

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 205/2024

G. E. dott.ssa RUSSO Maria Ludovica

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia di stima immobiliare

LOTTO 1

APPARTAMENTO IN SAN GIORGIO A CREMANO (NA)

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	5
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	7
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	12
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	18
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	20
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	22
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	34
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	36
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	37
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	38
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	42
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	42
FORMALITÀ	42
VINCOLI	42
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	43
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	43
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	44
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	44
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	44
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	46
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	51
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA	51
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	52
7. CONCLUSIONI	52

ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 205/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento bene 1;
- n. 4 nota trascrizione pignoramento bene 2;
- n. 5 rilievo stato luoghi;
- n. 6 rilievo fotografico bene 1;
- n. 7 doc catastale;
- n. 8 provenienza;
- n. 9 risp. Comune;
- n. 10 Licenza 34/1963 e 135/1966; Certificato di Abitabilità;
- n. 11 certificato residenza;
- n. 12 Ispezioni ipotecarie;
- n. 13 certificazione usi civici;
- n. 14 reg. condominio e tabelle;
- n. 15 estratto matrimonio, decesso, stato civile;
- n. 16 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

[REDACTED]

Creditori intervenuti con titolo esecutivo (ex art. 499 c.p.c.)

[REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti:

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

BENE 1

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), via Alcide De Gasperi n. 13, “Parco Condominiale G. Rossi”, Fabbricato EST, Scala A, Int. 7, Piano 2. Riportata nel C.F. di detto Comune al Fg. 4 P.lla 526 Sub. 22, cat. A/2.

BENE 2

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), quartiere San Lorenzo, via San Giuseppe Calasanzio n. 5 Piano 3 interno 12. Riportata nel C.F. di detto Comune alla Sez. Urb. VIC Fg. 13 P.lla 723 Sub. 16, cat. A/5.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, iscritta all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici d'Ufficio (Decreto n. 109 del 4 agosto 2023) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 17/10/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 18/10/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Ludovica Russo le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli e di San Giorgio a Cremano (NA) - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso l'U.T.C. di Napoli e di San Giorgio a Cremano (NA) -

Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe -
volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti
necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

ACCESSO – BENE 1

Il giorno **13.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario
avv. Giulia Devoti, previa comunicazione all'esecutata, presso il cespite pignorato per effettuare
il primo accesso. Sui luoghi non si rinveniva alcuno che permettesse l'accesso al bene 1 oggetto
di codesta procedura esecutiva. Gli ausiliari contattavano il fratello dell'esecutata con il quale
concordavano data per un ulteriore accesso.

Il giorno **20.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario
avv. Giulia Devoti, nuovamente presso il cespite pignorato (bene 1) per effettuare il primo
accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. ██████████ che, in qualità di fratello
della debitrice esecutata, ne consentiva l'accesso. Dichiarando che lo stesso è occupato
stabilmente dall'esecutata con il proprio figlio. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed
i rilievi tecnici e fotografici.

ACCESSO – BENE 2

Il giorno **27.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario
avv. Giulia Devoti, previa comunicazione all'esecutata, presso il bene 2 pignorato per effettuare
il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. ██████████ che, in qualità di
fratello della debitrice esecutata, ne consentiva l'accesso. Altresì esibiva contratto di locazione
stipulato in data successiva a codesto pignoramento, intestato alla sig.ra ██████████ che
dichiarava in tal sede di occupare l'immobile e chiedeva di continuare ad occuparlo sino alla
vendita. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si
rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel
mandato.

(All. 2: Mandato RGE 205/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Bene 1

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 24/04/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio (coincidente anche con l'atto di provenienza) è un atto derivativo, [REDACTED]

A tale certificazione notarile per Notar dott.ssa Giulia Barbagallo non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del bene 1** del 23/04/2024 r.g. n. 20509 r.p. n. 16229.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene 1, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato in atti l'estratto di mappa terreni del bene 1. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la restante documentazione necessaria, le visure storiche e le planimetrie attuali e storiche. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Bene 2

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 02/05/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio (coincidente anche con l'atto di provenienza) è un atto derivativo, [REDACTED]

A tale certificazione notarile per Notar dott.ssa Giulia Messina Vitrano non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del bene 2** del 26/04/2024 r.g. n.12171 r.p. n. 9523.

(All. 4: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene 2, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore precedente ha depositato in atti l'estratto di mappa terreni del bene 2. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la restante documentazione necessaria, le visure storiche e le planimetrie attuali e storiche. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore precedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutata**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non sono presenti in atti i **titoli di provenienza della debitrice relativamente ai cespiti pignorati**, che sono stati acquisiti dalla scrivente.

Bene 1 – La piena proprietà del bene 1 oggetto della procedura esecutiva è pervenuta all'esecutata in forza [REDACTED]

Bene 2 – La piena proprietà del bene 2 oggetto della procedura esecutiva è pervenuta all'esecutata in forza [REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti, che vengono così identificati:

Bene 1

"immobile sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) e riportato in catasto al: f. 4 p.lla 526 sub.22 cat. A/2".

Bene 2

"immobile sito nel Comune di Napoli e riportato in catasto al: sez. VIC f. 13 p.lla 273 sub.16 cat. A/5".

Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

Bene 1

*"appartamento facente parte del fabbricato alla via Alcide De Gasperi n.13 (già via Tanucci) al primo piano (oltre piano rialzato ed ammezzato) della scala A, distinto col numero interno sette, composto di quattro vani, di cui uno doppio, ed accessori...Riportato nel N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano (NA) alla partita 1002800, intestata al donante, con i seguenti dati: **foglio 4, particella 526, subalterno 22**, via Gasperi 5, scala A, interno sette, secondo piano, cat. A/2 classe 6 vani 7,5, R.C. L. 3810."*

Bene 2

*"...piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla via San Giuseppe Calasanzio n.5: appartamento al terzo piano composto di due vani ed accessori, confinante con detta via, con vano scala e con proprietà aliena, riportato nel N.C.E.U. di Napoli (NA) alla partita 1032559, sez. **VIC foglio 13 num 723 sub. 16** via Calasanzio San Giuseppe n.5 z.c. 8 cat. A/5 cl. 4 v. 2,5 r.c. € 49,06".*

I dati degli stessi, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

Bene 1

*"Comune di San Giorgio a Cremano (NA) **Foglio 4 Particella 526 Subalterno 22**, cat. A/2, Classe 6, Cons. 7,5 vani, sup. totale: 164 m², sup. totale escluse aree scoperte: 153 m², r.c. euro 929,62. VIA ALCIDE DE GASPERI n. 13, Scala A, Interno 7, Piano 2".*

Bene 2

*" sez. **VIC foglio 13 p.lla 723 sub. 16** via San Giuseppe Calasanzio n.5 piano 3, z.c. 8 cat. A/5 cl. 4 v. 2,5 r.c. € 49,06".*

I dati reali e attuali dei cespiti pignorati (bene 1 e 2) corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione e quindi la vendita di 2 lotti.**

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO 1

Bene 1 - Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), via Alcide De Gasperi n. 13, "Parco Condominiale G. Rossi", fabbricato est, Scala A, Interno 7, Piano 2. Riportata nel C.F. di detto Comune al **Fg. 4 P.IIa 526 Sub. 22.**

Trattasi di appartamento di medie-grandi dimensioni, facente parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati in parco privato e custodito denominato "Parco Condominiale Gioacchino Rossi". Ubicato al secondo piano del "fabbricato est" di otto piani fuori terra. Dotato di tripla esposizione sud-est-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, salone doppio con angolo cottura, due bagni, disimpegno, balcone e terrazzo.

Confina a nord vano scala, vano ascensore, pianerottolo comune ed a.u.i. (stesso fabbricato), ad est con via A. De Gasperi, a sud ed ovest con viale condominiale.

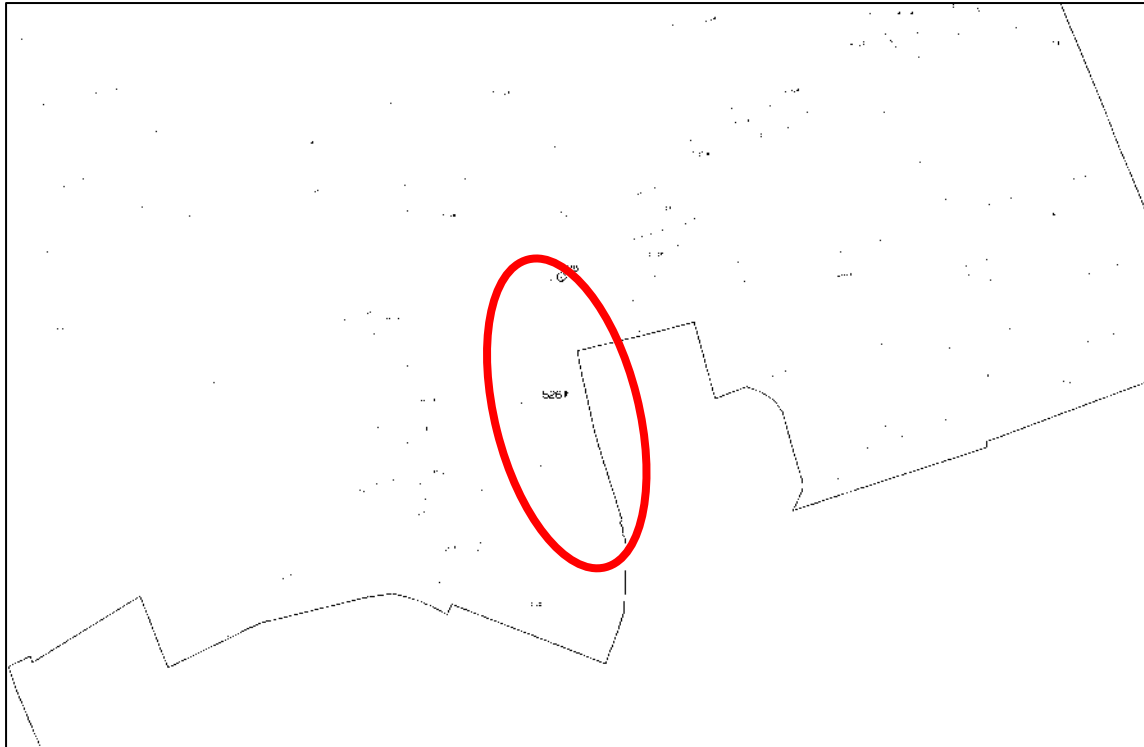
Di esclusiva proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 dell'intero.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del bene 1, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Come si evince dalle planimetrie, la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risultano perfettamente sovrapponibili.



inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 4 p.lla 526 indicazione fabbricato cespite

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

L'unità immobiliare costituente il lotto 1 del seguente procedimento è ubicata nel Comune San Giorgio a Cremano (NA), situato tra le pendici del versante ovest del Vesuvio ed il mare. Confina con i Comuni di Ercolano, Napoli, Portici e San Sebastiano al Vesuvio. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è sito in Via Alcide De Gasperi, nel centro storico di San Giorgio a Cremano. Il contesto territoriale è caratterizzato sia edifici storici che da grandi edifici residenziali dotati di parco condominiale, ove al piano terra fronte strada sono ubicate le attività commerciali. La zona è ben servita da attività commerciali, scuole chiese e complessi sportivi. Il Comune è ben collegato con quelli limitrofi, Napoli e quelli Vesuviani, grazie ai trasporti su gomma, alla fermata della stazione della Circumvesuviana ed alla Autostrada A3 Napoli-Salerno.

