

**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE QUINTA CIVILE**

**Ill. mo G. E. Salvatore Di Lonardo**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 714/2018**

Creditore:

[REDACTED]

-----

Debitore:

[REDACTED]

*Il CTU arch. Gaetano Amodio*

Napoli dicembre 2020



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V<sup>^</sup> Sezione Civile, dott. Salvatore Di Lonardo, nella procedura di espropriazione immobiliare n° 714/2018 regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n.5383 avendo prestando giuramento di rito in data 27 maggio 2020 riceveva il seguente mandato:

*"Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:*

**- A -**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*





**- B -**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

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

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

**Identificazione progressa dei beni**

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

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*

- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;*



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

*Ai fini di cui sopra, allegli :*

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

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

- C -

### **Stato di possesso**

*1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

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

*3) Determini il valore locativo del bene.*

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





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

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

**- D -**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale***

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

*- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

*2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre,*

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

5/34



GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

*presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L.*

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

6/34





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

*24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

**-G-****Valore del bene e costi**

*1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*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 valor 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.*

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Premessa

#### **- svolgimento delle operazioni peritali**

Dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., faceva seguito l'attività di ricerca per l'acquisizione di documentazione necessaria all'espletamento della perizia e i sopralluoghi sul bene oggetto di pignoramento.

- Il giorno 08.07.2020 lo scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli dove acquisiva copia della planimetria e visura storica dell'immobile in oggetto (allegato n. 6).
- Il giorno 16.07.2020 si procedeva con il custode giudiziario, avv. Daniela Avallone, all'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento dove, al momento, gli esecutati non erano presenti in casa. (allegato n. 1).
- Il giorno 16.07.2020 lo scrivente riceveva, a mezzo mail, alcuni atti di compravendita dall'Archivio Notarile (allegato nn. 2,3,4).
- Il giorno 07.09.2020 si procedeva con il custode giudiziario, avv. Daniela Avallone, all'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il CTU procedeva al rilievo grafico e fotografico dell'U.I. (allegato n.1).
- Il giorno 06.10.2020 lo scrivente riceveva, a mezzo pec, dall'Ufficio Certificazione energetica degli edifici della Regione Campania risposta negativa relativa all'esistenza di A.P.E. (allegato n. 10).
- Il giorno 14.10.2020 lo scrivente riceveva dal Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli certificazione in merito alla presenza di pratiche edilizie (L.E., C.E, P.di C.) e di agibilità (allegato n. 7).
- Il giorno 03.11.2020 lo scrivente riceveva, a mezzo pec, dal Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli certificazione in merito la presenza di pratiche edilizie (DIA, SCIA, CIL) (allegato n. 8).
- Il giorno 11.11.2020 lo scrivente riceveva, a mezzo pec, dall'archivio dell'agenzia del territorio la documentazione richiesta (allegato n. 6).



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

- Il giorno 16.11.2020 lo scrivente eseguiva ispezione ipotecaria (allegato n.5).
- Il giorno 19.11.2020 lo scrivente riceveva, a mezzo pec, dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli certificato circa l'assenza di istanze di condono edilizio (allegato n. 9).
- Il giorno 25.11.2020 lo scrivente inviava al Servizio Antiabusivismo istanza, a mezzo pec., al fine di verifica l'esistenza di contenziosi amministrativi relativi all'immobile. Ad oggi lo scrivente CTU, nonostante i solleciti, non ha avuto alcun riscontro.
- Il giorno 25.11.2020 lo scrivente inviava alla Soprintendenza di Napoli e Provincia, a mezzo pec., richiesta di ricerca di vincoli. L'istanza, nonostante i solleciti, non ha avuto ancora riscontro.
- Il giorno 01.12.2020 lo scrivente inoltrava al competente uffici istanza, mezzo mail, considerata l'inaccessibilità degli uffici per le ricerche cartacee, causa COVID. In giorno 14.12.2020 l'ufficio fissava al 20 gennaio 2020 la data per accedere all'ufficio ed effettuare la ricerca.
- Il giorno 17 dicembre lo scrivente riceveva copia conforme del contratto di locazione (allegato n.16).

Eseguito il sopralluogo, ultimati gli accertamenti del caso con l'accesso presso i pubblici uffici, provveduto ai rilevamenti grafici e fotografici, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato.





GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

**Risposte ai quesiti del mandato****- Quesito A -*****Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

1) L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma 2 c.p.c., fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato siti in Napoli, alla via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2 int. n. 9bis, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio, come attestato nella certificazione notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani presente in atti (allegato n. 12).

Dalla lettura dell'atto di pignoramento, dell'istanza di vendita, della relazione notarile, della documentazione catastale, nonché dalla nota di trascrizione del pignoramento in atti, si evince l'avvenuta individuazione dell'immobile, come ubicati in Napoli alla via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2 int. 9 bis identificato all'NCEU fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. Vic, fl. 10, part.lla 477, sub. 10. Si rileva che nella relazione notarile l'immobile viene individuato solo con gli estremi catastali senza individuazione toponomastica.

Da indagini compiute presso l'Archivio Notarile (allegati nn. 2,3,4) e dall'analisi dell'ispezione ipotecaria (allegato n. 5), al fine di verificare la continuità delle trascrizioni del bene, è risultato che:

- è pervenuto agli esecutati [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Renato Ferrara del 06.04.2006 rep.24510, racc. 10632 registrato a Napoli il 10.04.2006 al n. 1T/3886, trascritto alla conservatoria di Napoli 1 l'11.04.2006 ai nn. 15617/6753 (allegato n.2);
- è pervenuto ad [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 17.05.1999 rep.264985, racc. 62253 registrato a Napoli il 07.06.1999 al n. V11987, trascritto il 25.05.1999 ai nn. 11364/7013 (allegato n.3);
- è pervenuto a [REDACTED] per donazione fattane da [REDACTED] con atto di donazione per Notar Pasquale Spadaccio del 31.01.1991 rep.12986, racc. 2294 registrato a Ischia il 04.02.1991 al n. 227 mod. 1°V, trascritto alla conservatoria di Napoli 1 il 07.02.1991 ai nn. 4712/3750 (allegato n. 4).

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

11/34





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

- Dalla lettura del precedente atto di donazione per Notar Pasquale Spadaccio, del 31.01.1991, si evince che il bene è pervenuto a [REDACTED] per successione dalla madre [REDACTED] (deceduta il 01.05.1959), giusto testamento pubblico ricevuto dal Notaio Luigi Canfora in data 19.10.1958 (registrato con verbale Notaio Canfora il 14.09.1959; registrato a Napoli-Ufficio Atti Pubblici il 17.09.1959 al n. 5428) e denuncia di successione presentata al competente ufficio di Napoli al n. 1635 vol.1584 e trascritta il 30.03.1960 ai nn. 11526/8377 (cfr allegato n. 2, pp.2-3). Non è riportata dal notaio notizia circa l'esistenza di accettazione dell'eredità materna da parte di [REDACTED]. Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente CTU non è risultata alcuna trascrizione nell'archivio informatizzato per il periodo dal 1973 ad oggi, mentre per la consultazione cartacea per il periodo antecedente al 1973 è stata inoltrata alla Conservatoria istanza, a mezzo mail, considerata l'inaccessibilità degli uffici per le ricerche cartacee, causa COVID. La Conservatoria ha fissato al 20 gennaio 2020 la data per accedere all'ufficio ed effettuare la ricerca. Pertanto è da rilevare che, qual'ora, a seguito delle indeagini da esperire, fosse confermata l'eventuale assenza della trascrizione dell'atto di accettazione, ciò inficierebbe la continuità delle trascrizioni.
- è pervenuto ad [REDACTED] per donazione fattane per la quota di  $\frac{1}{2}$  dal padre [REDACTED] e per la rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  dalla madre [REDACTED] giusto atto per Notar Alberto Casaula del 15.08.1921 registrato a Frattamaggiore il 20.08.1921 al n.134 e trascritto a Napoli il 25.08.1921 ai nn. 17323/11656 e nn. 17324/11657 (cfr allegato n. 2, p.3);

