segmento di mercato</i>	<i>forma di mercato</i>	concorrenza monopolistica		
	<i>fase di mercato</i>	recessione		
<i>car. locazionali</i>	<i>comune / via</i>	Quarto, corso Italia (vicino Euromobilia)	Quarto, via Spinelli 31	
<i>caratt. posizionali</i>	<i>data di costruzione</i>	non necessaria	14.2.2013 (costruzione abusiva boxes)	
	<i>piano</i>	terra		
	<i>sup. principale (SUP) con SIN "rett."</i>	15,00 mq (dichiarata)	25,37 (rilevata)	
	<i>sup. commerciale</i>	15,00 mq	25,37 mq	
	<i>servizio igienico</i>	assente (poiché non dichiarato)	assente	
	<i>riscaldamento (aut. a radiatori)</i>	assente (poiché non dichiarato)	assente	
	<i>raffrescamento</i>	assente (poiché non dichiarato)	assente	
	<i>ascensore</i>	assente (poiché non dichiarato)	assente	
	<i>stato di manut. "scarso", "mediocre", "suffic.", "buono" e "ottimo")</i>	<i>offerta im. m.</i>	non dichiarato	non necessario
		<i>CTU - unità</i>		"sufficiente"
		<i>CTU - edit.</i>		"sufficiente"
	<i>categoria catastale</i>	non dichiarata		C/8
<i>destinazione</i>	posto auto scoperto			
<i>caratteristiche tipologiche</i>	<i>unità</i>	posto auto scoperto		
	<i>edificio</i>	non dichiarate	manufatto di 1 piano	
<i>car. economic.</i>	<i>dritto</i>	piena proprietà		
<i>car. istituzion.</i>	<i>strumento urbanistico</i>	non dichiarato	Zone "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto archeologico", "Ha - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto stradale" e "Tav. 09 P.R.G. - Interesse Archeologico"	
<i>stima</i>	<i>prezzo offerta immobiliare</i>	7.000,00 euro	non necessario	
	<i>provenienza offerta</i>	Domus Imm., via Campana 227, Quarto	non necessaria	
	<i>data offerta</i>	30.8.2018	non necessaria	

3.8.7 STIMA DEI VALORI DI MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA CON IL MCA

-xxxx- tabella dei dati rilevati -xxxx

Si riportano di seguito i dati immobiliari (prospetti 05, 06 e 07) assunti alla base della stima (Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (cfr. punto 3.3) (all. 03) (all. 10):

- prezzo di offerta immobiliare del comparabile [PROc; euro];
- prezzo di calcolo immobiliare del comparabile [PRZc; euro] = $(1 - 0,155) \times \text{PROc}$, essendo 0,155 (15,5%) il margine di trattativa commerciale (sconto sul prezzo) per le abitazioni usate di cui sono sempre affetti i prezzi proposti dalle agenzie, così come proposto dal 3° Osservatorio Immobiliare 2017 (29.11.2017) per la città di Napoli offerto dalla società di studi economici Nomisma (Bologna, strada Maggiore n. 44);
- data di stima dell'immobile da valutare [DATs; mese] e data di offerta immobiliare del comparabile [DATc; mese], valutata retrospettivamente alla data di stima attuale mediante una scala cardinale con unità di misura il mese;
- superficie principale dell'immobile da valutare [SUPs; mq] o del comparabile [SUPc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";
- superficie balcone dell'immobile da valutare [BALs; mq] o del comparabile [BALc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";
- superficie vano tecnico dell'immobile da valutare [TECs; mq] o del comparabile [TECc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata";

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- *superficie corte pertinenziale dell'immobile da valutare* [CORs; mq] o del *comparabile* [CORc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della *Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata"*;
- *superficie autorimessa dell'immobile da valutare* [AUTs; mq] o del *comparabile* [AUTc; mq], valutata mediante una scala cardinale con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della *Superficie Interna Netta (SIN) "rettificata"*;
- *livello di piano dell'immobile da valutare* [LIVs; n] o del *comparabile* [LIVc; n], valutato mediante una scala ordinale con unità di misura pari al piano (piano terreno/rialzato pari allo 0° livello; piano primo pari al 1° livello; piano secondo pari al 2° livello; ...);
- *servizio igienico dell'immobile da valutare* [SERs; n] o del *comparabile* [SERc; n], valutato mediante una scala cardinale con unità di misura pari al numero;
- *impianto di riscaldamento (autonomo a radiatori) dell'immobile da valutare* [RISs; "assente" - 0 e "presente" - 1] o del *comparabile* [RISc; "assente" - 0 e "presente" - 1], valutato mediante una scala nominale con unità pari alla condizione binaria assenza-presenza trasformata nella scala cardinale con le unità di misura 0 e 1 rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica* (assenza, 0; presenza, 1);
- *stato di manutenzione dell'unità dell'immobile da valutare* [SMUs; "scarso" - 1, "mediocre" - 2, "sufficiente" - 3, "buono" - 4, "ottimo" - 5] o del *comparabile* [SMUc; "scarso" - 1, "mediocre" - 2, "sufficiente" - 3, "buono" - 4, "ottimo" - 5], valutato mediante una scala ordinale con unità pari al livello manutentivo "scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo" variata nella scala cardinale con le rispettive unità di misura 1, 2, 3, 4 e 5.

Prospetto 05 – Tabella dei dati rilevati dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box

prezzo e caratteristiche	comparabile 1	appartamento al piano terra con adiacente locale box da valutare
prezzo di offerta immobil. PRO (euro)	175.000,00	-
prezzo di calcolo immobil. PRZ (euro)	$175.000,00 \times (1 - 0,155) =$ 147.875,00	-
sup. principale SUP (mq)	100,00	92,47
sup. balcone BAL (mq)	22,00	0,00
sup. vano tecnico VTE (mq)	0,00	6,27
sup. corte pertinenziale COR (mq)	0,00	122,66
sup. autorimessa AUT (mq)	0,00	15,26
livello di piano LIV (n)	2	0
stato di manutenzione SMU ("scarso" - 1, "mediocre" - 2, "sufficiente" - 3, "buono" - 4, "ottimo" - 5)	"sufficiente" - 3	intermedio tra il "sufficiente" - 3 e il "buono" - 4



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 06 – Tabella dei dati rilevati dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato					
prezzo e caratteristiche	comparabile 1	alloggio al piano ammezzato o da valutare	alloggio al primo piano da valutare	alloggio al secondo piano da valutare	locale deposito al piano seminterrato da valutare
prezzo di offerta immobil. PRO (euro)	108.000,00	-	-	-	-
prezzo di calcolo immobil. PRZ (euro)	$108.000,00 \times (1 - 0,155) = 91.260,00$	-	-	-	-
sup. principale SUP (mq)	70,00	77,04	76,98	76,98	68,59
sup. balcone BAL (mq)	0,00	18,07	18,07	18,07	0,00
sup. corte pertinenziale COR (mq)	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00
livello di piano LIV (n)	0	0	1	2	-1
servizio igienico SER (n)	2	1	1	1	0
imp. di riscaldamento (auton. a radiatori) RIS (assente, 0; presente, 1)	1	0	0	0	0
stato di manutenzione SMU ("scarso" - 1, "mediocre" - 2, "sufficiente" - 3, "buono" - 4, "ottimo" - 5)	intermedio tra il "sufficiente" - 3 e il "buono" - 4	"sufficiente" - 3	"sufficiente" - 3	intermedio tra il "sufficiente" - 3 e il "buono" - 4	sufficiente" - 3