Trattasi di un appartamento di tipo civile di medie-grandi dimensioni, ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), via Alcide De Gasperi n. 13, "parco Condominiale G. Rossi", Scala A, Interno 7, Piano 2. Facente parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati: "Fabbricato Ovest", "Fabbricato Est" e "Fabbricato Sud" in parco privato e custodito denominato "Parco Condominiale Gioacchino Rossi". Il cespite *de quo*, ubicato nel "fabbricato est" di otto piani fuori terra, è dotato di tripla esposizione sud-est-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, salone doppio con angolo cottura, due bagni, disimpegno, balcone e terrazzo. Confina a nord vano scala, vano ascensore, pianerottolo comune ed a.u.i. (stesso fabbricato), ad est con via A. De Gasperi, a sud ed ovest con viale condominiale.

Il suddetto fabbricato est, con struttura in cemento armato risalente agli anni '60, si presenta al suo esterno in buono stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con rivestimento in piastrelle in gres di colore arancione, la parte basamentale è rifinita con lastre in marmo travertino. La copertura è piana e praticabile. Al piano terra, fronte strada su via A. De Gasperi, sono ubicate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze. E' costituito da otto piani fuori terra serviti da due scale, scala A e B, e altrettanti ascensori; l'accesso avviene attraverso il viale condominiale. Esso è posto sul lato destro partendo dall'ingresso del parco al civico n. 13 di via Alcide De Gasperi.

Varcando il portone in alluminio e vetro, si entra nel grande atrio del palazzo, dove, salita una rampa di scale, sulla destra si accede alla scala A. All'esterno del portone vi sono i citofoni. Nell'edificio è presente l'ascensore ed all'ingresso la guardiola del portiere.

Giunti al piano secondo, uscendo dall'ascensore sulla sinistra si trova la porta blindata di caposcala del cespite staggito (bene 1), al cui esterno è presente il campanello.



inquadratura territoriale - individuazione fabbricato civ. 13 ed indicazione affacci cespite lotto 1



Via A. De Gasperi civ.13 - accesso carrabile parco G. Rossi (rosso) e portineria (celeste)



Accesso Viale condominiale parco G. Rossi



Viale condominiale parco G. Rossi

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione dei singoli fabbricati e per le parti comuni ai tre fabbricati che compongono il complesso residenziale. Dal Regolamento di Condominio (Allegato 10 – Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali) si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse.

All'art. 4 lettera A) del Regolamento di Condominio si elencano le parti comuni ai singoli fabbricati:

- B) Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i condomini del parco:
- 1) Le aree destinate a strade di collegamento tra i vari edifici all'interno del comprensorio, così come precisamente delineate nella planimetria che si allega (allegato A) e forma parte integrante del presente Regolamento.
 - 2) La guardiola di portineria, posta all'ingresso del parco e prospiciente la via De Gasperi.
 - 3) Il locale e l'impianto di autoclave sito all'ingresso del parco, vicino alla guardiola.
 - 4) L'impianto idrico, per la parte comune a tutto il comprensorio, compresi i contatori e le tibazioni di scarico.
 - 5) Gli impianti ed apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del comprensorio (viale, guardiola, ecc.) e le relative condutture sino agli imbocchi dei singoli edifici, quando non appartengano all'azienda fornitrice dell'energia elettrica.
 - 6) Le canalizzazioni degli impianti di fognatura, acqua, elettricità, citofono e telefono.
 - 7) Le opere di recinzione all'ingresso e sul lato Nord del parco.

In merito alla ripartizione delle spese, il regolamento di condominio contiene le tabelle millesimali che si riferiscono ad ogni singolo fabbricato. Dalla tabella del fabbricato Est emerge

che i millesimi di competenza dell'immobile

- 9) Il locale adibito a centrale termica sito nel seminterrato del fabbricato "Est" nonché la centrale termica stessa, la relativa canna fumaria ed il vaso d'espansione.
- 10) La casa del portiere, sita al piano rialzato del fabbricato "Est", scala B interno 2.
- 10) Ogni altro manufatto o apparecchiatura che serva ad un uso comune e/o provveda ad una necessità generale.

staggito (scala A, piano 2,

int. 7) sono i seguenti:

SPESE GENERALI: 11,90 mm

VIALE: 32,50 mm

PORTIERATO: 33,30 mm

FOGNE: 29,10 mm

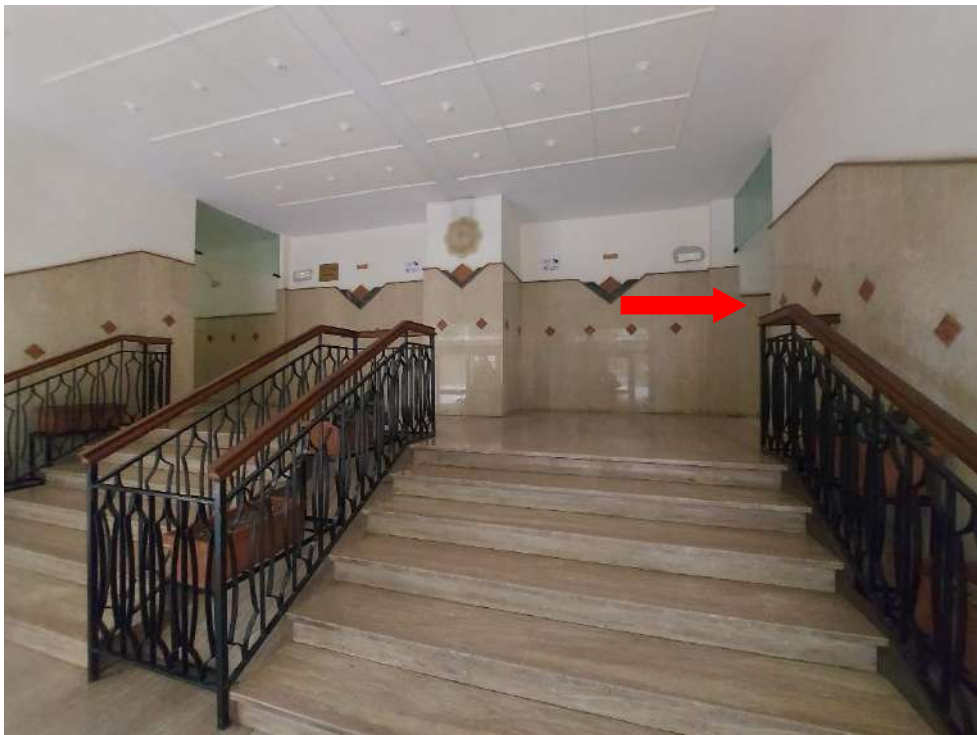
SCALE: 23,50 mm

Per la ripartizione delle spese riferite alle parti comuni ai tre fabbricati vi è una tabella che stabilisce le varie proporzioni fra i singoli fabbricati. Di seguito si riporta quest'ultima tabella.