**In conclusione va segnalato che nel descrivere la provenienza del bene, oggetto di pignoramento, il notaio Pasquale Spadaccio non riporta notizie circa l'esistenza di accettazione dell'eredità materna da parte di [REDACTED]. Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente CTU non è risultata alcuna trascrizione nell'archivio informatizzato per il periodo dal 1973 ad oggi mentre, per la consultazione cartacea per il periodo antecedente al 1973, lo scrivente CTU ha inoltrato al competente uffici istanza, a mezzo mail (considerata l'inaccessibilità degli uffici causa COVID). La Conservatoria ha fissato al 20 gennaio 2020 la data per accedere all'ufficio ed effettuare la ricerca. Pertanto è da rilevare che, qual'ora, a seguito delle indeagini da esperire, fosse confermata**

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

12/34





**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
 Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

**l'eventuale assenza della trascrizione dell'atto di accattazione, ciò inficierebbe la continuità delle trascrizioni.**

2) Sono stati acquisiti copia del titolo d'acquisto in favore del debitore, nonché copia degli atti di compravendita precedenti di seguito elencati:

- atto di compravendita per Notar Renato Ferrara del 06.04.2006 rep.24510, racc. 10632 registrato a Napoli il 10.04.2006 al n. 1T/3886, trascritto alla conservatoria di Napoli 1 l'11.04.2006 ai nn. 15617/6753 (allegato n. 2);
- atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 17.05.1999 rep.264985, racc. 62253 registrato a Napoli il 07.06.1999 al n. V11987, trascritto il 25.05.1999 ai nn. 11364/7013 (allegato n. 3);
- atto di donazione per Notar Pasquale Sopadaccio del 31.01.1991 rep.12986, racc. 2294 registrato a Ischia il 04.02.1991 al n. 227 mod. 1°V, trascritto alla conservatoria di Napoli 1 il 07.02.1991 ai nn. 4712/3750 (allegato n. 4);

3) Dall'estratto di matrimonio con annotazione a margine, in atti, risulta che :

- [redacted] e hanno scelto il regime della separazione dei beni (allegato n. 11);
- [redacted] e hanno scelto il regime della separazione dei beni (allegato n.11).

Pertanto al momento dell'acquisto del bene, con atto di compravendita per Notar Renato Ferrara del 06.04.2006, i debitori risultavano entrambi di stato civile libero.

4) E' presente in atti certificazione notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani (allegato n. 12).

**- Quesito B -**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

**1) Identificazione del bene**

Tipologia:

Il bene oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato di antico impianto con struttura in muratura portante in tufo.

La destinazione d'uso dell'immobile è di tipo residenziale.



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

Ubicazione:

Napoli, via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2, int.9 bis

Superficie commerciale dell'immobile circa mq 103,00

Superficie utile dell'immobile circa mq 80,00

Riferimenti catastali (allegato n. . 6):

L'immobile è censito al NCEU, fabbricati, del Comune di Napoli, sez. VIC, fl.10; particella 477; sub. 10; Zona cens. 8, Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 4 vani, sup. cat. tot.: 87 mq, tot escluso aree scoperte 87 mq, R.C. 159,07 €; via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2 [*manca l'indicazione dell'int.9bis, come si legge in tutti gli atti notarile*] intestata a [REDACTED].

Confini abitazione:

confinante a Nord con prop. aliena, a Ovest con cortile esterno prop. aliena, a Sud con prop. aliena, a Est in parte con corpo scala in parte con cortile condominiale, in parte con prop. aliena.

Descrizione del bene*a) Caratteristiche di localizzazione*

L'unità immobiliare in oggetto è sito in un fabbricato di antico impianto che ricade nella Municipalità IV - S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale del Comune di Napoli.

L'area nella quale è localizzato il cespite è una zona popolare caratterizzata da un'edilizia di antico impianto in cattivo stato di conservazione. Sebbene sia una zona limitrofa al centro urbano, da via Sant'Antonio Abate è facilmente raggiungibile via Foria, il Centro storico e la Stazione centrale (fig. nn. 1, 2). La zona presenta negozi al dettaglio, scuole, chiese ed è servita da autobus, dista circa 1 km dalla stazione Centrale, e quindi dalla stazione della metropolitana e della Circumvesuviana, e 500 m. circa da un parcheggio pubblico.

*a) Caratteristiche tipologiche*

Il bene oggetto di pignoramento è localizzato al secondo piano di un fabbricato di antica costruzione in muratura portante di tufo, in mediocre stato di conservazione.

L'edificio con un piccolo cortile centrale è composto da quattro piani fuori terra dei quali il primo occupato da negozi e i superiori da abitazioni (fig. 3 e allegato n. 14, foto nn. da 1 a 8). Non c'è ascensore e servizio di portineria.