Prospetto 07 – Tabella dei dati rilevati del box al piano terra con subalterno catastale 16 o 17		
prezzo e caratteristiche	comparabile 1	box al piano terra con subalterno catastale 16 o 17 da valutare
prezzo di offerta immobil. PRO (euro)	7.000,00	-
prezzo di calcolo immobil. PRZ (euro)	$7.000,00 \times (1 - 0,155) = 5.915,00$	-
data DAT (mesi)	12	0
sup. principale SUP (mq)	15,00	25,37

-xxxx- indici mercantili -xxxx

Si riportano di seguito alcuni *indici mercantili* (**prospetto 08**) precisando che (**all. 03**) (**all. 10**):

- L'indice mercantile della data è rappresentato dal saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato per box (equiparabili ai posti auto scoperti) rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nella fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano" (codice "D3") con riferimento all'ultimo anno (il prezzo proposto per i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 dall'agenzia immobiliare Domus Immobiliare S.r.l. risale a circa 12 mesi orsono), segnatamente nel periodo compreso tra il 2° semestre 2017 ($P_{2017} = 590,00 + 890,00 = 740,00$ euro/mq) ed il 2° semestre 2018 ($P_{2018} = 590,00 + 890,00 = 740,00$ euro/mq): $p(DAT)/PRZ$ (annuale) = $(P_{2018} - P_{2017}) / P_{2017} = (740,00 - 740,00) \text{ euro/mq} / 740,00 \text{ euro/mq} = 0,00$ (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.3).
- L'indice mercantile del balcone è il relativo rapporto mercantile desunto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM): $p(BAL)/p(SUP) = 0,30$ (30%) (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3).
- L'indice mercantile del vano tecnico è il relativo rapporto mercantile desunto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) assimilando il vano tecnico a locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio): $p(TEC)/p(SUP) = 0,25$ (25%) (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3).
- L'indice mercantile della corte pertinenziale è il relativo rapporto mercantile desunto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM): $p(COR)/p(SUP) = 0,10$ (10%) assimilando la corte pertinenziale a giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo): (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3).
- L'indice mercantile della autorimessa è il relativo rapporto mercantile desunto dal Sistema Italiano di



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Misurazione (SIM): $p(\text{AUT})/p(\text{SUP}) = 0,50$ (50%) (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3).

• L'indice mercantile del livello di piano, rappresentato in genere dal saggio di variazione ($p(\text{LIV})/\text{PRZ}$) tra il prezzo totale del piano considerato (P_i) e il prezzo totale del piano superiore (P_{i+1}) secondo la relazione $p(\text{LIV})/\text{PRZ} = (P_{i+1} - P_i) / P_i$, nel caso specifico, atteso che i coefficienti di livello di piano per edifici senza ascensore proposti dalla nota rivista quindicinale *Consulente Immobiliare* n. 839-2009 edita da *Il Sole 24 Ore* sono pari a 0,97, 1,00 e 0,90 rispettivamente per il piano terra, il 1° piano ed il 2° piano e che tale coefficiente è inesistente per il piano seminterrato (prospetto 09), è evidente che (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4):

- ✓ quando il 2° piano del comparabile (2° livello) va ricondotto al piano terra (0° livello) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box l'indice mercantile del livello di piano per il comparabile può assumersi pari a $p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2-0} = 1/2 (P_2 - P_0) / P_0 = (0,90 - 0,97) / 0,97 = -0,0361$.
- ✓ quando il piano terreno/rialzato del comparabile (0° livello) va ricondotto al piano terreno/rialzato (0° livello) dell'alloggio al piano ammezzato, l'indice mercantile del livello di piano per il comparabile può assumersi pari a $p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{0-0} = (P_0 - P_0) / P_0 = (0,97 - 0,97) / 0,97 = 0,0000$.
- ✓ quando il piano terreno/rialzato del comparabile (0° livello) va ricondotto al primo piano (1° livello) dell'alloggio al primo piano, l'indice mercantile del livello di piano per il comparabile può assumersi pari a $p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{1-0} = (P_1 - P_0) / P_0 = (1,00 - 0,97) / 0,97 = 0,0309$.
- ✓ quando il piano terreno/rialzato del comparabile (0° livello) va ricondotto al secondo piano (2° livello) dell'alloggio al secondo piano, l'indice mercantile del livello di piano per il comparabile può assumersi pari a $p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2-0} = 1/2 (P_2 - P_0) / P_0 = 1/2 (0,90 - 0,97) / 0,97 = -0,0361$.
- Gli indici mercantili del servizio igienico sono espressi dal (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4):
 - ✓ costo a nuovo del servizio igienico (Cser), stimato a forfait nell'importo di 6.000 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sostituzione del servizio;
 - ✓ dalla vita utile del servizio igienico (Nser), stimata in 30 anni, posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini (MV)*, congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz)*, ha proposto per l'ammodernamento generale del bagno una vita utile di 30 anni;
- dalla vetustà del servizio igienico (Tser), identificabile nella vetustà del comparabile (gli indici mercantili del servizio igienico servono per calcolare il prezzo marginale del servizio, il quale rappresenta la variazione del prezzo di mercato del comparabile in funzione del numero di servizi; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il prezzo di mercato del comparabile a quello dell'alloggio al piano ammezzato o dell'alloggio al primo piano o dell'alloggio al secondo piano considerando che tutti e tre gli alloggi hanno un servizio in meno al comparabile), stimata nell'età di circa 15 anni.
- Gli indici mercantili dell'impianto di riscaldamento (autonomo a radiatori) sono espressi dal (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4):
 - ✓ costo a nuovo dell'impianto di riscaldamento (Cris), stimato a forfait nell'importo di 6.000,00 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sostituzione dell'impianto;
 - ✓ dalla vita utile dell'impianto di riscaldamento (Nris), stimata in 40 anni $((20 + 50 + 50) / 3 = 40$ anni), posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini (MV)*, congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz)*, ha proposto una vita utile per la caldaia, le condutture in rame/acciaio/ghisa e i radiatori rispettivamente di 20, 50 e 50 anni;
 - ✓ dalla vetustà dell'impianto di riscaldamento (Tris), identificabile nella vetustà del comparabile (gli indici mercantili dell'impianto di riscaldamento servono per calcolare il prezzo marginale dell'impianto, il quale rappresenta la variazione del prezzo di mercato del comparabile in funzione della presenza dell'impianto; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il prezzo di mercato del comparabile a quello dell'alloggio al piano ammezzato o dell'alloggio al primo piano o dell'alloggio al secondo piano



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

considerando che tutti e tre gli alloggi sono privi d'impianto mentre il comparabile è dotato d'impianto), stimata nell'età di circa 10 anni.