	EST	OVEST	SUD	TOTALE
GENERALI	41,00%	41,00%	18,00%	100%
PORTIERATO	41,13%	41,13%	17,74%	100%
RISERVA DANZINO	37,91%	42,60%	19,59%	100%
VIALE	42,12%	42,12%	15,76%	100%
ANTICORRADO	41,82%	41,82%	16,36%	100%
FOGNATURA	42,75%	42,75%	14,50%	100%



Fabbricato est – accesso scala A



atrio – indicazione accesso scala A

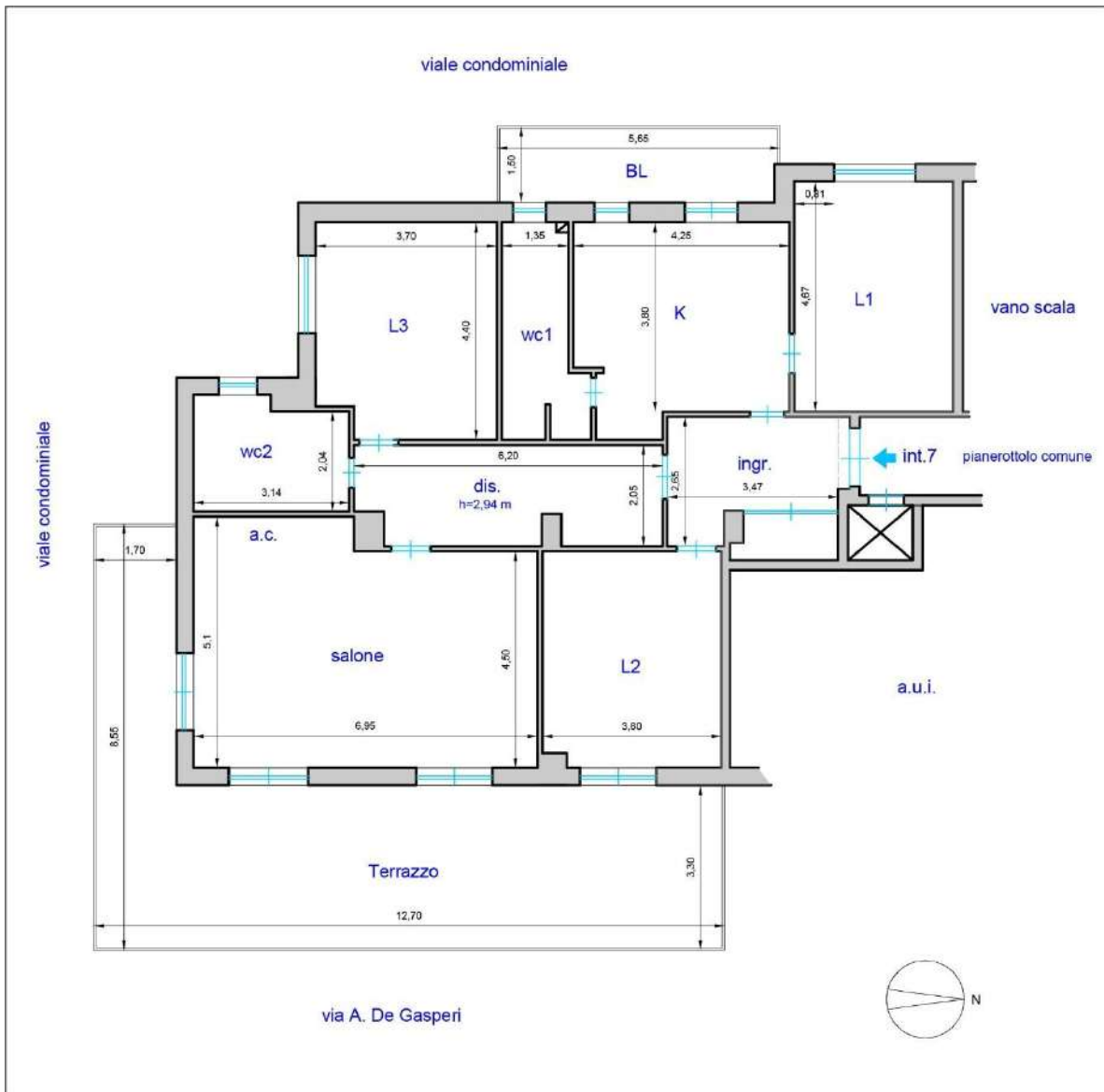


piano 2 – porta caposcala bene 1 staggito

DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

Varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso, dotato di ripostiglio, alla cui sinistra è posta la porta di accesso della cucina K, dotata di porta-finestra e finestra prospicienti il balcone BL. Dalla cucina si accede sulla destra alla camera L1, dotata di finestra, e sulla sinistra al locale bagno WC 1, dotato di finestra.

A sinistra dell'ingresso si accede alla camera L2, dotata di porta-finestra, proseguendo dall'ingresso ci si immette nel disimpegno alla cui sinistra si trova l'accesso al salone doppio, dotato di tre porte-finestre, e contenente la zona cucina. Alla fine del disimpegno vi è il locale bagno WC2 dotato di finestra, mentre sulla destra si accede alla camera L3, dotata di finestra. La cucina K, la camera L1 e L3, i bagni WC1e WC2 affacciano su cortile interno, mentre il salone doppio e la camera L2 sono prospicienti il terrazzo con affaccio su via A. De Gasperi. Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento (Bene 1)**.



planimetria stato dei luoghi

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana con controsoffittatura, l'altezza netta degli ambienti senza controsoffittatura è circa 2,90 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 40 cm.

