



**TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E. 211/2025**

PROMOSSA DA: ANNIBALI LUIGI

CONTRO: XXXXXXXXXX
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. GABRIELE MONTEFUSCO

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli – Isola E/5 – 80143 – Napoli
Tel./fax 0813915498 – Cell. 3470500020 – E-mail: siriodimichele@alice.it



INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - *Pag. 1 – Note introduttive.*
 - *Pag. 11 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
 - *Pag. 12 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale degli accessi.
- Allegato 2: Titolo di provenienza.
- Allegato 3: Certificazioni anagrafiche.
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria aggiornata.
- Allegato 5: Documentazione catastale.
- Allegato 6: Fotografie.
- Allegato 7: Planimetria.
- Allegato 8: Documentazione condominiale.
- Allegato 9: Borsini immobiliari.
- Allegato 10: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazione invio alle Parti.



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 211/2025.

Promossa da: Annibali Luigi.

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr. Gabriele Montefusco.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con Ordinanza del 27/06/2025, notificata in data 01/07/2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr. Gabriele Montefusco, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei Ctu del Tribunale di Napoli con matr. 12970 ed all'Albo Unico Nazionale dei Ctu con matr. 140, l'incarico di espletare la consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Annibali Luigi**, [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Massimo Battazza, in Rimini alla Via Flaminia n° 171, contro le sigg.re [REDACTED]

Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. disponeva che l'Esperto stimatore prestasse giuramento di rito entro sette giorni dalla comunicazione del provvedimento di



nomina. Il sottoscritto provvedeva a tanto telematicamente in data 01/07/2025. Il mandato conferito al sottoscritto è il seguente:

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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 del 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 sui 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 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° 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 pregressa 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. 567 cpc;*

- *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;*

- *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, alleggi:*

- *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 al 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 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 vi 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; 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..

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 dal 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 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;*
- *domanda 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, presso l'amministrazione 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 della dichiarazione di agibilità 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'01/09/1967 (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. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza 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 si 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 dell'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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.



4) *Nel caso di terreni verificati 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. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., 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 verificati 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 danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. 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 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.

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.

Nel mandato l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva che l'Esperto, ultimate le operazioni peritali, depositasse la relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti e, nel medesimo termine, ne inviasse copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c..

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che il sig. Annibali Luigi,

[REDACTED]
[REDACTED] con atto notificato alle sigg.re [REDACTED]



in data 02/05/2025 e trascritto il 16/05/2025 ai nn. 24884/19326, pignorava la piena proprietà del seguente immobile, già di proprietà

[REDACTED]
[REDACTED] nella misura del 50% ciascuna ed insieme per l'intero: appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, censito nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 8, mappale 50, subalterno 126, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4, r.c. € 331,53.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita degli immobili indicati in precedenza, effettuato in data 16/06/2025, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 27/06/2025 notificato in data 01/07/2025, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, nonché la nomina del Custode, nella persona dell'avv. Rita Vaccaro.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c..

Il Custode ed il sottoscritto tempestivamente concordavano la data e l'ora del primo accesso sui luoghi per il 16/07/2025 alle ore 10:00 ed il Custode ne dava comunicazione alle debitrice esecutate. Come meglio dettagliato nel verbale di accesso, il giorno precedente a quello fissato per l'accesso il Custode veniva raggiunto telefonicamente dal compagno della sig.ra Vecchione Immacolata, il quale rappresentava che il bene è occupato da anni "sine titulo" da una persona problematica, tale sig. [REDACTED]. Alla data e all'ora prefissata il Custode e l'Esperto, accompagnato da proprio collaboratore di fiducia, non rinvenivano nessuno all'interno dell'immobile e l'incontro con una delle debitrice esecutate, precisamente con la sig.ra [REDACTED], avveniva



presso l'androne dello stabile. Compariva a quel punto anche il sig. [REDACTED], il quale, una volta identificatosi, assumeva di doversi allontanare per motivi personali e chiedeva di differire l'accesso. Il Custode rendeva edotti i convenuti del proprio ruolo e dei propri poteri, tra cui quello di poter ricorrere alla Forza Pubblica in caso di mancanza di collaborazione. I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano comunque ad acquisire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito (cfr. l'Allegato 1 - Verbale degli accessi).