- L'indice mercantile dello stato di manutenzione dell'unità, rappresentato dal costo degli interventi di manutenzione (Cm) per passare da un livello manutentivo all'altro nell'ambito dei classificabili cinque livelli manutentivi ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo"), può stimarsi nella misura di (Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4):
- ✓ 7.995,00 euro/livello [$1 / (4 \text{ livello}) \times 300 \text{ euro/mq} \times 106,60 \text{ mq} = 7.995,00 \text{ euro/livello}$] per il comparabile dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box della superficie commerciale di 106,60 mq (100 mq + 0,30 x 22,00 mq + 0,25 x 0,00 mq + 0,10 x 0,00 mq + 0,50 x 0,00 mq = 106,60 mq) e, tenuto conto del corrente prezzo di mercato unitario di 300 euro/mq per la ristrutturazione del comparabile, corrisponde alla quarta parte (cinque livelli manutentivi) del costo di ristrutturazione totale del comparabile;
- ✓ 5.625,00 euro/livello [$1 / (4 \text{ livello}) \times 300 \text{ euro/mq} \times 75,00 \text{ mq} = 5.625,00 \text{ euro/livello}$] per il comparabile dell'alloggio al piano ammezzato o dell'alloggio al primo piano o dell'alloggio al secondo piano della superficie commerciale di 106,60 mq (70 mq + 0,30 x 0,00 mq + 0,10 x 50,00 mq = 75,00 mq) e, tenuto conto del corrente prezzo di mercato unitario di 300 euro/mq per la ristrutturazione del comparabile, corrisponde alla quarta parte (cinque livelli manutentivi) del costo di ristrutturazione totale del comparabile.

Prospetto 08 – Indici mercantili			
informazione	tipo	sigla	importo
<i>data</i>	saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato	p(DAT)/PRZ (annuale)	0,00 (boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17)
<i>balcone</i>	rapporto mercantile	p(BAL)/p(SUP)	0,30
<i>vano tecnico</i>	rapporto mercantile	p(VTE)/p(SUP)	0,25
<i>deposito estemo</i>	rapporto mercantile	p(DEP)/p(SUP)	0,25
<i>corte pertinenziale</i>	rapporto mercantile	p(COR)/p(SUP)	0,10
<i>autorimessa</i>	rapporto mercantile	p(AUT)/p(SUP)	0,50
<i>livello di piano</i>	saggio di variazione tra il prezzo totale del piano considerato e il prezzo totale del piano superiore	p(LIV)/PRZ ₁₀	-0,0361 (appartamento al piano terra con adiacente locale box)
		p(LIV)/PRZ ₀₀ (livello di 1 piano)	0,0000 (alloggio al piano ammezzato)
		p(LIV)/PRZ ₁₀ (livello di 1 piano)	0,0309 (alloggio al primo piano)
		p(LIV)/PRZ ₂₀ (livello di 1 piano)	-0,0361 (alloggio al secondo piano)
<i>costo a nuovo servizio</i>		Cser (euro)	6.000,00
<i>vita utile servizio</i>		Nser (anni)	30
<i>vetustà servizio</i>		Tser (anni)	15 anni (alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano)
<i>costo a nuovo imp. riscaldamento</i>		Cris (euro)	6.000,00
<i>vita utile impianto riscaldamento</i>		Nris (anni)	40
<i>vetustà impianto riscaldamento</i>		Tris (anni)	10 (alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano)
<i>costo intervento di manutenzione all'unità</i>		Cm (euro/livello manutenzione)	7.995,00 (appartamento al piano terra con adiacente locale box); 5.625,00 (alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano)



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 09 – Coefficienti di piano (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)			
edifici con ascensore		edifici senza ascensore	
piano terreno e rialzato	0,90	piano terreno e rialzato	0,97
primo piano	0,94	primo piano	1,00
secondo piano	0,96	secondo piano	0,90
terzo piano	0,98	terzo piano	0,80
piani superiori	1,00	quarto piano	0,70
ultimo piano	1,05	quinto piano	0,55
loft e sottotetti trasformati in abitazioni in zone non centrali	0,98	sesto piano	0,40

-xxxx- analisi dei prezzi marginali -xxxx-

Si riportano di seguito i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative di ogni comparabile (prospetti 10, 11 e 12) assunte alla base della stima (Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4) (all. 03):