Gli **infissi esterni** ed i relativi cassonetti sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di zanzariere e persiane esterne in pvc del tipo "avvolgibile". Le **porte** interne, tipologia a battente e scorrevole, sono in legno. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2 m di piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato di colore grigio. La parete dell'angolo cottura della cucina k è rivestita con piastrelle in gres formato quadrato dai toni del rosso, quella dell'angolo cottura del salone doppio da piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato di colore grigio.

I soffitti di tutti gli ambienti sono piani, quello del salone presenta controsoffittatura strutturata su differenti quote con faretti ad incasso tinteggiata con pittura di colore chiaro.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato di colore grigio. Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore celeste, quella del terrazzo nei colori del verde, entrambi sono dotati di tende parasole in tessuto di colore chiaro del tipo "avvolgibile".

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas*;
- *impianto idrico-sanitario* con caldaia per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto di riscaldamento autonomo*;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto di condizionamento*;
- *impianto citofonico*.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ ingresso e rip.	Sup.	10,06 mq
▪ disimpegno	Sup.	12,34 mq
▪ k= cucina	Sup.	17,34 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	6,53 mq
▪ WC2 = bagno	Sup.	6,84 mq
▪ L1 = camera	Sup.	15,05 mq
▪ L2 = camera	Sup.	15,90 mq
▪ L3 = camera	Sup.	15,83 mq
▪ Salone doppio con angolo cottura	Sup.	33,11 mq
▪ BL = balcone	Sup.	8,41 mq
▪ Terrazzo	Sup.	50,42 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento **Sup. 133,00 mq**

TOTALE Superficie non residenziale **Sup. 58,83 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

Superficie commerciale appartamento **Sup. 154,00 mq**

Superficie omogeneizzata balconi

(30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi		
(10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	3,38 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 164,88 mq**

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All.6 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 3.000,00 €.**

Per il cespite staggito non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), i costi per la sua redazione sono pari a **300,00 €.**

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)



Ingresso



Ingresso



cucina



cucina



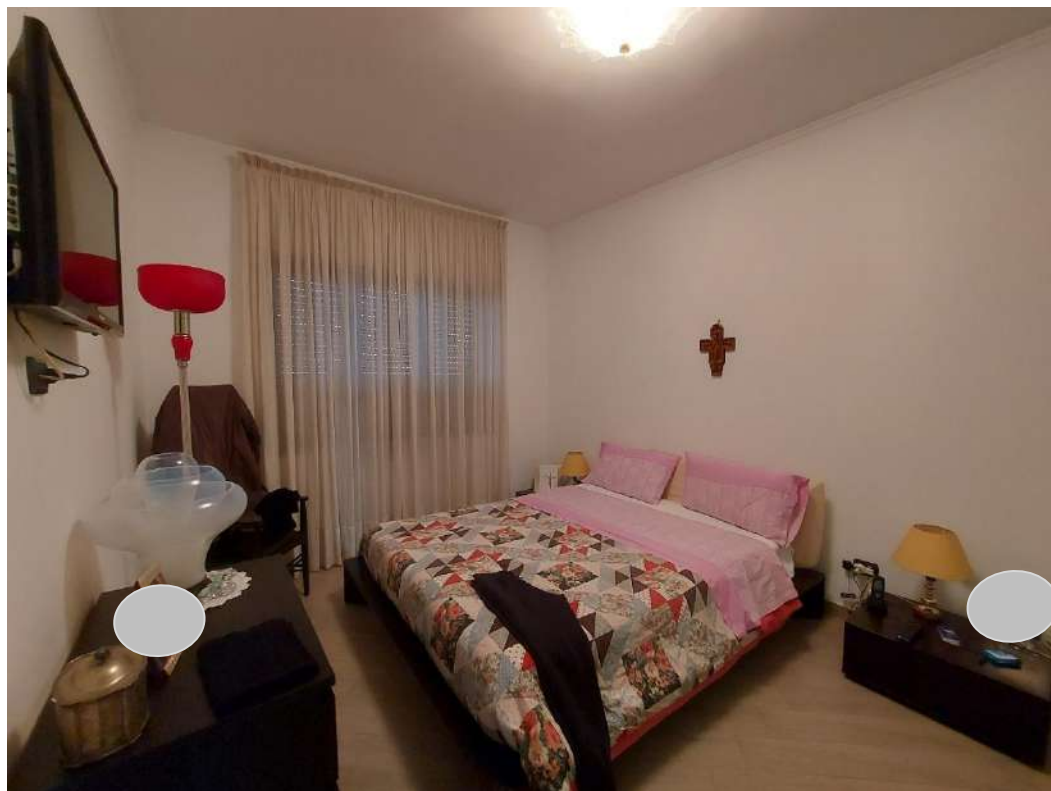
Bagno wc1



Bagno wc1



Camera L1



Camera L1



Camera L2



Camera L2



Disimpegno



Disimpegno



Salone doppio



Salone doppio



Bagno WC2



Bagno WC2



camera L3



camera L3



balcone BL



balcone BL



terrazzo



terrazzo affaccio via A. De Gasperi



Affaccio da terrazzo su via A. De Gasperi

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) come segue:

"Foglio 4 Particella 526 Subalterno 22, cat. A/2, Classe 6, Cons. 7,5 vani, sup. totale: 164 m² sup. totale escluse aree scoperte: 153 m², r.c. euro 929,62. VIA ALCIDE DE GASPERI n. 13, Scala A, Interno 7, Piano 2".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 526 del foglio 4, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data dell'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato il titolo di provenienza della debitrice esecutata che risale al 1989.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari (comune censuario, foglio, particella e sub.).