In data 24/09/2025 alle ore 10:00 si svolgeva il secondo accesso. In tale occasione gli ausiliari avevano la presenza del sig. [REDACTED] il quale non si opponeva alle operazioni peritali. Il sottoscritto, alla presenza degli intervenuti, provvedeva con l'ausilio di suo collaboratore di fiducia a rilevare graficamente e fotograficamente il cespite oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbale degli accessi).

Il sottoscritto, sia prima che dopo gli accessi presso l'immobile pignorato, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 10/07/2025 si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizi Catastali, per acquisire la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura storica, in data 17/07/2025 e 05/09/2025 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano al fine di ricercare la pratica edilizia del fabbricato di Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, in data 09/09/2025 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza, in data 17/09/2025 si recava presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 per acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata, in data 01/10/2025 si recava presso l'Ufficio dello Stato Civile del



Comune di Napoli per acquisire l'estratto di matrimonio di una delle debentrici esegutate, in data 02/10/2025 si recava presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli Municipalità 7 per acquisire i certificati di residenza storica delle debentrici esegutate, in data 06/10/2025 si recava presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 per acquisire notizie sul titolo di provenienza ultraventennale, in data 08/10/2025 e 23/10/2025 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare istanza e per acquisire copia conforme del titolo di provenienza ultraventennale, in data 15/10/2025 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 17/10/2025 acquisiva dall'amministratore pro-tempore del Condominio di Corso San Giovanni a Teduccio n° 1014-1016-1018 in San Giorgio a Cremano la certificazione sugli oneri condominiali, in data 24/10/2025 si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano per acquisire informazioni sugli strumenti urbanistici vigenti.

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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.

Il creditore precedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 16/06/2025 a firma del notar Vincenzo Calderini da Maddaloni (CE), depositata in pari data, nel corpo della quale non



viene ricostruito analiticamente il ventennio. Il dr. Calderini rileva che l'immobile è pervenuto alle esecutate per successione in morte del sig. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuna e che le esecutate accettavano l'eredità con atto del 30/03/2023 per notar Marco Marini, trascritto in data 04/06/2025 ai nn. 27993/21592. Per quanto concerne la più antica provenienza il dr. Calderini si limita a precisare che "al sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio".

Per tale motivo l'Ill.mo G.E., con provvedimento del 27/06/2025, assegnava al creditore precedente il termine di gg. 120, dalla comunicazione del medesimo provvedimento, per l'integrazione della documentazione con una relazione integrativa attestante l'atto di provenienza c.d. ultraventennale, depositata poi in data 01/10/2025.

L'Esperto ha comunque provveduto personalmente ad integrare la documentazione, acquisendo presso l'Archivio Notarile di Napoli copia conforme dell'atto di compravendita del 01/10/1963 per notar Italo Pasolini rep. 11431, ossia dell'atto di provenienza ultraventennale.

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).

L'Esperto ha provveduto personalmente ad integrare la documentazione in atti, difatti, dopo aver effettuato le opportune ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3, ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli copia conforme dell'atto di compravendita del 01/10/1963 per notar Italo Pasolini rep. 11431, trascritto in data 26/10/1963 ai nn. 48134/35114, a mezzo del quale [REDACTED]

[REDACTED]
vendeva



[REDACTED]

"appartamento in Napoli S. Giovanni a Teduccio n° 1016 e precisamente quello al 9° piano della scala E n. int. 37 (già 33)" (cfr. l'Allegato 2 - Titolo di provenienza).

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.