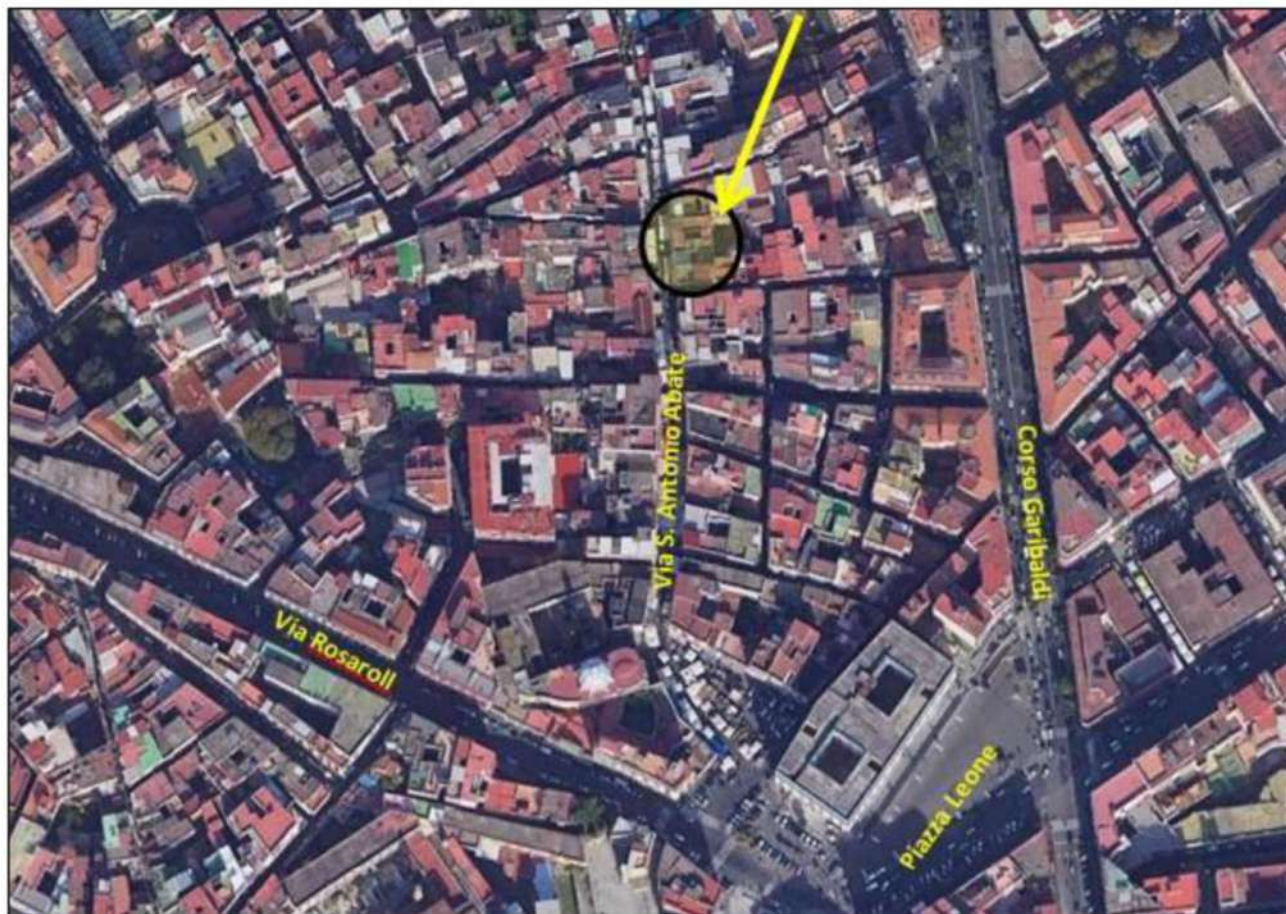


**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

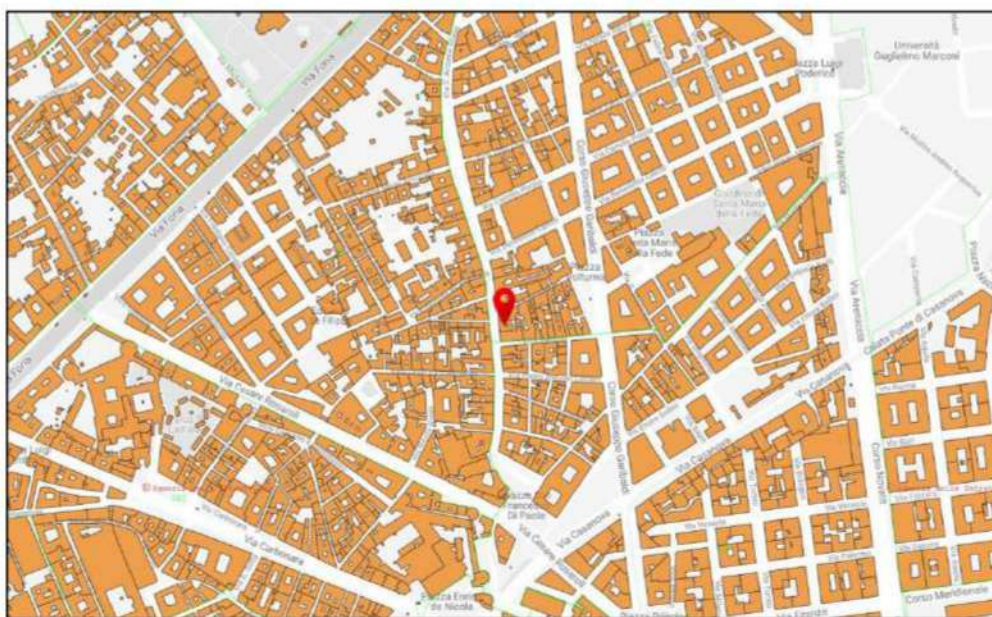
Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252



**Figura n. 1 Individuazione del cespite**



**Figura n.2 Individuazione del cespite**





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252



Figura n. 3 Il fabbricato di via Sant'Antonio Abate 116

*b) Stato di conservazione*

L'U.I. pignorata si compone di due stanze, ingresso, cucina, bagno e soppalco. L'appartamento presenta pavimentazione in ceramica, le pareti, in cattivo stato di conservazione (scrostate in alcuni punti e con aloni giallastri), sono tinteggiate con pittura lavabile. I soffitti presentano in tutte le stanze una controsoffittatura in cattivo stato di conservazione. La cucina e il wc sono rivestiti di mattonelle in ceramica fino a circa 1,60 m. Gli infissi interni ed esterni sono in legno in scarse condizioni. Non esiste impianto di riscaldamento e del gas. Nell'insieme l'immobile è in cattivo stato di conservazione. (allegato n. 14).

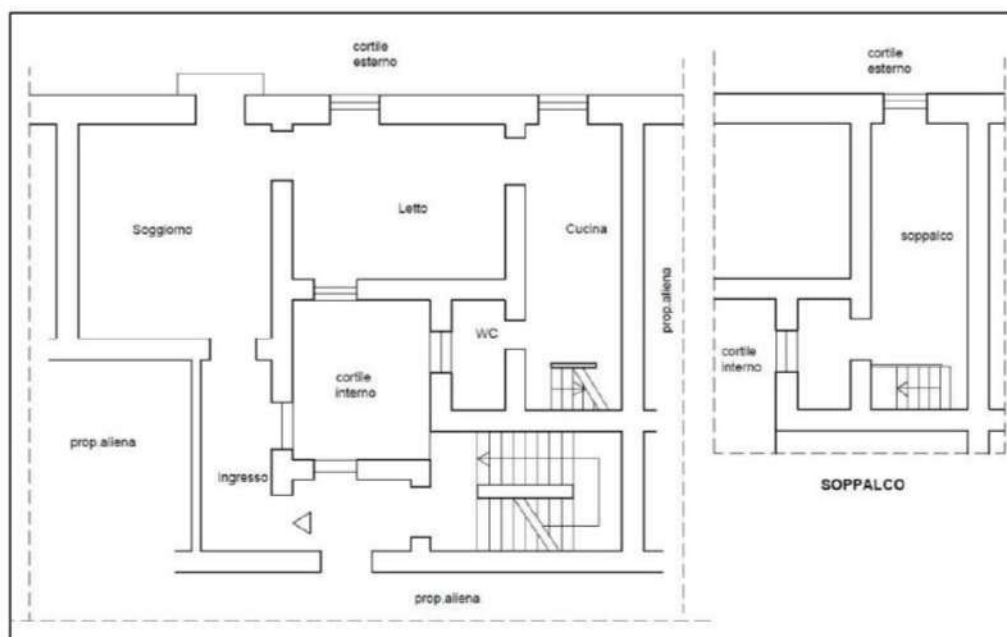


Figura n.4 Planimetria dello stato attuale

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio@libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

*c) Descrizione (cfr. fig. n.4 e allegato n. 14-15)*

Al fabbricato si accede dal civico n. 116 di via Sant'Antonio Abate (allegato n. 14 foto nn. 1, 6). Entrati nell'androne sulla destra (per chi entra) vi è il cortile interno condominiale con il corpo scale che conduce ai piani superiori. (allegato n. 14, foto nn. 7-8).