- prezzo marginale della data dell'offerta immobiliare del comparabile $[p(\text{DATc}); \text{euro/mese}] = \text{PRZc} \times p(\text{DAT})/\text{PRZ}(\text{annuale}) / 12$, essendo $p(\text{DAT})/\text{PRZ}(\text{annuale})$ il saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato;
- prezzo marginale della superficie principale del comparabile $[p(\text{SUPc}); \text{euro/mq}]$ valutato con il 1° teorema mercantile del prezzo = prezzo medio del comparabile \times rapporto di posizione = prezzo di calcolo immobiliare del comparabile / superficie commerciale del comparabile \times rapporto di posizione = $\text{PRZc} / [\text{SUPc} + \text{BALc} \times p(\text{BAL})/p(\text{SUP}) + \text{TECc} \times p(\text{TEC})/p(\text{SUP}) + \text{DEPc} \times p(\text{DEP})/p(\text{SUP}) + \text{CORc} \times p(\text{COR})/p(\text{SUP}) + \text{AUTc} \times p(\text{AUT})/p(\text{SUP})] \times \sigma$ = $\text{PRZc} / [\text{SUPc} + \text{BALc} \times p(\text{BAL})/p(\text{SUP}) + \text{TECc} \times p(\text{TEC})/p(\text{SUP}) + \text{DEPc} \times p(\text{DEP})/p(\text{SUP}) + \text{CORc} \times p(\text{COR})/p(\text{SUP}) + \text{AUTc} \times p(\text{AUT})/p(\text{SUP})]$, stimando unitario il rapporto di posizione σ che è inferiore all'unità ma di difficile determinazione; inoltre, proprio l'approssimazione sul rapporto di posizione obbliga ad assumere come prezzo marginale della superficie principale di ogni comparabile il valor minimo dei prezzi marginali della superficie principale del comparabile (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.3 e 9.4.7);
- prezzo marginale del balcone del comparabile $[p(\text{BALc}); \text{euro/mq}] = p(\text{SUPc}) \times p(\text{BAL})/p(\text{SUP}) = p(\text{SUPc}) \times 0,30$;
- prezzo marginale del vano tecnico del comparabile $[p(\text{TECc}); \text{euro/mq}] = p(\text{SUPc}) \times p(\text{TEC})/p(\text{SUP}) = p(\text{SUPc}) \times 0,25$;
- prezzo marginale della corte pertinenziale del comparabile $[p(\text{CORc}); \text{euro/mq}] = p(\text{SUPc}) \times p(\text{COR})/p(\text{SUP}) = p(\text{SUPc}) \times 0,10$;
- prezzo marginale dell'autorimessa del comparabile $[p(\text{AUTc}); \text{euro/mq}] = p(\text{SUPc}) \times p(\text{AUT})/p(\text{SUP}) = p(\text{SUPc}) \times 0,50$;
- prezzo marginale del livello di piano del comparabile $[p(\text{LIVc}); \text{euro/livello}] = \text{PRZc} \times p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2,0} / [1 + p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2,0}]$ nel caso in cui l'appartamento al piano terra con adiacente locale box da valutare si trova ad un livello (0° livello) inferiore al 2° piano (2° livello) del comparabile;
- prezzo marginale del livello di piano del comparabile $[p(\text{LIVc}); \text{euro/livello}] = \text{PRZc} \times p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{0,0}$ nel caso in cui l'alloggio al piano ammezzato da valutare si trova allo stesso livello (0° livello) del piano terreno/rialzato (0° livello) del comparabile;
- prezzo marginale del livello di piano del comparabile $[p(\text{LIVc}); \text{euro/livello}] = \text{PRZc} \times p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{1,0}$ nel caso in cui l'alloggio al primo piano da valutare si trova ad un livello (1° livello) superiore al piano terreno/rialzato (0° livello) del comparabile;
- prezzo marginale del livello di piano del comparabile $[p(\text{LIVc}); \text{euro/livello}] = \text{PRZc} \times p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2,0}$ nel caso in cui l'alloggio al secondo piano da valutare si trova ad un livello (2° livello) superiore al piano terreno/rialzato (0° livello) del comparabile;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- *prezzo marginale del servizio igienico del comparabile* [p(SERc); euro/servizio] = *costo deprezzato del servizio valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Cser (1 - Tser/Nser), essendo Cser, Tser e Nser rispettivamente il costo a nuovo, la vita utile e la vetustà del servizio;*
- *prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (autonomo a radiatori) del comparabile* [p(RISc); euro/impianto] = *costo deprezzato dell'impianto valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Cris (1 - Tris/Nris), essendo Cris, Tris e Nris rispettivamente il costo a nuovo, la vita utile e la vetustà dell'impianto;*
- *prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità del comparabile* [p(SMUc); euro/livello manutentivo] = *costo dell'intervento di manutenzione per passare da un "livello manutentivo" ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono", "ottimo") a quello successivo del comparabile.*

Prospetto 10 – Analisi dei prezzi marginali dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box	
caratteristica immobiliare	prezzo marginale comparabile 1
p(SUPc) (euro/mq)	$147.875,00 / (100,00 + 0,30 \times 22,00 + 0,25 \times 0,00 + 0,10 \times 0,00 + 0,50 \times 0,00) = 147.875,00 / 106,60 = 1.387,20$
p(BALc) (euro/mq)	$1.387,20 \times 0,30 = 416,16$
p(VTEc) (euro/mq)	$1.387,20 \times 0,25 = 346,80$
p(CORc) (euro/mq)	$1.387,20 \times 0,10 = 138,72$
p(AUTc) (euro/mq)	$1.387,20 \times 0,50 = 693,60$
p(LIVc) (euro/livello di piano)	$147.875,00 \times (-0,0361) / (1 - 0,0361) = -5.538,22$
p(SMUc) (euro/livello manutenzione)	7.995,00

Prospetto 11 – Analisi dei prezzi marginali dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano	
caratteristica immobiliare	prezzo marginale comparabile 1
p(SUPc) (euro/mq)	$91.260,00 / (70,00 + 0,30 \times 0,00 + 0,10 \times 50,00) = 91.260,00 / 75,00 = 1.216,80$
p(BALc) (euro/mq)	$1.216,80 \times 0,30 = 365,04$
p(CORc) (euro/mq)	$1.216,80 \times 0,10 = 121,68$
p(LIVc) (euro/livello di piano)	$91.260,00 \times 0,0000 = 0,00$ (alloggio al piano ammezzato)
	$91.260,00 \times 0,0309 = 2.819,93$ (alloggio al primo piano)
	$91.260,00 \times (-0,0361) = -3.294,49$ (alloggio al secondo piano)
	$91.260,00 \times 0,0000 = 0,00$ (locale deposito al piano seminterrato)
p(SERc) (euro/servizio)	$6.000 \times (1 - 15 / 30) = 3.000,00$
p(RISc) (euro/impianto)	$6.000 \times (1 - 10 / 40) = 4.500,00$
p(SMUc) (euro/livello manutenzione)	5.625,00

Prospetto 12 – Analisi dei prezzi marginali del box al piano terra con subalterno catastale 16 o 17	
caratteristica immobiliare	prezzo marginale comparabile 1
p(DATc) (euro/mese)	$5.195,00 \times 0,00 / 12 = 0,00$
p(SUPc) (euro/mq)	$5.195,00 / 15,00 = 346,33$

-xxxx- tabella di valutazione -xxxx-

Si riportano di seguito gli *aggiustamenti* necessari al calcolo del *prezzo corretto* di ogni *comparabile* [PRC_c], il quale è ottenuto sommando algebricamente al *prezzo di calcolo immobiliare* [PRZ_c] gli *aggiustamenti* afferenti le varie *caratteristiche* [A,CAR_c], essendo tali *aggiustamenti* determinati applicando alle medesime *caratteristiche differenziali* tra l'*immobile da stimare* [CAR_s] e gli *immobili di confronto* [CAR_c] i relativi *prezzi marginali* [p(CAR_c)] secondo la relazione: *aggiustamento del prezzo di mercato del comparabile per effetto della caratteristica* [A,CAR_c; euro] = (CAR_s - CAR_c) x p(CAR_c) (prospetti 13, 14, 15 e 16).



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Si precisa che la stima del locale deposito al piano seminterrato come se fosse una superficie accessoria dell'alloggio al piano ammezzato o dell'alloggio al primo piano o dell'alloggio al secondo piano rende indispensabile calcolare il valor medio dei prezzi corretti del locale deposito ottenuti a partire dall'indice mercantile del locale deposito al piano seminterrato $[p(\text{DEP})/p(\text{SUPc})]$, pari al rapporto tra il prezzo marginale del locale deposito al piano seminterrato $[p(\text{DEP})]$ e il prezzo marginale della superficie principale di ciascun alloggio $[p(\text{SUPc})]$, identificabile nel relativo rapporto mercantile desunto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) $[p(\text{DEP})/p(\text{SUPc}) = 0,25$ (25%)] assimilando il locale deposito a locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) (Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3) (all. 03) (all. 10).