In data 01/10/2025 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli dove acquisiva l'estratto per riassunto di matrimonio di una delle debitrice esecutate, precisamente della sig.ra [REDACTED]. Da tale atto si evince che quest'ultima contrasse matrimonio [REDACTED] e che gli sposi optarono per il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali e che, successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli del 03/11/2021, fu omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Sempre presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli, il sottoscritto apprendeva che l'altra debitrice esecutata, [REDACTED] risulta nubile all'Anagrafe (cfr. l'Allegato 3 - Certificazioni anagrafiche).

In data 02/10/2025 il sottoscritto si recava presso i Servizi Demografici del Comune di Napoli Municipalità 7, dove acquisiva i certificati di residenza storica di entrambe le debitrice esecutate. Da tali atti si evince che [REDACTED] (cfr. l'Allegato 3 - Certificazioni anagrafiche). In considerazione delle notizie tratte da tali certificati, si deduce che l'atto di pignoramento è stato correttamente notificato.



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 del 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Come già rappresentato in precedenza, agli atti esiste la certificazione notarile datata 16/06/2025 a firma del notar Vincenzo Calderini, poi integrata in data 01/10/2025. Il sottoscritto ha comunque ritenuto utile eseguire una ispezione ipotecaria aggiornata sull'immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. l'Allegato 4 - Ispezione ipotecaria aggiornata). Le formalità sono le seguenti:

- Trascrizione del 02/12/2011 - Registro Particolare 34588 Registro Generale 48783 - Pubblico ufficiale SERIPA CIRO GRAZIANO - Repertorio 6458/4031 del 15/11/2011 – **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.**
- Iscrizione del 25/02/2013 - Registro Particolare 779 Registro Generale 8469 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI - Repertorio 1865/1 del 02/02/2013 – **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.**
- Trascrizione del 24/05/2018 - Registro Particolare 18033 Registro Generale 23302 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - Repertorio 800 del 19/04/2018 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**
- Trascrizione del 16/05/2025 - Registro Particolare 19326 Registro Generale 24884 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI – Repertorio 634/2025 del 02/05/2025 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni



1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) 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; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

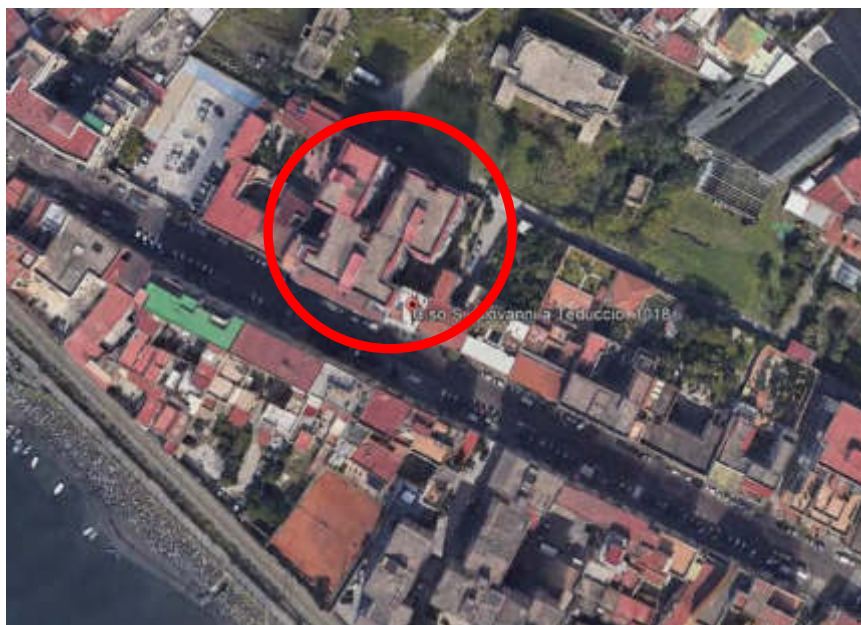
Preliminarmente il sottoscritto evidenzia che nella procedura in oggetto è possibile individuare **un unico lotto**, composto da **appartamento** sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, scala E, piano 9, int. 37, riportato in Catasto Fabbricati al fg. 8, p.lla 50, sub. 126, cat. A/3, cl. 3, vani 4, r.c. € 330,53.