Le uniche variazioni riguardano:

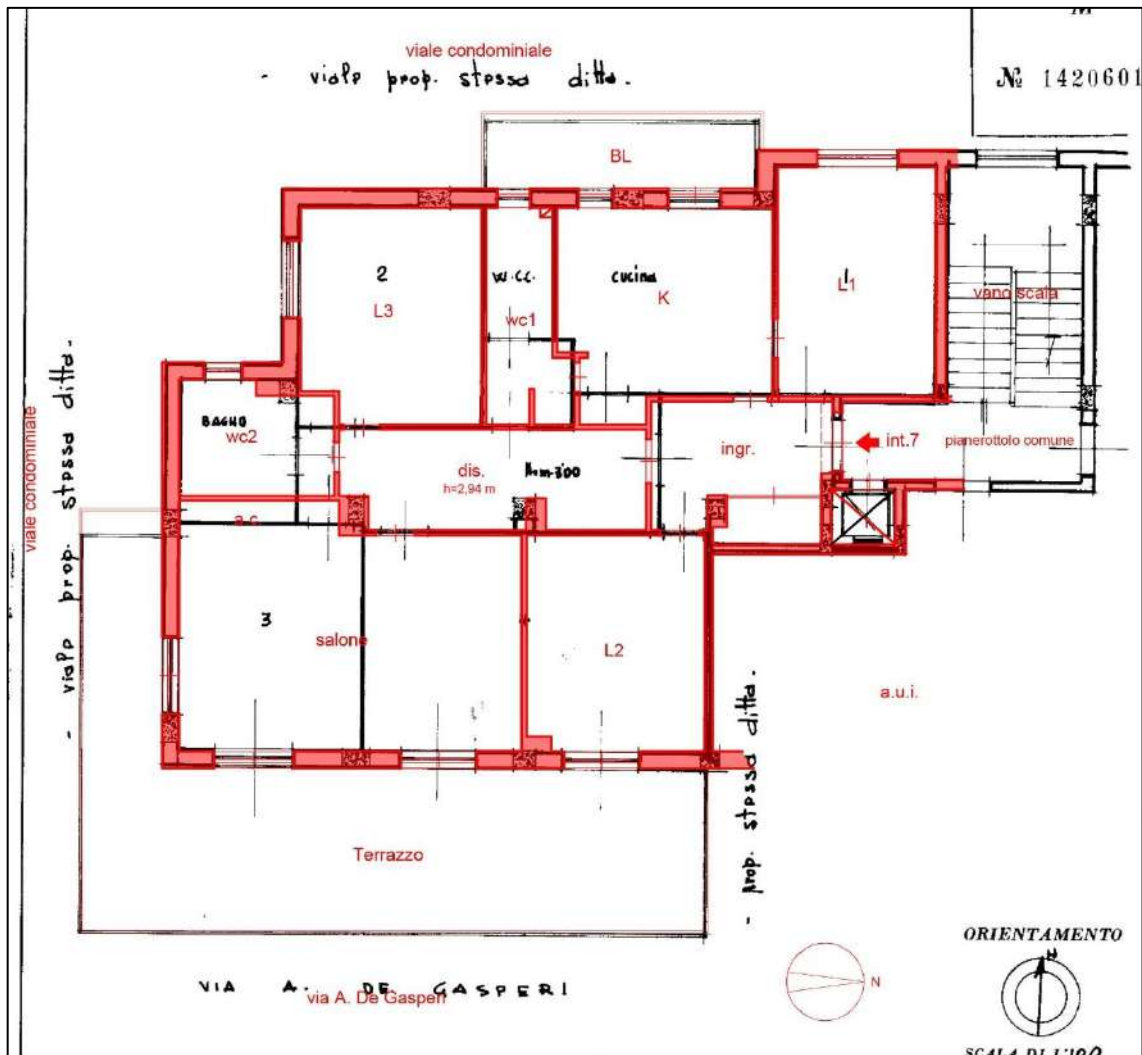
Variazione del quadro tariffario del **01/01/1992**; Superficie di Impianto pubblicata il **09/11/2015**
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/09/1965, prot. n. 1420601; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **29/05/2019** Pratica n. NA0154742;

(All. 7: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale attuale e storica;)

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza della debitrice.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale datata 11/09/1965. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è errato. La superficie catastale totale indicata nella visura del cespite è conforme al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, quella totale escluse aree scoperte è difforme a quella rilevata. Occorrerà quindi provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria ed aggiornamento della superficie catastale totale escluse aree scoperte.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio non rinviene alcuna pratica afferente al cespite né ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNO: appartamento

Piena ed intera proprietà di appartamento tipo civile di medie-grandi dimensioni, ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), via Alcide De Gasperi n. 13, “Parco Condominiale G. Rossi”, fabbricato Est, Scala A, Interno 7, Piano 2. Facente parte di un fabbricato di otto piani fuori terra, dotato di tripla esposizione sud-est-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, salone doppio con angolo cottura, due bagni, disimpegno, balcone e terrazzo.

Confina a nord vano scala, vano ascensore, pianerottolo comune ed a.u.i. (stesso fabbricato), ad est con via A. De Gasperi, a sud ed ovest con viale condominiale.

Superficie commerciale totale di 164,88 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al “Foglio 4 Particella 526 Subalterno 22, cat. A/2, Classe 6, Cons. 7,5 vani, sup. totale: 164 m² sup. totale escluse aree scoperte: 153 m², r.c. euro 929,62. VIA ALCIDE DE GASPERI n. 13, Scala A, Interno 7, Piano 2”.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in virtù di **Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963** per la costruzione dei fabbricati A e B e **variante n. 135 del 12.10.1966** (per il fabbricato B). Risulta, altresì, rilasciato dal sindaco del Comune di San Giorgio a Cremano in data 28/08/1965 il **Certificato di Abitabilità** per il fabbricato A del cespite.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale storica, i grafici allegati alla Licenza suddetta e lo stato dei luoghi, risulta che vi è difformità in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e aggiornamento della planimetria catastale.