Salita la scale si smonta al pianerottolo del secondo piano dal quale si accede ad un disimpegno, con finestra sul cortile interno, dal quale si accede al cespite in oggetto e a quello attiguo (prop. aliena) (allegato n. 14, foto nn. 8-9 ). Varcata la soglia si ha accesso in un ingresso (h. 3,55 m. circa al controsoffitto), con finestra sul cortile interno (allegato n. 14, foto nn. 10, 4), dal quale si entra in un soggiorno (h. 3,55 m. circa al controsoffitto) con balcone che affaccia su un cortile esterno (allegato n. 14, foto n. 11). Dal soggiorno si accede in una seconda stanza (h. 3,55 m. circa al controsoffitto), adibita a camera da letto, con due finestre prospicienti sia il cortile interno e sia un cortile esterno (allegato n. 14, foto nn. 3, 4, 12, 13). Da detta stanza si accede nella cucina (h. 2,25 m. circa), con una finestra verso un cortile esterno, che presenta sul fondo della parete destra, per chi entra, la porta di un bagno (allegato n. 14, foto nn. 14). Il bagno (h. 2,25 m. circa) è dotato di vaso, bidet, lavabo, piccola vasca, un boiler elettrico per a.c.s. e una finestra verso il cortile interno (allegato n. 14, foto nn. 15a, 15b ). Sul fondo della cucina si aprono due porte. La prima, vicina alla porta del bagno, conduce ad una scala in legno per salire al soppalco. L'altra permette l'accesso al vano sottoscala (allegato n. 14, foto n. 14). Salendo la scala si entra nel soppalco (h. 2,00 m. circa) composto da un'ambiente che copre la superficie della cucina e del wc sottostante. L'ambiente presenta due finestre che affacciano una su un cortile esterno e l'altra sul cortile interno (allegato n. 14, foto nn. 5, 16a, 16b).

**2) Pertinenze accessori e parti comuni**

Dalla lettura degli atti di compravendita non si rileva la presenza di alcuna pertinenza esclusiva. Non vi è il regolamento di condominio in quanto non è stato costituito condominio.

**3) Identificazione pregressa dei beni e difformità emerse nel corso delle indagini**

**a)** Dalla lettura dell'atto di pignoramento, dell'istanza di vendita, della relazione notarile (dove l'U.I. è individuato solo con gli estremi catastali senza individuazione toponomastica cfr. risposta quesiti A-1), della documentazione catastale, nonché della nota di trascrizione del pignoramento in atti e dei titoli di provenienza si evince l'avvenuta individuazione dell'immobile, come:

Ubicato in:

Napoli, via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2, int.9 bis

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

17/54.





**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

### Riferimenti catastali (allegato n. 6):

Al catasto fabbricati, l'immobile è censito al NCEU del Comune di Napoli, sez. VIC, fl.10; particella 477; sub. 10; Zona cens. 8, Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 4 vani, sup. cat. tot.: 87 mq, tot escluso aree scoperte 87 mq, R.C. 159,07; via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2 [manca l'indicazione dell'int.9bis, come si legge in tutti gli atti notarile] intestata a [REDACTED]

### Identificazione pregressa

Dall'analisi della visura storica per immobile, della planimetria catastale d'impianto del 1939 e del "Mod. 5 di accertamento e classamento", si rileva che il cespite non ha subito variazione della consistenza così come accertato e relazionato nel Mod. 5.

**b) Difformità rilevate.** Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un soppalco, con due finestre, non presente nel grafico della planimetria catastale d'impianto del 1939 (allegato n.6) ma, la cui presenza è rilevata nel "Mod. 5 di accertamento e classamento" che di seguito si descrive.

- Sul retro del Mod. 5, nella parte relativa allo stato nei luoghi vi è un timbro che recita "Planimetria non accettabile perché: 1) non risponde allo stato di fatto" (cfr. fig. 5 e allegato n.6).

OSSERVAZIONI ED APPUNTI DEL TECNICO A SEGUITO DEL SOPRALUOGO

Eventuali variazioni nella Ditta dichiarata, riscontrate nel sopralluogo; ma non provate da documenti; 00

PLANIMETRIA NON ACCETTABILE PERCHÉ:

- 1) Non rispondente allo stato di fatto ←
- 2) Da suddividere in tre unità immobiliari
- 3) Disegno imperietto
- 4) Carte non ommesse

Figura n.5 Retro del Mod 5 di accertamento e classamento

- Sul fronte del Mod. 5, al fine di calcolare la consistenza, sono elencati i vani che compongono l'U.I. ovvero, n. 3 vani utili - corrispondenti alle tre stanze prospicienti un cortile esterno - e i seguenti accessori diretti: ingresso, cesso e ammezzato. Detta consistenza corrisponde a

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio@libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it



**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

quella rilevata dalla scrivente nel corso del sopralluogo. Pertanto, in base a quanto riscontrato nel Mod. 5, è possibile affermare che il soppalco era già presente al 1939. A margine va segnalato che sulla planimetria catastale è appena leggibile uno disegno a mano che potrebbe rappresentare il soppalco (cfr. fig. 6 e allegato n. 6)

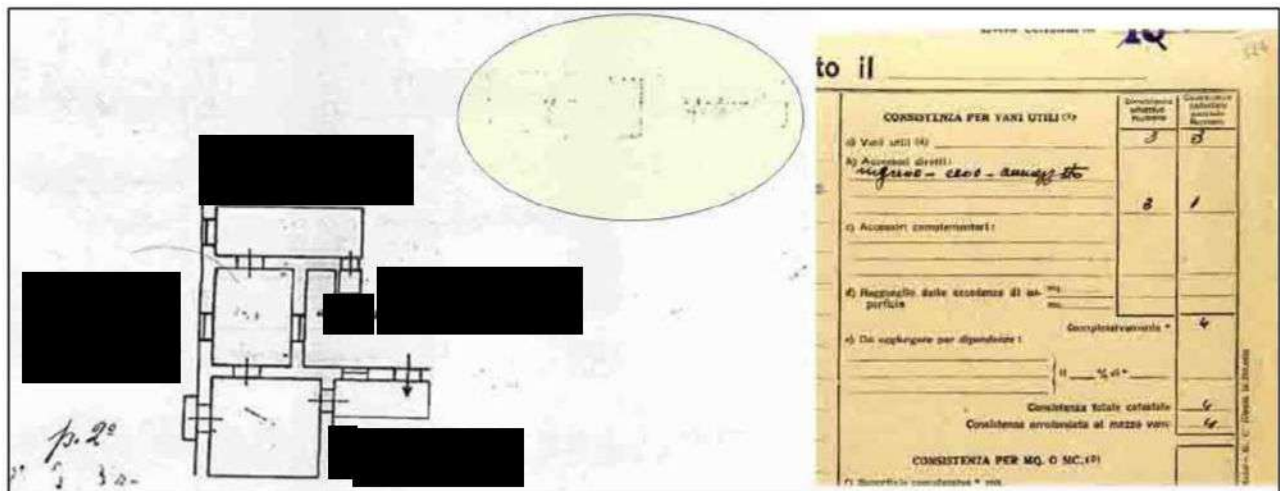


Figura n.6 Planimetria catastale d'impianto. Nell'ovale in giallo è visibile un disegno sbiadito che potrebbe rappresentare il soppalco. Affianco stralcio del Mod 5 di accertamento e classamento. Tra gli accessori dell'U.I. viene indicato anche l'ammezzato/soppalco.