Prospetto 13 – Tabella di valutazione dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box	
prezzo e caratteristiche	comparabile 1 (euro)
prezzo di calcolo immob. (PRZc)	147.875,00
sup. principale (C,SUPc)	$(92,47 - 100,00) \times 1.387,20 = -10.445,62$
sup. balcone (C,BALc)	$(0,00 - 22,00) \times 416,16 = -9.155,52$
sup. vano tecnico (C,VTEc)	$(6,27 - 0,00) \times 346,80 = 2.174,44$
sup. corte pertinenziale (C,CORc)	$(122,66 - 0,00) \times 138,72 = 17.015,40$
sup. autorimessa (C,AUTc)	$(15,26 - 0,00) \times 693,60 = 10.584,34$
livello di piano (C,LIVc)	$(0 - 2) \times (-5.538,22) = 11.076,44$
stato di man. dell'unità (C,SMUc)	$(3,5 - 3) \times 7.995,00 = 3.997,50$
prezzo corretto (PRCc)	173.121,98

Prospetto 14 – Tabella di valutazione dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano			
	alloggio al piano ammezzato	alloggio al primo piano	alloggio al secondo piano
prezzo e caratteristiche	comparabile 1 (euro)	comparabile 1 (euro)	comparabile 1 (euro)
prezzo di calcolo immob. (PRZc)	91.260,00	91.260,00	91.260,00
sup. principale (C,SUPc)	$(77,04 - 70,00) \times 1.216,80 = 8.566,27$	$(76,98 - 70,00) \times 1.216,80 = 8.493,27$	$(76,98 - 70,00) \times 1.216,80 = 8.493,27$
sup. balcone (C,BALc)	$(18,07 - 0,00) \times 365,04 = 6.596,27$	$(18,07 - 0,00) \times 365,04 = 6.596,27$	$(18,07 - 0,00) \times 365,04 = 6.596,27$
sup. corte pertinenziale (C,CORc)	$(0,00 - 50,00) \times 121,88 = -6.084,00$	$(0,00 - 50,00) \times 121,88 = -6.084,00$	$(0,00 - 50,00) \times 121,88 = -6.084,00$
livello di piano (C,LIVc)	$(0 - 0) \times 0,00 = 0,00$	$(1 - 0) \times 2.819,93 = 2.819,93$	$(2 - 0) \times (-3.294,49) = -6.588,98$
servizio (C,SERc)	$(1 - 2) \times 3.000,00 = -3.000,00$	$(1 - 2) \times 3.000,00 = -3.000,00$	$(1 - 2) \times 3.000,00 = -3.000,00$
impianto riscaldamento (C,RISc)	$(0 - 1) \times 4.500,00 = -4.500,00$	$(0 - 1) \times 4.500,00 = -4.500,00$	$(0 - 1) \times 4.500,00 = -4.500,00$
stato di man. dell'unità (C,SMUc)	$(3 - 3,5) \times 5.625,00 = -2.812,50$	$(3 - 3,5) \times 5.625,00 = -2.812,50$	$(3,5 - 3,5) \times 5.625,00 = 0,00$
prezzo corretto (PRCc)	90.026,04	92.772,97	86.176,56



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 15 – Tabella di valutazione del locale deposito al piano seminterrato			
prezzo e caratteristiche	<i>alloggio al piano ammezzato</i>	<i>alloggio al primo piano</i>	<i>alloggio al secondo piano</i>
<i>prezzo corretto (PRCc) [euro]</i>	90.026,04	92.772,97	86.176,56
<i>prezzo marginale della sup. principale p(SUPc) [euro/mq]</i>	$90.026,04 / (77,04 + 0,30 \times 18,07 + 0,10 \times 0,00) = 90.026,04 / 82,46 = 1.091,75$	$92.772,97 / (76,98 + 0,30 \times 18,07 + 0,10 \times 0,00) = 92.772,97 / 82,40 = 1.125,89$	$86.176,56 / (76,98 + 0,30 \times 18,07 + 0,10 \times 0,00) = 86.176,56 / 82,40 = 1.045,83$
<i>prezzo marginale del locale deposito al piano semint. p(DEP) [euro/mq]</i>	$1.091,75 \times 0,25 = 272,94$	$1.125,89 \times 0,25 = 281,47$	$1.045,83 \times 0,25 = 261,46$
<i>prezzo corretto locale deposito al piano semint. (PRC) [euro]</i>	$68,59 \times 272,94 = 18.720,95$	$68,59 \times 281,47 = 19.306,03$	$68,59 \times 261,46 = 17.933,54$
<i>prezzo corretto medio locale deposito al piano semint. (PRC)m [euro]</i>	$1/3 (18.720,95 + 19.306,03 + 17.933,54) = 18.653,51$		

Prospetto 16 – Tabella di valutazione del box al piano terra con subalterno catastale 16 o 17	
prezzo e caratteristiche	comparabile 1 (euro)
<i>prezzo di calcolo immob. (PRZc)</i>	5.915,00
<i>data offerta immobiliare (C,DATc)</i>	$(0 - 12) \times 0,00 = 0,00$
<i>sup. principale (C,SUPc)</i>	$(25,97 - 15,00) \times 346,33 = 3.591,44$
prezzo corretto (PRCc)	9.506,44

Nel caso specifico, essendo stato preso in considerazione un solo comparabile, risulta un solo prezzo corretto pari a:

- 173.121,98 euro per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box;
- 90.026,04 euro per l'alloggio al piano ammezzato;
- 92.772,97 euro per l'alloggio al primo piano;
- 86.176,56 euro per l'alloggio al secondo piano;
- 18.653,51 euro per il locale deposito al piano seminterrato;
- 9.506,44 euro per il box al piano terra con subalterno catastale 16;
- 9.506,44 euro per il box al piano terra con subalterno catastale 17.

-xxxx- sintesi valutativa (reconciliation) e valore di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima -xxxx

Essendo stato preso in considerazione un solo comparabile che ha fornito un solo prezzo corretto, è evidente che non è valutabile la presenza di divergenze nei prezzi corretti con il test della divergenza percentuale assoluta e che il valore di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima, rappresentante proprio l'unico prezzo corretto, è pari a (Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.6 e 9.4.7):

- 173.121,98 euro per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box;
- 90.026,04 euro per l'alloggio al piano ammezzato;
- 92.772,97 euro per l'alloggio al primo piano;
- 86.176,56 euro per l'alloggio al secondo piano;
- 18.653,51 euro per il locale deposito al piano seminterrato;
- 9.506,44 euro per il box al piano terra con subalterno catastale 16;
- 9.506,44 euro per il box al piano terra con subalterno catastale 17.