Non si è riscontrata la presenza di ulteriori pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. All'attualità non sussistono oneri condominiali insoluti relativi al cespite *de quo*.

PREZZO BASE piena proprietà euro € 383.016,24

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà € 357.000,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore della debitrice è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza (Titolo ultraventennale):

– [REDACTED], in forza del quale l'esecutata [REDACTED], [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni, entrava in possesso come bene personale della nuda proprietà del bene 1 in questione, dal padre [REDACTED], proprietario dell'intero, che si riservava l'usufrutto.

Nell'atto gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

[REDACTED]

[REDACTED]

Altresì, ai fini della ricerca del titolo abilitativo rilasciato per la costruzione del fabbricato del cespite *de quo*, la scrivente ha richiesto gli atti di [REDACTED]

[REDACTED]

(All. 8: titoli provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso L'U.T.C. di San Giorgio a Cremano, emerge che la particella 526 fg.4 del bene 1:

- rientra in zona "B - Aree totalmente o parzialmente edificate", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG;
- rientra in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale" disciplinata dall'articolo 13 delle NTA del vigente PTP;
- rientra nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- rientra in "ZONA CLASSE III - Di tipo misto" del Piano di Zonizzazione Acustica;
- non rientra nell'elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell'ex SIN "Aree del Litorale Vesuviano" del Piano Regionale di Bonifica della Campania;
- rientra nella zona "E2 - Valore esposto medio" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona "0,150 - 0,175" della Carta dei Valori di Pericolosità Sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- ricade, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07.11.2002, come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, in "Zona Sismica 2".

In virtù della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, art. 5, nell'area in cui ricade l'immobile in oggetto è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti dall'art. 2.

Infine si evidenzia che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939.

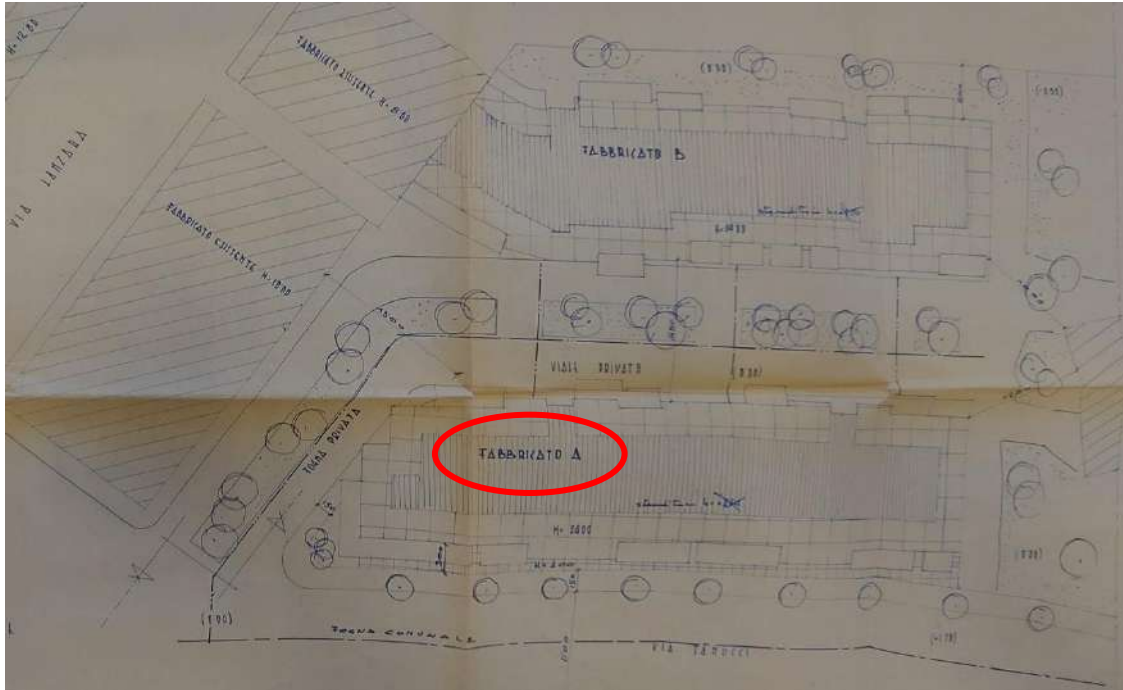
Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli ed esaminati tutti gli atti di provenienza del bene 1 oggetto di codesta procedura esecutiva, emerge che il fabbricato in cui ricade il cespite staggito, **edificato in data antecedente al 01.09.1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in virtù di **Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963** per la costruzione dei fabbricati A e B e la **variante n. 135 del 12.10.1966** (per il fabbricato B). La scrivente, a seguito di istanza presentata presso l'U.T.C. di San Giorgio a Cremano (prot. n. 60169/2024), ha potuto visionare le menzionate Licenze ed i relativi grafici ed estrarne copia.

Risulta, altresì, rilasciato dal sindaco del Comune di San Giorgio a Cremano in data 28/08/1965 il **Certificato di Abitabilità** per il suddetto fabbricato A.