In conclusione

E' necessario depositare una nuova planimetria in catasto. Il costo di detta attività è di circa 450,00 €.

### **Quesito C – Stato di possesso**

1) L'immobile all'atto del sopralluogo era in locazione al [redacted]. Il contratto di locazione - con un canone mensile di 250,00 € e una durata di 4 anni a decorrere dal 25.06.2019 (allegato n. 16) - è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 27.06.2019 al n. 9771/3T.

Premesso che

il contratto di locazione è stato registrato il 27.06.2019, quindi successivamente alla notifica del 10.09.2018 e trascrizione del 08.10.2018 del pignoramento.

Tanto premesso

**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

il contratto di locazione de quo, come rilevato anche dal custode nel verbale di accesso (allegato n. 1), non risulta opponibile alla procedura in quanto posteriore alla notifica dell'atto di pignoramento.

Pertanto ai fini della stima l'U.I. è da ritenersi libera.

2) **Il contratto di locazione è stato registrato** in data 27.06.2019 al n. 9771/3T (allegato n. 16). Si rileva che al contratto non è allegato certificazione energetica come atteso dall'Ufficio Certificazione Energetica della Campania (allegato n.10) e dalla copia conforme del contratto di locazione (allegato n.16).

### 3) **Determinazione del valore locativo del bene.**

#### *Metodologia estimativa*

L'immobile è stato pignorato per la intera quota della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedere alla determinazione del più probabile valore locativi di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore locativo di mercato" del bene in esame è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di locazione all'attualità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima del valore locativo di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di locazione comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie utile dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di locazione alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore locativo medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

#### *Calcolo della Superficie Utile*

La supercie utile è utilizzata prevalentemente per determinare il canone di locazione degli immobili ed è misurata al netto delle murature esterne (perimetrali) e delle pareti divisorie interne a cui vanno sommate le superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazzi e similari).





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

		Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie utile residenziale (Sr)		70,62 mq.	100%	70,62 mq.
Superficie utile non residenziale (Snr)	soppalco	16,80 mq.	50%	8,40 mq.
	balconi	1,00 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	0,30 mq.
<b>Totale Sr + Snr</b>				<b>79,32 mq.</b>
<b>Superficie utile ragguagliata</b>				<b>80,00 mq.</b>

### **La superficie utile dell'U.I. risulta essere pari a circa mq 80,00**

#### Valore locativo del bene con il procedimento di stima sintetica con il metodo di comparazione diretta

Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

#### *Fonti informative*

Le fonti utilizzate per il reperimento di dati utili nella stima del valore locativo è rappresentata dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate "Omi", dal "Borsino Immobiliare" e dalle agenzie immobiliari di zona.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI (anno 2020 semestre 1): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico insistenti nella fascia "Semicentrale/via Cirillo, via Rosaroll, borgo Sant'Antonio Abate, Maddalena (cod. Zona C22)" del Comune di Napoli in cui ricade l'U.I. Per:

- abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale", il valore di locazione unitario risulta compreso tra un min di 3,30 e un max di 4,90 €/mq, quindi con un valore locativo medio di 4,10 €/mq. (allegato n.13);

2) Borsino immobiliare (dati reperiti sul sito in data 07/10/2020): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona "via Cirillo, via Rosaroll, borgo Sant'Antonio Abate, Maddalena" del Comune di Napoli in cui ricade l'U.I. Per:



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

- abitazioni in stabili di 1° fascia (stabili in qualità superiore della zona) il valore locativo di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 3,60 €/mq; un valore medio di 4,79 €/mq.; un valore massimo di 5,97 €/mq (allegato n.13).

- abitazioni in stabili di fascia media (stabili in qualità nella media della zona) il valore locativo di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 3,43 €/mq; un valore medio di 4,55 €/mq.; un valore massimo di 5,66 €/mq (allegato n.13).

- abitazioni in stabili di 2° fascia (stabili in qualità inferiore alla media della zona) il valore locativo di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 2,63 €/mq; un valore medio di 3,53 €/mq.; un valore massimo di 4,43 €/mq (allegato n.13).

#### *Stima del valore locativo*

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona quali prezzi di locazione per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo - ottenute dalle informazioni assunte sul posto, nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (allegato n.13) - si ritiene equo determinare il più probabile valore di locazione (Vlm) dell'unità immobiliare di cui si tratta per le sue precipue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **in 3,50 €/mq x mese.**

Tenuto conto che l'U.I. ha una superficie utile di circa mq 80,00 il valore locativo del bene risulta essere:

Valore locativo = 3,50 €/mq mese x mq 80,00 = € 280,00 mese.

**Il valore locativo annuo dell'immobile corrisponde a € 280,00 x 12 = 3.360,00 €/anno (tremilatrecentosessanta/00)**

#### *- Quesito D -*

##### *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

1) Come dichiarato nel verbale di accesso **non è stato costituito condominio** (allegato n.1). Per le spese comunali viene adottato un criterio condiviso da tutti i residenti dello stabile.

2) Dalla lettura della certificazione notarile (allegato n. 12), dell'ispezione ipotecaria (allegato n.5) e degli atti di compravendita non sono emersi vincoli a meno delle seguenti formalità pregiudizievoli già citate nel certificato notarile:





GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

- ISCRIZIONE del 11/04/2006 – Reg. Parti. 6649 Reg. Gen. 15618  
Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Rep. 24511/10633 del 06/04/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO
- TRASCRIZIONE del 08/10/2018 – Reg. Part. 20742 Reg. Gen. 27279  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO  
NAPOLI Repertorio 22036 del 10/09/2018  
Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Quesito E* -

***Regolarità edilizia ed urbanistica***

Strumentazione urbanistica:

Nel Comune di Napoli è vigente la variante al PRG approvato dal Presidente della giunta Regionale della Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il fabbricato ricade in **zona A** “*insediamento di interesse storico*” ed è classificato come “*unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*” (art. 69 delle N.T.A.), come si evince rispettivamente dal foglio n.15 della Tav.6 e dal foglio 15 IV della Tav.7 allegati alla Variante al PRG, del Comune di Napoli;

Dall'analisi delle tavole allegate al PRG, il fabbricato di cui è parte il cespite, non ricade in zona soggetta a vincoli. Ad ulteriore conferma e verifica, è stata inviata alla Soprintendenza di Napoli e Provincia specifica richiesta di ricerca di vincoli. L'istanza, inviata in data 25 novembre a mezzo pec., nonostante i solleciti, non ha avuto ancora riscontro.

Titolo edilizio e legittimità urbanistica

Il fabbricato nel quel ricade l'immobile de quo risale ad epoca preottocentesca, pertanto, non necessitava di rilascio di alcun titolo edilizio che ne legittimasse la sua costruzione. Infatti l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935 e, conseguentemente, gli edifici realizzati in epoca anteriore al 1935 non necessitavano di rilascio di alcun titolo edilizio.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un soppalco, con due finestre, non presente nel grafico della planimetria catastale d'impianto del 1939 (allegato n.6) ma la cui presenza è rilevata nel “*Mod. 5 di accertamento e classamento*” che di seguito si descrive.