TIPOLOGIA, DATI REALI E CONFINI - L'Esperto specifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, destinata ad abitazione, fa parte della più ampia consistenza del fabbricato condominiale sito ai civici n° 1014-1016-1018, servito da cinque scale, composto da dieci piani fuori terra (compreso il pianterreno) ed avente struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi. L'appartamento contraddistinto dall'interno 37, ubicato al nono ed ultimo piano della scala E, fornita di ascensore, confina da un lato con cassa scale e pianerottolo, da altro lato con appartamento int. 38 e dagli altri due lati con area scoperta.

DATI CATASTALI - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati correttamente nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, lo stralcio di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (cfr. l'Allegato 5 - Documentazione catastale). Da tale documentazione si evince che l'immobile pignorato è così individuato

nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano: fg. 8, p.lla 50, sub. 126, cat. A/3, cl. 3, vani 4, Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, scala E, int. 37, piano 9, r.c. € 330,53, ancora in ditta Vecchione Saverio.

UBICAZIONE – L'immobile è ubicato in zona sub-urbana di San Giorgio a Cremano (cfr. lo stralcio di mappa e l'immagine satellitare che seguono).





SUPERFICIE COMMERCIALE - La superficie commerciale ovvero la superficie convenzionale vendibile, necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (balconi nella misura del 30% fino a mq. 25)*, è la seguente: mq. $(77,50 \times 1,00 + 15,50 \times 0,30) = \mathbf{mq. 82,15}$.

SUPERFICIE UTILE - La superficie utile, ovvero la superficie netta calpestabile, è invece di **mq. 83,15** (pari alla somma di mq. 67,65 della superficie coperta e di mq. 15,50 dei balconi).

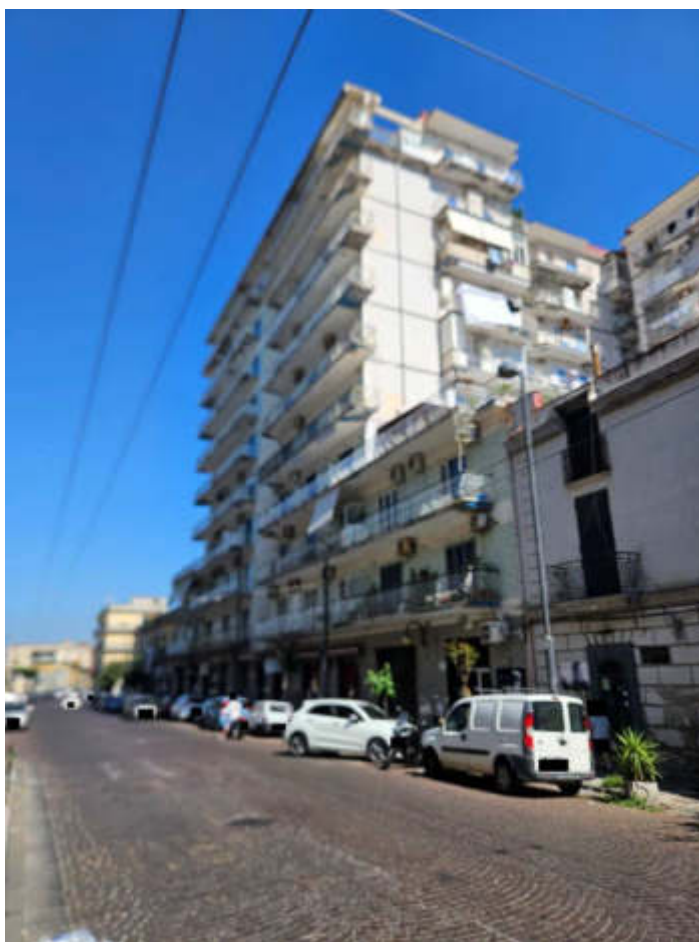
2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato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

DESCRIZIONE - L'appartamento contraddistinto dall'interno 37 è ubicato al nono ed ultimo piano della scala E, fornita di ascensore, e trae accesso dalla prima porta a destra sul pianerottolo salendo le scale. Esso è composto da due vani, ingresso, disimpegno, cucina, bagno e due balconi (da cui si gode un ottimo panorama). L'immobile confina da un lato con cassa scale e pianerottolo, da altro lato con appartamento int. 38 e dagli altri due lati con area scoperta.