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

-xxxx- valore di vendita giudiziaria -xxxx-

Al fine di determinare il valore di vendita giudiziaria (prospetti 17, 18 e 19), i valori di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (173.121,98 euro), dell'alloggio al piano ammezzato (90.026,04 euro), dell'alloggio al primo piano (92.772,97 euro), dell'alloggio al secondo piano (86.176,56 euro), del locale deposito al piano seminterrato (18.653,51 euro), del box al piano terra con subalterno catastale 16 (9.506,44 euro) e del box al piano terra con subalterno catastale 17 (9.506,44 euro) vanno depurati dello (all. 03):

- Adeguamento per lo stato d'uso e manutenzione: assorbito dall'aggiustamento del prezzo di mercato del comparabile per effetto dello stato di manutenzione dell'unità (A,SMUc) (cfr. punto 3.1).
- Adeguamento per la "difformità catastale" (vincolo od onere giuridico cancellato o regolarizzato dalla procedura): spese di regolarizzazione catastale (Src) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (1.000,00 euro), dell'alloggio al piano ammezzato (500,00 euro), dell'alloggio al primo piano (500,00 euro), dell'alloggio al secondo piano (500,00 euro) e del locale deposito al piano seminterrato (500,00 euro), (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.5) (all. 06).
- Adeguamento per la "difformità urbanistico-edilizia" (vincolo od onere giuridico cancellato o regolarizzato dalla procedura): spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia (Sru) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (2.390,00 euro), dell'alloggio al piano ammezzato (2.390,00 euro), dell'alloggio al secondo piano (3.100,00 euro), del box al piano terra con subalterno catastale 16 (5.000,00 euro) e del box al piano terra con subalterno catastale 17 (5.000,00 euro) (cfr. punti 3.4 e 3.5) (all. 04) (all. 06) (all. 09).
- Adeguamento per la "difformità energetica" (vincolo od onere giuridico cancellato o regolarizzato dalla procedura): spese di regolarizzazione energetica (Sre) dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (350,00 euro), dell'alloggio al piano ammezzato (350,00 euro), dell'alloggio al primo piano (350,00 euro) e dell'alloggio al secondo piano (350,00 euro) (cfr. punto 3.4).
- Adeguamento per lo stato di possesso (all. 03):
 - pari, per il diritto di nuda proprietà dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, al 30% del valore di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima depurato degli adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, la "difformità catastale", la "difformità urbanistico-edilizia" e la "difformità energetica" (cfr. punti 3.1, 3.2, 3.4 e 3.5) (all. 04) (all. 06) (all. 09). La circostanza che il diritto di nuda proprietà in testa all'esecutato -----(nato -----), fermo restando l'usufrutto vitalizio in testa a Antonio -----(nato -----), ammonta al 70% (100 % - 30% = 70%) del diritto di piena proprietà, emerge dalla legislazione vigente (cfr. punti 3.1) (all. 04) (all. 07). Infatti, ai sensi degli artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 131/1986, il valore dell'usufrutto vitalizio è pari al 30% del valore della piena proprietà (usufrutto = 0,8% x 37,5 valore piena proprietà = 30% valore piena proprietà), in quanto l'usufrutto è determinabile moltiplicando l'annualità, ottenuta a sua volta dal prodotto tra il valore della piena proprietà e l'odierno saggio legale d'interesse dello 0,8% fissato dal D.M. 12.12.2018 (G.U. 15.12.2017, n. 291), per il coefficiente di 37,5 fissato dal D.P.R. n. 131/1986, come aggiornato dal Decreto Interdirigenziale del 19.12.2018 (G.U. 28.12.2018, n. 300), in funzione dell'età dell'usufruttuario (78 anni); evidentemente il valore della nuda proprietà è pari al 70% del valore della piena proprietà poiché risulta dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto (cfr. punti 3.1) (all. 04) (all. 07).
 - pari, per i locati alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano, al 18% del valore di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima depurato degli adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, la "difformità catastale", la "difformità urbanistico-edilizia" e la "difformità energetica" (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5) (all. 02) (all. 04) (all. 06) (all.

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

07) (all. 08) (all. 09). La circostanza che nel comune di Quarto gli immobili locati abbiano un prezzo pari all'incirca all'82% (100 % - 18% = 82%) di quello degli immobili liberi è stata appurata con un'analisi estimativa (all. 10). All'uopo, operata una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili locati in vendita nel comune di Quarto aventi una superficie compresa tra 40 e 120 mq, sono stati individuati cinque beni urbani locati e tra questi sono stati scelti due comparabili da confrontare con immobili liberi posti nella medesima zona, consistenti in un bilocale (locato) in via Campana (adiacente al caseificio Regno Bianco) (fig. 75) al prezzo di 85.000,00 euro su una superficie dichiarata di 60 mq (1.416,17 euro/mq) e un quadrilocale (locato) in via Antonio De Curtis 15 (fig. 76) al prezzo di 162.000,00 euro su una superficie dichiarata di 118 mq (1.372,88 euro/mq), per i seguenti motivi: monolocale via M Napoli, Quarto, prezzo 119.000,00 euro su una superficie dichiarata di 45 mq (2.644,44 euro/mq), avente però un'ubicazione in Pozzuoli alla via Napoli; bilocale ottimo stato, terzo piano, Quarto, prezzo 85.000,00 euro su una superficie dichiarata di 60 mq (1.416,67 euro/mq); bilocale via Pietra Bianca, Quarto, prezzo 260.000,00 euro su una superficie dichiarata di 80 mq (3.250,00 euro/mq), avente però tre balconi con una superficie imprecisata e indeterminabile; quadrilocale via Antonio De Curtis 15, Quarto, prezzo 162.000,00 euro su una superficie dichiarata di 118 mq (1.372,88 euro/mq); quadrilocale via Francesco Gilea, Quarto, prezzo 210.000,00 euro su una superficie dichiarata di 120 mq (1.750,00 euro/mq), avente però un'area esterna con una superficie imprecisata e indeterminabile (all. 10). Non è stato possibile reperire alcun elemento utile dal confronto tra il bilocale (locato) in via Campana (adiacente al caseificio Regno Bianco) (fig. 75) al prezzo di 85.000,00 euro e il bilocale (libero) in via Campana (fig. 77) al prezzo di 110.000,00 euro su una superficie dichiarata di 65 mq (1.692,31 euro/mq), reperito come unico immobile di confronto libero da locazioni attraverso una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili in vendita nel raggio di 250 m dal bilocale locato di via Campana aventi una superficie compresa tra 40 e 80 mq, in quanto il bilocale (libero) ha almeno un balcone con una superficie imprecisata e indeterminabile (all. 10). Invece, il confronto tra il quadrilocale (locato) in via De Curtis (fig. 76) al prezzo di 162.000,00 euro avente una superficie commerciale di 117,50 mq (100,00 mq + 0,3 x 25,00 mq = 117,50 mq) e il trilocale (libero) in via Salvo d'Acquisto n. 72 (fig. 78) al prezzo di 148.000,00 euro su una superficie dichiarata di 88 mq (1.681,82 euro/mq) avente una superficie commerciale di 88,00 mq (80,00 mq + 0,3 x 15,00 mq + 0,25 x 14,00 mq = 88,00 mq), reperito come unico immobile di confronto libero da locazioni attraverso una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per immobili in vendita nel raggio di 250 m dal quadrilocale locato di via De Curtis Campana aventi una superficie compresa tra 80 e 160 mq, evidenzia come nel comune di Quarto gli immobili locati abbiano un prezzo pari all'incirca all'82% di quello degli immobili liberi [(162.000,00 / 117,50) euro/mq / (148.000,00 / 88,00) euro/mq = 0,82] (all. 10).