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

Come già anticipato nella risposta al quesito “B”, dalla lettura del “Mod. 5 di accertamento e classamento” si è rilevato quanto segue:

- Sul retro del Mod. 5, nella parte relativa allo stato nei luoghi vi è un timbro che recita “ *Planimetria non accettabile perché: 1) non risponde allo stato di fatto*” (fig 7 e allegato n. 6).

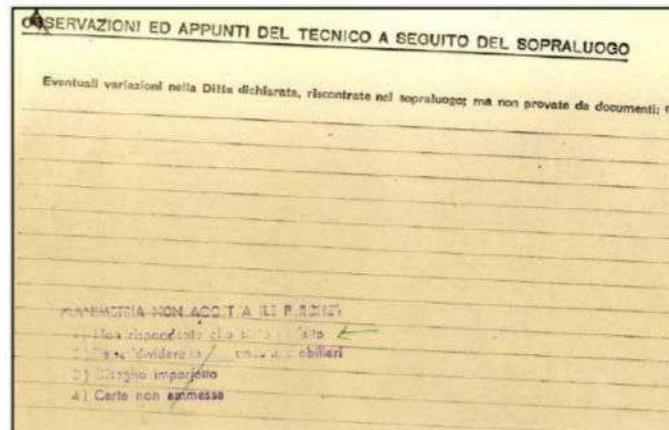


Figura n.7 Retro del Mod 5 di accertamento e classamento.

- Sul fronte del Mod. 5, al fine di calcolare la consistenza, sono elencati i vani che compongono l’U.I. ovvero, n. 3 vani utili – corrispondenti alle tre stanze prospicienti il cortile estemo – e i seguenti accessori diretti: ingresso, cesso e ammezzato (fig.8). Detta consistenza corrisponde a quella rilevata dalla scrivente nel corso del sopralluogo.

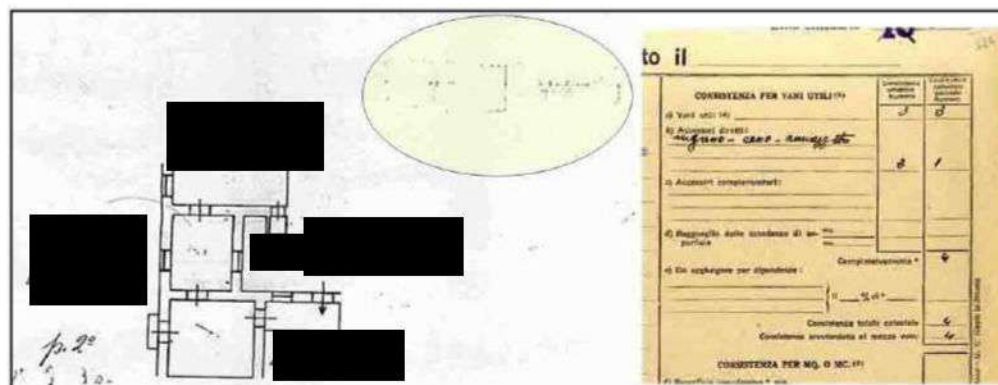


Figura n.8 Planimetria catastale d’impianto. Nell’ovale in giallo è visibile un disegno sbiadito che potrebbe rappresentare il soppalco. Affianco stralcio del Mod 5 di accertamento e classamento. Tra gli accessori dell’U.I. è indicato l’ammezzato/soppalco

Pertante, in base a quanto riscontrato dalla lettura nel Mod. 5, è possibile affermare che il soppalco era già presente al 1939.



**GAETANO AMODIO**

**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

### Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

a) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica:

- non sono state riscontrate, negli archivi informatizzati, l'esistenza di pratiche CILA e SCIA trasmesse telematicamente ed afferenti il civico (116) o i nominativi indicati. In riferimento alla richiesta circa l'esistenza di pratiche cartacee, il SAT della Municipalità non ha potuto *“riscontrare in merito in quanto, gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuna di esse”* (allegato n.8). A tal riguardo, si rileva l'anomala risposta data da un ufficio addetto all'archiviazione di documenti. Infatti si precisa che lo scrivente CTU nell'istanza ha fornito tutti i dati sufficienti e necessari (catastali, nominativi di tutti i proprietari dal 1921 ad oggi, indirizzo) per mettere in condizione l'ufficio di compiere una ricerca finalizzata al rinvenimenti di pratiche edilizie, rispondenti ai detti dati. La richiesta dell'archivio di produrre i numeri di ordine attribuito a ciascuna pratiche, in verità mai citata negli atti e quindi di improbabile reperimento, rappresenta una limitazione sia all'accesso alla documentazione presente in archivio sia ad un esaustivo e corretto svolgimento della perizia.
- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio non sono stati rinvenuti documenti, tuttavia l'ufficio specifica che a seguito dell'inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio non è stato possibile procedere alla ricerca di ulteriore documentazione (allegato n. 7).

b) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto (allegato n. 9). In data 25 novembre c.m. è stata inoltrata al Servizio Antiabusivismo istanza, a mezzo pec., al fine di verificare l'esistenza di contenziosi amministrativi relativi all'immobile. Ad oggi lo scrivente CTU, nonostante i solleciti, non ha avuto alcun riscontro.

### Certificazione di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta emesso il certificato APE per l'immobile in oggetto (allegato n.10).

Pertanto è necessario redigere il Certificato di Prestazione Energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00.



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
 Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

**- Quesito F -**

**Formazione dei lotti**

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto

Lotto 1)

Unità immobiliare composta da ingresso, n. 2 stanze, cucina, wc e soppalco.

Ubicazione:

Napoli, via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2, int. 9bis

Riferimenti catastali:

NCEU del Comune di Napoli, sez. VIC, fl.10; particella 477; sub. 10; Zona cens. 8, Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 4 vani, sup. cat. tot.: 87 mq, tot escluso aree scoperte 87 mq, R.C. 159,07; via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2

intestata a:

- [REDACTED]  
 - [REDACTED]

Confini abitazione:

confinante a Nord con prop. Aliena, a Ovest con cortile esterno prop. aliena, a Sud con prop. aliena, a Est in parte con corpo scala in parte con cortile condominiale, in parte con prop. aliena.

Superficie commerciale circa mq 103,00

Superficie utile lorda circa mq 80,00

**- Quesito G -**

**Valore del bene e costi**

a) Superficie commerciale

Consistenza

Per determinare il presumibile valore di mercato del cespite in oggetto è necessario calcolare la consistenza del bene ovvero la superficie commerciale.

La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI EN 15733/2011 che sostituisce la norme UNI 10750/2005) e nel manuale della banca dati dell'OMI opportunamente adattate in base alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto (*“Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allegato 2 Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...”*).

Al punto 2 pag. 5 dell'allegato 2 del Manuale della Banca dati OMI (Allegato 16) si specifica quanto segue.