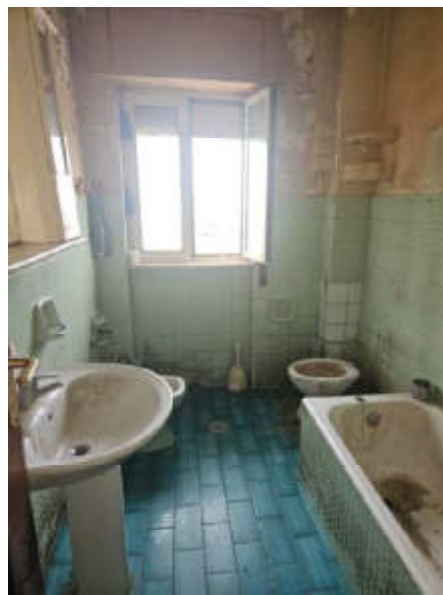


I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in scaglie di marmo e cemento. I rivestimenti sia nei bagni sia della cucina sono in gres ceramico. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno e vetro. I serramenti interni sono in legno e vetro. L'appartamento è fornito di impianto elettrico e di impianto idrico. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in pessimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di qualità economica, praticamente con i materiali risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato (1963). Il bene in esame non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Per una migliore descrizione sullo stato di conservazione dell'immobile si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6 (Fotografie).



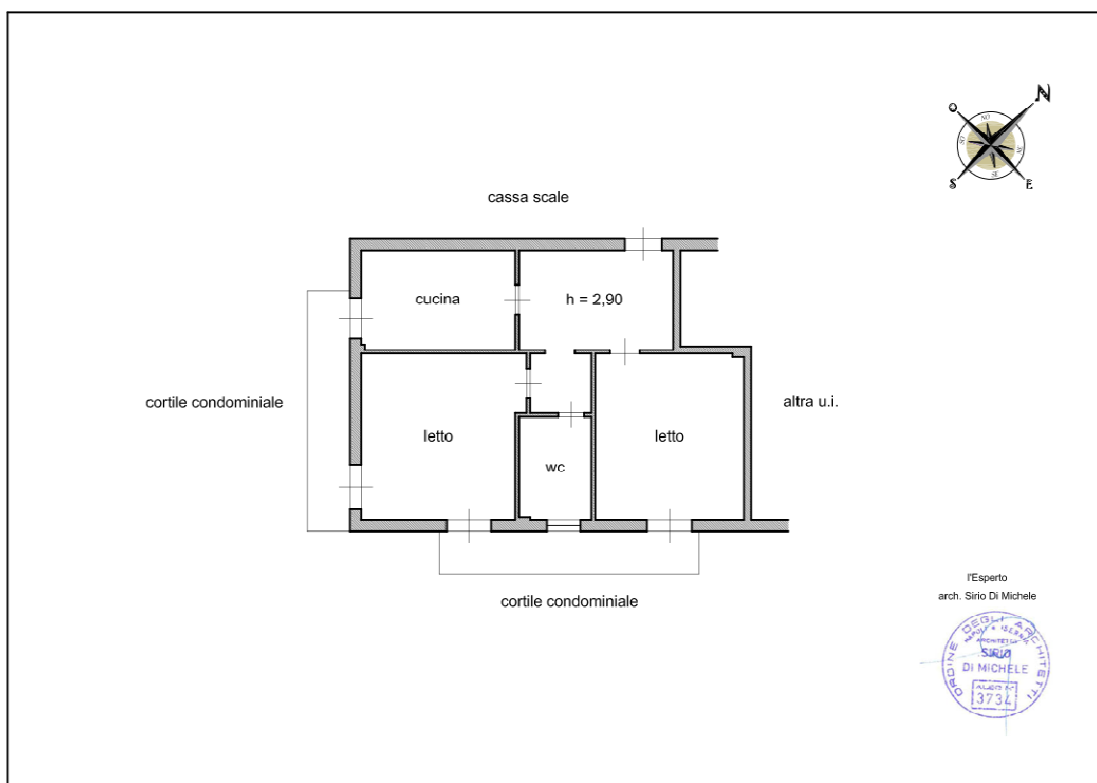








Per maggiori dettagli sulla consistenza dell'immobile, l'Esperto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 7 (Planimetria).



3). Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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° 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.

Gli immobili pignorati sono censiti presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. In ordine alle previsioni dello strumento urbanistico, l'Esperto rimanda ai punti successivi.

Identificazione pregressa dei beni



1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) 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; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

L'immobile pignorato, fin dalla sua realizzazione, è stato sempre identificato presso il catasto fabbricati di San Giorgio a Cremano con i seguenti dati: fg. 8, p.lla 50, sub. 126, cat. A/3, cl. 3, vani 4.

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 al 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 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 vi 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.*

Vi è perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

- C -

Stato di possesso



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

In fase di sopralluogo, all'interno dell'appartamento è stato rinvenuto il sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale occupa l'immobile "sine titolo".

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.

Non si hanno notizie di contratti di locazione opponibili alla procedura.

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.. 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 dal Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come noto, il valore locativo di un bene si calcola sulla base della "superficie convenzionale" (cfr. art. 13 legge 27 luglio 1978, n° 392), che, nel caso di specie, è pari alla somma dell'intera superficie netta dell'immobile e del 25% della superficie dei balconi, ossia: mq. $(67,65 \times 1,00 + 15,50 \times 0,25) = \mathbf{mq. 71,52}$.

L'Esperto, nell'acquisire i borsini di riferimento, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it**.

Per l'immobile in esame, destinato ad abitazione, è stato considerato il valore unitario locativo di partenza di **€/mq.xmese 5.24**, pari alla media tra €/mq.xmese 6.10



(pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq.xmese 4.90 ed il valore massimo di €/mq.xmese 7.30) riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq.xmese 4.50 riportato nella tabelle Metroquadro ed €/mq.xmese 5.13 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq.xmese 3.82 ed il valore massimo di €/mq.xmese 6.45) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

Alla luce degli elementi oggettivi rinvenuti, l'indennità di occupazione, applicando anche un coefficiente riduttivo del 30%, in considerazione del fatto che, in caso di aggiudicazione dell'immobile, l'occupante dovrà liberarlo immediatamente, è pari quindi a: mq. 71,52 x €/mq.xmese 5.24 x 0,70 = €xmese 262,33 (arrotondato a **€xmese 250,00 – duecentocinquanta/00**).

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 preposti, quali a solo titolo esemplificativo: a) 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; b) servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; c) domanda giudiziali e giudizi in corso; d) 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; e) sequestri penali ed amministrativi; f) 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.

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli dove ha appreso che l'immobile in questione non risulta essere oggetto di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico. Il territorio comunale di San Giorgio a Cremano è interessato dal Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con decreto del 04/07/2002 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'ambiente e Tutela del Territorio (G.U. n° 219/2002).

L'Esperto si è recato anche presso l'Agenzia del Demanio, dove ha potuto accertare che non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, sul bene in oggetto.

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, presso l'amministrazione 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.

In ordine agli oneri di natura condominiale l'Esperto rende noto di aver preso contatti con l'amministratore p.t. del Condominio ubicato in San Giorgio a Cremano al Corso San Giovanni n° 1014-1016-1018, dr. Giacomo Coppola, il quale in data 17/10/2025 ha trasmesso apposita certificazione (cfr. l'Allegato 8 - Documentazione condominiale). Da tale certificazione si evince che: a) l'importo delle spese fisse ordinarie è di €/mese 33,50; b) l'ammontare delle morosità alla data del 16/10/2025 è pari ad € **4.299,52.**



- 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 della dichiarazione di agibilità 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'01/09/1967 (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.