- Adeguamento per il valore di vendita giudiziaria a base d'asta, dovuto alle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita all'asta al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto a quello nel libero mercato, pari alle frazioni dell'11% (appartamento al piano terra con adiacente locale box, alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano, alloggio al secondo piano e locale deposito al piano seminterrato) o dell'8% (boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17) del valore di mercato al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima depurato degli adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, la "difformità catastale", la "difformità urbanistico-edilizia", la "difformità energetica" e lo stato di possesso, corrispondendo le frazioni dell'11% o dell'8% alla sommatoria delle sottofrazioni dipendenti dalle seguenti differenze (all. 03):
- ✓ differenza indotta dalla svalutazione del prezzo di mercato dei beni nello stimato periodo biennale tra il momento della stima e quello del decreto di trasferimento dei beni che, assimilandosi a quella rilevata



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing.antonio Loreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) nell'ultimo biennio [2° semestre 2016 (P₂₀₁₆) e 2° semestre 2018 (P₂₀₁₈)], è pari (all. 10):

- al 3% del prezzo di mercato dei beni [(P₂₀₁₈ - P₂₀₁₆) / P₂₀₁₆ = (1.250,00÷1.900,00 euro/mq - 1.300,00÷1.950,00 euro/mq) / 1.300,00÷1.950,00 euro/mq = (1.575,00 - 1.625,00) / 1.625,00 = - 0,0308 ≈ -0,03] per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box (abitazioni civili in fascia/zona "semicentrale/semicentro: Pianura" -codice "C3"-);
- al 3% del prezzo di mercato dei beni [(P₂₀₁₈ - P₂₀₁₆) / P₂₀₁₆ = (1.050,00÷1.600,00 euro/mq - 1.100,00÷1.650,00 euro/mq) / 1.100,00÷1.650,00 euro/mq = (1.325,00 - 1.375,00) / 1.375,00 = - 0,0364 ≈ -0,30] per l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano e l'alloggio al secondo piano, e, conseguentemente, per il locale deposito al piano seminterrato (abitazioni civili in fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano" -codice "D3"-);
- allo 0% del prezzo di mercato dei beni [(P₂₀₁₈ - P₂₀₁₆) / P₂₀₁₆ = (590,00÷890,00 euro/mq - 590,00÷890,00 euro/mq) / 590,00÷890,00 euro/mq = (740,00 - 740,00) / 740,00 = 0,0000] per i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 (box equiparabili ai posti auto scoperti in fascia/zona "periferica/seconda corona periferica: area settentrionale al confine con Marano e Giugliano" -codice "D3"-);
- ✓ differenza indotta dal deterioramento dei beni (deperimento fisico ed obsolescenze funzionali/esterne) nello stimato periodo biennale tra il momento della stima e quello del decreto di trasferimento dei beni che, atteso lo stato manutentivo "sufficiente" (alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano, locale deposito al piano seminterrato e boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17) o intermedio tra "sufficiente" e "buono" (appartamento al piano terra con adiacente locale box e alloggio al secondo piano) dei beni, può assumersi pari al 2% (1% annuo) del prezzo di mercato dei beni;
- ✓ differenza dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene che, atteso lo stato manutentivo "sufficiente" (alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano, locale deposito al piano seminterrato e boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17) o intermedio tra "sufficiente" e "buono" (appartamento al piano terra con adiacente locale box e alloggio al secondo piano) dei beni, può assumersi pari al 4% del prezzo di mercato dei beni;
- ✓ differenza indotta dalle diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e quelli all'asta, pari allo 0%, in quanto, in primis, le imposte si calcolano sul valore catastale dei beni poiché la norma sul "prezzo valore" si applica anche alle procedure esecutive e concorsuali, e, in secundis, le disposizioni del D. L. 14.2.2016, n. 18, convertito con modifiche nella L. n. 49/2016, così come prorogate dall'art. 1, comma 32 della Legge di Stabilità del 2017, prevedono la tassazione agevolata dei trasferimenti immobiliari delle procedure esecutive e concorsuali solo nel caso in cui si verificano alcune condizioni che, però, violano il principio di ordinarietà applicabile in ogni giudizio estimativo;
- ✓ differenza indotta dalla possibilità che l'asta sia fatta con rilanci che, atteso il basso numero dei possibili rilanci, può assumersi pari al 2% del prezzo di mercato dei beni;



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it



Fig. 75 – Comparabile bilocale (locato) in via Campana (adiacente al caseificio Regno Bianco) (85.000 euro)



Fig. 76 – Comparabile quadrilocale (locato) in via Antonio De Curtis 15 (162.000 euro)



Fig. 77 – Comparabile bilocale (libero) in via Campana (110.000 euro)

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

782010 Vendita Appartamento Quirio, Trilocale in via Salvo... Buitto stato, sovrano piano, balcone, riscaldamento autonomo, rif. 75204916

€ 143.000 4.400 m² 312 m² 15-2 D
 30.000 m² 300 m² 300 m² 300 m²



Trilocale via Salvo D'Acquisto, 72, Quirio

Fig. 78 – Comparabile trilocale (libero) in via Salvo d'Acquisto 72 (148.000 euro)

Prospetto 17 – Valore di vendita giudiziaria dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box			
	nuda proprietà (diritto effettivo) [euro]	usufrutto (sotto-diritto effettivo) [euro]	piena proprietà (diritto fittizio) [euro]
valore di mercato al lordo degli adeg.	173.121,98	173.121,98	173.121,98
adeg. stato d'uso e manutenzione	0,00	0,00	0,00
adeg. "difformità catastale"	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
adeg. "difformità urbanistico-edilizia"	-2.390,00	-2.390,00	-2.390,00
adeg. "difformità energetica"	-350,00	-350,00	-350,00
adeg. stato di possesso	-30% (173.121,98 - 1.000,00 - 2.390,00 - 350,00) = -50.814,59	-70% (173.121,98 - 1.000,00 - 2.390,00 - 350,00) = -118.567,39	0,00
adeg. valore di vendita giudiziaria	-11% (173.121,98 - 1.000,00 - 2.390,00 - 350,00 - 50.814,59) = -13.042,41	-11% (173.121,98 - 1.000,00 - 2.390,00 - 350,00 - 118.567,39) = -5.589,60	-11% (173.121,98 - 1.000,00 - 2.390,00 - 350,00) = -18.632,02
valore di vendita giudiziaria	105.524,98 ≈ 105.500,00	45.224,99 ≈ 45.250,00	150.749,96 ≈ 150.750,00



ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

Prospetto 18 – Valore di vendita giudiziaria dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, e dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato							
	alloggio al piano ammezzato		alloggio al primo piano		alloggio al secondo piano		locale depos. al p. sem.
	locato (stato effettivo) [euro]	libero (stato fittizio) [euro]	locato (stato effettivo) [euro]	libero (stato fittizio) [euro]	locato (stato effettivo) [euro]	libero (stato fittizio) [euro]	libero (stato effettivo) [euro]
valore di mercato al lordo degli adeg.	90.026,04	90.026,04	92.772,97	92.772,97	86.176,56	86.176,56	18.853,51
adeg. stato d'uso e manutenzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
adeg. "difficoltà catastale"	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00
adeg. "difficoltà urbanistico-ed."	-2.390,00	-2.390,00	0,00	0,00	-3.100,00	-3.100,00	0,00
adeg. "difficoltà energetica"	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00	-350,00	0,00
adeg. stato di possesso	-18% (90.026,04 - 500,00 - 2.390,00 - 350,00) = -15.621,48	0,00	18% (92.772,97 - 500,00 - 350,00) = -16.546,13	0,00	18% (86.176,56 - 500,00 - 3.100,00 - 350,00) = -14.800,78	0,00	0,00
adeg. valore di vendita giudiziaria	-11% (90.026,04 - 500,00 - 2.390,00 - 350,00 - 7.828,10) = -15.621,48	-11% (90.026,04 - 500,00 - 2.390,00 - 350,00) = -9.546,46	-11% (92.772,97 - 500,00 - 350,00 - 16.546,13) = -10.111,53	-11% (92.772,97 - 500,00 - 350,00) = -10.111,53	-11% (86.176,56 - 500,00 - 3.100,00 - 350,00 - 14.800,78) = -7.416,84	-11% (86.176,56 - 500,00 - 3.100,00 - 350,00) = -9.044,92	-11% (18.853,51 - 500,00) = -1.996,89
valore vendita giudiziaria	63.336,46 ≈ 63.350,00	77.239,58 ≈ 77.250,00	67.085,39 ≈ 67.100,00	81.811,44 ≈ 81.800,00	60.008,94 ≈ 60.000,00	73.181,64 ≈ 73.200,00	16.156,62 ≈ 16.150,00

Prospetto 19 – Valore di vendita giudiziaria dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17				
	box al piano terra con sub catastale 16		box al piano terra con sub catastale 17	
	intera proprietà [euro]	quota di 250/100 intera proprietà [euro]	intera proprietà [euro]	quota di 250/100 intera proprietà [euro]
valore di mercato al lordo degli adeg.	9.506,44		9.506,44	
adeg. stato d'uso e manutenzione	0,00		0,00	
adeg. "difficoltà catastale"	0,00		0,00	
adeg. "difficoltà urbanistico-edilizia"	-5.000,00		-5.000,00	
adeg. "difficoltà energetica"	0,00		0,00	
adeg. stato di possesso	0,00		0,00	
adeg. valore di vendita giudiziaria	-8% (9.506,44 - 5.000,00) = -360,52		-8% (9.506,44 - 5.000,00) = -360,52	
valore di vendita giudiziaria	4.145,92 ≈ 4.150,00	25% 4.150,00 = 1.037,50	4.145,92 ≈ 4.150,00	25% 4.150,00 = 1.037,50

In definitiva, il valore di vendita giudiziaria a base d'asta è pari a:

- Lotto 1 (appartamento al piano terra con adiacente locale) – PREZZO BASE NUDA PROPRIETA' DI 105.500,00 EURO;
- Lotto 2 (alloggio al piano ammezzato) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 63.350,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 77.250,00 euro);
- Lotto 3 (alloggio al primo piano) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 67.100,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 81.800,00 euro);

ing. Antonio Loreto
 Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
 telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
 E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

- **Lotto 4 (alloggio al secondo piano) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 60.000,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 73.200,00 euro);**
- **Lotto 5 (locale deposito al piano seminterrato) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 16.150,00 EURO;**
- **Lotto 6 (box al piano terra con subalterno catastale 16) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150,00 EURO [SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO -----O ALL'ESECUTATA -----O AL TERZO COMPROPRIETARIO -----O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA -----E' DI 1.037,50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO];**
- **Lotto 7 (box al piano terra con subalterno catastale 17) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150,00 EURO [SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO -----O ALL'ESECUTATA -----O AL TERZO COMPROPRIETARIO -----O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA -----E' DI 1.037,50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO].**

4.0 CONCLUSIONI

Nei capitoli/paragrafi precedenti sono stati sottolineati alcuni fatti e considerazioni significativi che vanno tassativamente letti e sono state **marcate in grassetto le conclusioni che appresso si riportano (cfr. punti 2.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8).**

L'Esperto stima che il **valore di vendita giudiziaria a base d'asta è pari a:**

- **Lotto 1 (appartamento al piano terra con adiacente locale) – PREZZO BASE NUDA PROPRIETA' DI 105.500,00 EURO;**
- **Lotto 2 (alloggio al piano ammezzato) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 63.350,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 77.250,00 euro);**
- **Lotto 3 (alloggio al primo piano) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 67.100,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 81.800,00 euro);**
- **Lotto 4 (alloggio al secondo piano) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' LOCATA DI 60.000,00 EURO (si precisa che se l'immobile non fosse locato il prezzo base piena proprietà sarebbe di 73.200,00 euro);**
- **Lotto 5 (locale deposito al piano seminterrato) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 16.150,00 EURO;**
- **Lotto 6 (box al piano terra con subalterno catastale 16) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150,00 EURO [SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO -----O ALL'ESECUTATA -----O AL TERZO COMPROPRIETARIO -----O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA ----- E' DI 1.037,50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO];**
- **Lotto 7 (box al piano terra con subalterno catastale 17) – PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' DI 4.150,00 EURO [SI PRECISA CHE IL PREZZO BASE QUOTA DI 250/1000 PIENA PROPRIETA' IN TESTA O ALL'ESECUTATO -----O ALL'ESECUTATA -----O AL TERZO COMPROPRIETARIO -----O ALLA TERZA COMPROPRIETARIA ----- E' DI 1.037,50 (MILLETRENTASETTE/CINQUANTA) EURO].**



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola G1, scala C, 14° piano, int. 103 - 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 - cellulare 327 3275862
E-MAIL ing_antonioloreto@gmail.com - PEC antonio.loreto@ordingna.it

L'Esperto stimatore conclude la presente bozza di consulenza, a cui faranno seguito n. 11 allegati, tra i quali quello siglato <<11>> include le ricevute dell'invio della consulenza d'ufficio ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e restando a disposizione del G. E. per ogni ulteriore chiarimento necessario.

Napoli, 19 giugno 2019.



l'Esperto
(ing. Antonio Loreto)