**Caso 2 – “Unità Immobiliare Parte di un edificio”**

**2.1 Superficie commerciale**





GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

*La superficie commerciale è pari alla somma:*

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

#### MISURAZIONE

##### **a) Vani Principali ed accessori diretti**

*Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

##### **b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

*- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;*

##### **c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

*La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:*

*- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.*

##### **Superficie omogeneizzata**

##### **a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

*Superficie scoperta*

*La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:*

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

*Balconi, terrazzi e similari*

*va computata come di seguito:*

*- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*

*nella misura del 30%, fino a mq. 25;*

*nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*

*- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

*nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;  
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.*

**b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

*Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:*

- *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

Calcolo della superficie commerciale:

		Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale (Sr)		90,50 mq.	100%	90,50 mq.
Superficie non Residenziale (Snr)	soppalco	23,45 mq.	50%	11,72 mq.
	balconi	1,00 mq.	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	0,30 mq.
<b>Totale Sr + Snr</b>				102,52 mq.
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				103,00 mq.

**La superficie commerciale dell'U.I. de quo è di circa 103,00 mq.**

b) Metodo di stima

L'immobile è stato pignorato per la intera quota della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato. La disciplina estimativa, fondamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto o sintetico si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece, al metodo di stima indiretto o analitico quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

Il metodo di stima indiretto o analitico è da escludere che possa applicarsi nel caso in esame, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, cioè, incertezza tra reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, **utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa** in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro norma in comune o un elemento di confronto. Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie commerciale dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

**Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto** (stima sintetica)

### c) Andamento del mercato immobiliare

Il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 25 novembre 2020, ha evidenziato che nella prima metà del 2020 si è registrata una flessione nell'erogazione di mutui di appena il -1,7% rispetto allo stesso periodo del 2019, grazie alla finalizzazione di pratiche avviate pre-lockdown. Il terzo trimestre dovrebbe essere stato sostanzialmente favorevole, "ma le attese sul quarto trimestre sono più fosche", con una flessione del 6,4% nello scenario "Base" e dell'8,7% nello scenario "Hard".

Il lockdown, con la conseguente diminuzione della capacità di spesa delle famiglie, porterà per Nomisma ad una flessione del 20% del volumi di compravendita di abitazioni rispetto al 2019.

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

29/54



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

---

Nel mercato residenziale i primi sei mesi dell'anno avevano evidenziato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso -27,2% nel secondo trimestre.

Le previsioni di calo per il quarto trimestre porteranno a chiudere l'anno nell'ordine delle 500.000 unità transate (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491.000 unità transate (-18,7%) secondo lo scenario "Hard". Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni per l'anno in corso prefiguravano un numero di compravendite pari a 612mila, risulta evidente l'ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

Pre Covid la domanda di investimento era tornata ad affacciarsi sul mercato, attratta non più soltanto dalla dimensione locativa, ma da una prospettiva di risalita ancorché timida dei valori. Riguardo alla domanda per utilizzo diretto, a causa della pandemia non sono tanto venute meno le intenzioni di acquisto, quanto la sostenibilità di parte delle stesse poiché strettamente dipendenti dal sistema del credito.

Secondo Nomisma nel 2021 l'andamento dell'attività transattiva dipenderà dall'entità del rimbalzo a livello economico e "dall'effettiva tempestività ed efficacia con cui i vaccini annunciati nelle ultime settimane saranno resi disponibili". Le incertezze in proposito accreditano per il 2021 uno scenario per le compravendite non dissimile da quello dell'anno in corso, con un risultato complessivo di 495mila transazioni nello scenario più favorevole e di 467 mila nello scenario più avverso.

Per l'istituto bolognese la ripresa sarà lenta e graduale e si manifesterà nel biennio 2022-2023 con un'intensità che non permetterà di recuperare in tempi brevi i livelli pre Covid-19, relegando il mercato, almeno fino al 2023, al di sotto delle 600 mila transazioni.

Riguardo ai valori, nel 2021 Nomisma prevede segni negativi per tutti i comparti, più pronunciati per gli immobili d'impresa (rispettivamente -2,5% e -1,9% per uffici e negozi nello scenario "base"), rispetto al settore residenziale (-1,6%). Le contrazioni più intense sono attese per il segmento direzionale, con un arretramento di 4,5 punti percentuali al termine del triennio di previsione (2021/2023), mentre il settore commerciale nel medesimo periodo presenterà un calo del 3,3%

Il settore residenziale sarà il meno colpito dalla riduzione dei valori (-2% il differenziale al termine del periodo 2021/2023 rispetto alla media dei prezzi del

---

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

30/34





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

2020) e sarà in ogni caso l'ambito in cui si manifesterà per prima l'inversione di tendenza. Tuttavia va evidenziato che la riduzione del valore, nel settore residenziale, risulta contenuto in quanti chi vende non accetta eccessivi sconti, il che, se possibile, rallenta ancor più l'andamento delle compravendite.

#### d) Fonti informative e stima

Si provvederà quindi alla stima del bene in oggetto con il metodo di confronto (stima sintetica).

Le fonti utilizzate per il reperimento di dati utili nella stima immobiliare è rappresentata dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate "Omi", dai più diffusi siti on line di vendite immobiliari ed dal "Borsino Immobiliare", che rappresenta ultimamente una valida fonte di dati poiché maggiormente vicino al "mercato reale" degli immobili, in quanto, costituito da una vasta rete di agenzie immobiliari e professionisti del settore caratterizzati da una diretta conoscenza del mercato immobiliare delle zone in cui operano.

Sono state, quindi, esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il "Borsino immobiliare";
- agenzie immobiliari di zona, nonché alcuni siti ( [REDACTED] ) che raggruppano "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

- 1) OMI - anno 2020- I semestre (allegato n.13): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Semicentrale/via Cirillo, via Rosaroll, borgo Sant'Antonio Abate, Maddalena (cod. Zona C22)" del Comune di Napoli in cui ricade l'U.I. - Per le "abitazioni di tipo economico", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.050,00 e un max di 1.600,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.325,00 €/mq.
- 2) Borsino immobiliare - dati 17 novembre 2020 (allegato n. 13): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale

tel. 081 7617916 cell. 3394439627

e-mail : arch.amodio @ libero.it - pec. gaetano.amodio@archiworldpec.it

31/54



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

insistenti nella zona “via Cirillo, via Rosaroll, borgo Sant’Antonio Abate, Maddalena” del Comune di Napoli in cui ricade l’U.I. Per le:

- abitazioni in stabili di 1° fascia (stabili in qualità superiore della zona) il valore di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 1.405,36 €/mq; un valore medio di 1.879,32 €/mq.; un valore massimo di 2.353,27 €/mq.;

- abitazioni in stabili di fascia media (stabili in qualità nella media della zona) il valore di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 1.327,54€/mq; un valore medio di 1.772,87 €/mq.; un valore massimo di 2.218,20 €/mq;

- abitazioni in stabili di 2° fascia (stabili in qualità inferiore alla media della zona) il valore di mercato unitario risulta compreso tra un valore minimo di 968,07 €/mq; un valore medio di 1.225,91 €/mq.; un valore massimo di 1.483,75 €/mq.