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano, dove ha appreso che il fabbricato condominiale sito in San Giorgio a Cremano al Corso San Giovanni è stato realizzato in virtù di regolare licenza edilizia n° 73 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 15/11/1961 (pratica 10972/61) alla sig.ra [REDACTED]. Presso la Casa Comunale non è stato possibile rinvenire i grafici di licenza. Tuttavia, in allegato all'atto di compravendita del 01/10/1963, acquisito dal sottoscritto in copia conforme, vi è la planimetria del "piano tipo", dalla quale si evince che l'immobile in esame è stato realizzato fedelmente e che allo stesso non sono state apportate modifiche nel tempo. Alla luce di quanto rappresentato si deduce che l'immobile pignorato è **legittimo dal punto di vista urbanistico**.

L'Esperto, recatosi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano, riferisce che l'immobile è ubicato in **Zona B1 (residenziale)** del recente



P.U.C., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 90 del 17/07/2025, dichiarata immediatamente eseguibile (B.U.R.C. 52 del 28/07/2025).

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza 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 si 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 dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già rappresentato al punto precedente, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in virtù di regolare licenza edilizia. Il bene staggito non è stato oggetto di successivi ampliamenti e/o modifiche che richiedevano particolari autorizzazioni.



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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

L'immobile non presenta alcuna irregolarità.

4) *Nel caso di terreni verificati 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. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Gli immobili staggiti sono censiti presso il catasto fabbricati, pertanto, come già rappresentato in precedenza, non necessitano dell'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- 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.*

L'immobile pignorato **non possiede i requisiti per la divisibilità**, ossia non è possibile ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita è quindi possibile formare **un unico lotto** costituito da: Piena proprietà di appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, scala E, piano 9, int. 37; riportato in Catasto Fabbricati al fg. 8, p.IIa



50, sub. 126, cat. A/3, cl. 3, vani 4, r.c. € 330,53; confinante da un lato con cassa scale e pianerottolo, da altro lato con appartamento int. 38 e dagli altri due lati con area scoperta; legittimo dal punto di vista urbanistico.

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 danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. 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.

L'immobile è pignorato per intero.

- 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 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.

CRITERIO DI STIMA - L'Esperto richiama la **superficie commerciale** dell'immobile, già calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle **superfici dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (balconi nella misura del 30% fino a mq. 25) - che è la seguente: mq. $(77,50 \times 1,00 + 15,50 \times 0,30) = \text{mq. } \mathbf{82,15}$.*

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come prassi in materia estimativa e come già fatto per la definizione del valore locativo, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it**, e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.700,00** (arrotondamento di €/mq. 1.709,66), pari alla media tra €/mq. 1.700,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.350,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.050,00), €/mq. 1.550,00 riportato nelle



tabelle Metroquadro ed €/mq. 1.879,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.408,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.350,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

VALORE DI MERCATO – L'Esperto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile.

RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	82,15
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.700,00
C - Prezzo base (AxB)	€	139.655,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (immobile legittimo)		1,00
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (pessimo -15 %)		0,85
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (quote arretrate - 5%)		0,95
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€	101.494,27
TOTALE ARROTONDATO	€	100.000,00

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.*



Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

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.

Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO - Piena proprietà di appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Corso San Giovanni a Teduccio n° 1018, scala E, piano 9, int. 37; composto da due vani, ingresso, disimpegno, cucina, bagno e due balconi; riportato in Catasto Fabbricati al fg. 8, p.lla 50, sub. 126, cat. A/3, cl. 3, vani 4, r.c. € 330,53; confinante da un lato con cassa scale e pianerottolo, da altro lato con appartamento int. 38 e dagli altri due lati con area scoperta; legittimo dal punto di vista urbanistico. **Valore € 100.000,00 (centomila/00).**

A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e resta in attesa di eventuali osservazione dalle parti, che dovranno pervenire entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 30/10/2025

In fede
l'Esperto stimatore