- 3) Si sono anche analizzati i valori di agenzie immobiliari di zona nonché alcuni siti (immobiliare.it etc) che raggruppano “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità similari, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalle informazioni assunte sul posto, nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene:

- 1) piano
- 2) manutenzione scadente;
- 3) riscaldamento assente;

Sulla scorta delle informazioni raccolte, il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche del bene da stimare, ritiene che il valore unitario €/mq per l’immobile in oggetto può essere stimato in 1.100,00 €/ mq

**Applicando il metodo sintetico comparativo:**

Superficie commerciale.....103,00 mq  
 Valore unitario.....1.100,00 €/mq

Il valore dell’immobile risulta essere:

1.100,00 €/mq. x 103,00 mq = € 113.300,00





**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
 Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

**Il valore dell'U.I. è di € 113.300,00 (centotredicimilatrecento,00)**

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

**-assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto**

La decurtazione del 5% del valore dell'immobile di €113.300,00 è pari a circa **€ 5.665,00.**

**-regolarizzazioni urbanistiche**

Nessuna decurtazione.

**- regolarizzazione catastale**

La decurtazione per il deposito di una nuova planimetria ammonta a circa **€ 450,00.**

**-stato di possesso/ decurtazione per immobile locato.**

Nessuna decurtazione perché il contratto di locazione in essere non è opponibile alla procedura.

**- Oneri Condominiali**

Nessuna decurtazione in quanto non è stato costituito condominio.

**- Attestato di prestazione enregetica (APE)**

La decurtazione per la redazione del Certificato di prestazione enegetica (APE) è pari a circa **€ 150,00.**

Valore Finale del bene

**Valore di stima** = € 113.300,00 – € 5.665,00 - €450,00 - € 150,00 =

**€ 107.035 (centosettemilatrentacinque/00)**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

**Il prezzo indicato si riferisce all'immobile libero**

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, il fatto che esso, ai fini della stima è da considerarsi libero



**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
 Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
 Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
 Sezione Civile albo n.8252

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli, alla via Sant'Antonio Abate n. 116, piano 2, int.9 bis è di:

**€ 107.035,00 (centosettemilatrentacinque/00)**

**Evidenzio alla S.V. illustrissima che, come già sottolineato nel corpo dell'elaborato peritale, ad oggi lo scrivente CTU non ha ancora ricevuto parte della documentazione richiesta, a mezzo mail o pec, ad alcuni uffici stante la condizione di emergenza Covid che rallenta il normale svolgimento delle attività dei predetti uffici. Pertanto nell'eventualità che successivamente al deposito dell'elaborato peritale dovessero giungere comunicazioni o documentazione atte a modificare anche in parte i contenuti del detto elaborato peritale, lo scrivente provvederà ad inoltrare tempestivamente integrazione.**

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, dicembre 2020

Il C.T.U.  
 arch. Gaetano Amodio

**Elenco allegati:**

1. Verbali d'accesso;
2. Atto di compravendita per notaio Renato Ferrara del 06.04.2006;
3. Atto di compravendita per notaio Carlo Tafuri del 17.05.1999;
4. Atto di compravendita per notaio Pasquale Spadaccio del 31.01.1991
5. Ispezione ipotecaria
6. Visure catastale e planimetria;
7. Certificazione Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli relativa a L.E., C.E, P.diC.;
8. Certificazione Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli relativa a DIA, SCIA, CILA;
9. Certificazione Ufficio Condonò;
10. Attestato dell'Uff. Certificazione Energetica degli edifici Regione Campania;
11. Certificato di matrimonio con note in atti;
12. Certificato Notarile in atti;
13. Quotazioni immobiliari;
14. Documentazione fotografica;
15. Grafico di rilievo;
16. Contratto di locazione.





**GAETANO AMODIO**  
**ARCHITETTO**  
Via Tasso 175 – 80127 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.8252

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE QUINTA CIVILE**

**Ill. mo G. E. Salvatore Di Lonardo**

**INTEGRAZIONE ALLA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 714/2018**

Creditore:

[REDACTED]

-----

Debitore:

[REDACTED]

*Il CTU arch. Gaetano Amodio*

Napoli gennaio 2021



GAETANO AMODIO

ARCHITETTO

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V<sup>^</sup> Sezione Civile, dott. Salvatore Di Lonardo, nella procedura di espropriazione immobiliare n° 714/2018, **integra la consulenza tecnica d'ufficio depositato in data 23 dicembre 2020.**

Premesso che

- in data 20.01.2021 si recava presso la conservatoria (in seguito a richiesta di appuntamento inviata in data 01.12.2020) dove effettuava l'ispezione ipotecaria dal 1958 al 1972 per nominativo [REDACTED] (allegato 3);
- in data 21.01.2021 riceveva copia di detta documentazione.

Tanto premesso

in riferimento a quanto relazionato alle pagg. 12-13 della relazione peritale, che di seguito si riporta:

*“In conclusione va segnalato che nel descrivere la provenienza del bene, oggetto di pignoramento, il notaio Pasquale Spadaccio non riportata notizie circa l'esistenza di accettazione dell'eredità materna da parte di [REDACTED]*

*Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente CTU non è risultata alcuna trascrizione nell'archivio informatizzato per il periodo dal 1973 ad oggi mentre, per la consultazione cartacea per il periodo antecedente il 1973, lo scrivente CTU ha inoltrato al competente uffici istanza, a mezzo mail (considerata l'inaccessibilità degli uffici causa COVID). La Conservatoria ha fissato al 20 gennaio 2021 la data per accedere all'ufficio ed effettuare la ricerca. Pertanto è da rilevare che, qual'ora, a seguito delle indeagini da esperire, fosse confermata l'eventuale assenza della trascrizione dell'atto di accettazione, ciò inficierebbe la continuità delle trascrizioni.”,*

dalla lettura dell'ispezione ipotecaria, per nominativo [REDACTED], effettuata dal 1958 al 1972 (allegato 3), lo scrivente evince che non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità pervenuta a [REDACTED]

[REDACTED] ma solo la trascrizione (in data 30.03.1960 ai nn. 11526/8377) della denuncia di successione presentata al competente ufficio di Napoli al n. 1635 vol.1584

**Pertanto relativamente all'U.I. oggetto di pignoramento non è verificata la continuità delle trascrizioni.**





**GAETANO AMODIO****ARCHITETTO**

Via Tasso 175 – 80127 Napoli

Consulente esperto del Tribunale di Napoli

Sezione Civile albo n.8252

Inoltre lo scrivente, come anticipato in perizia alle pag. 23 - relativamente al regime vincolistico - e alla pag. 25 - relativamente ai Contenziosi amministrativi per abusi edilizi -, deposita le certificazioni giunte successivamente alla data di consegna dell'elaborato peritale:

- in data 11.01.2021 il sottoscritto riceveva, a mezzo pec, dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli risposta all'istanza inviata in data 25.11.2020. In merito al regime vincolistico la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli **attestava che, relativamente all'immobile oggetto di perizia, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo il disposto dell'art. 12 D.Lvo 42/2004, e che non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** (allegato n.2).
- in data 28.12.2020 il sottoscritto riceveva, a mezzo pec, dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli risposta all'istanza, inviata in data 25.11.2020. Il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli **attestava che non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi in relazione all'immobile oggetto di perizia** (allegato n.1).

Rassegno pertanto la presente relazione integrativa ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, gennaio 2021

Il C.T.U.  
arch. Gaetano Amodio

**Elenco allegati:**

1. Certificazione Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli;
2. Certificazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli;
3. Ispezione ipotecaria dal 1958 al 1973;