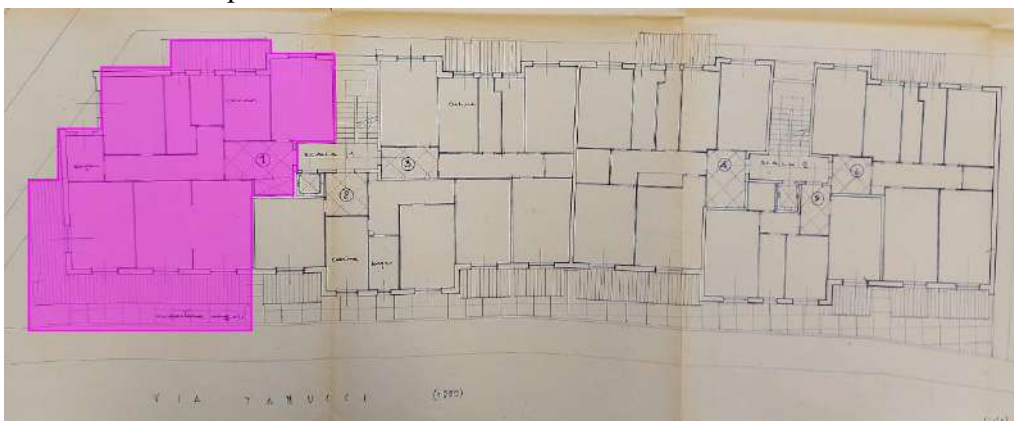
(All. 9 riscontro Comune San Giorgio a Cremano; All. 10 Licenza 34/1963 e 135/1966; Certificazione di Abitabilità)

La **destinazione d'uso** del bene 1 pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo civile A/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Si riporta di seguito una pianta del progetto dei fabbricati A e B in riferimento alla Licenza Edilizia 34/63. Con indicazione del fabbricato A dell'immobile staggito (bene 1).



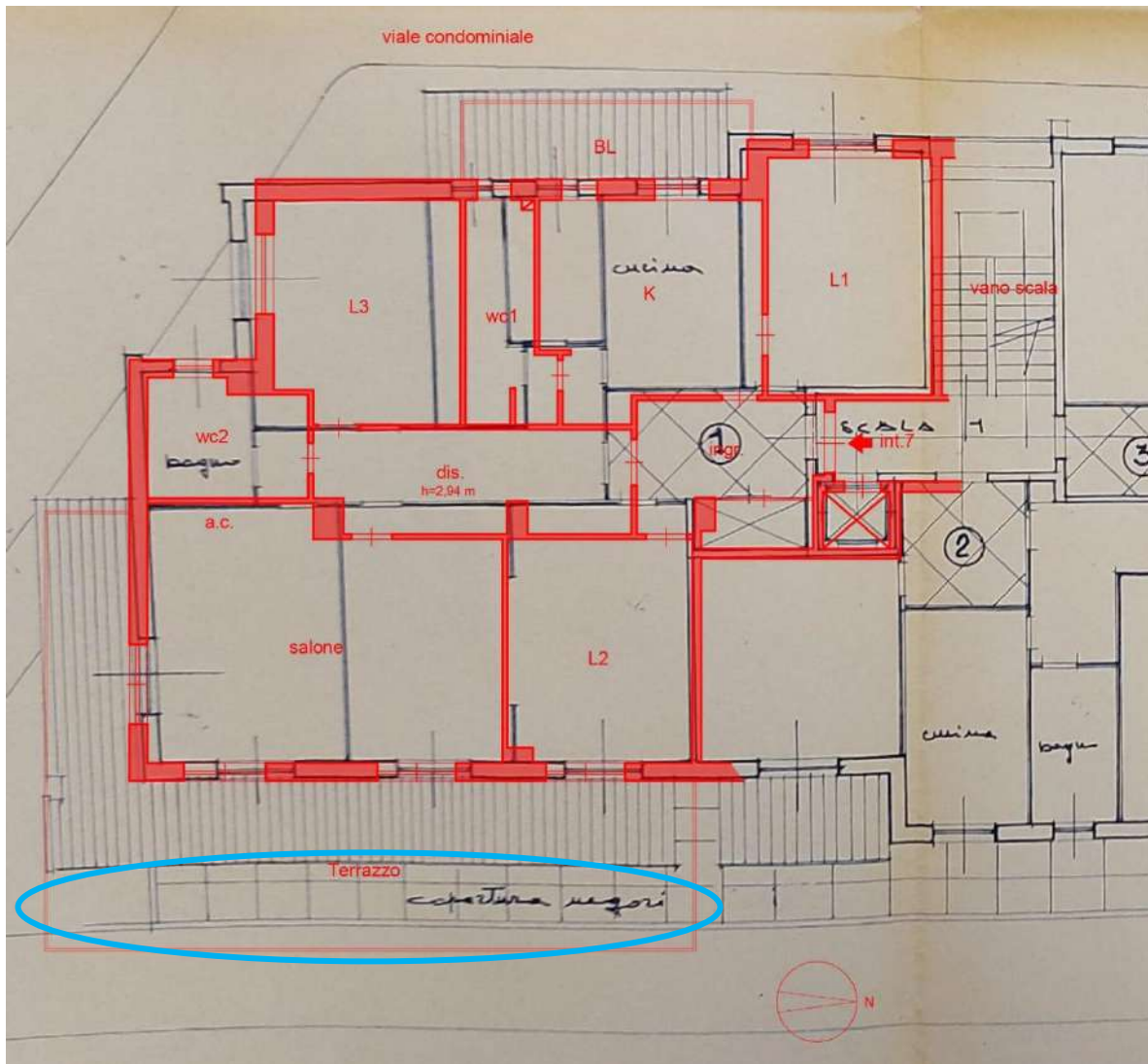
Si rileva che la planimetria catastale è conforme al grafico del "piano tipo" allegato alla Licenza Edilizia a meno della rappresentazione grafica di una porzione del terrazzo. Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria piano tipo allegata alla Licenza 34/1963 e la planimetria catastale d'impianto datata 11/09/1965.



Confronto sagoma planimetria catastale d'impianto e piano tipo Licenza n. 34/1963

Altresi si è effettuata la comparazione tra il grafico del "piano tipo" della Licenza n.34/1963 con lo stato dei luoghi, dalla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine del grafico della Licenza *de qua*, emerge che lo stato rilevato risulta difforme in

ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e della rappresentazione grafica di una porzione del terrazzo.



Confronto grafico piano tipo Licenza 34/1963 - rilievo attualità (rosso)

Tuttavia, come illustrato al quesito 3, in base al confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la suddetta planimetria catastale storica (mai variata agli atti del catasto) emergono modifiche in relazione ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Come detto poc'anzi, l'esperto ha consultato i competenti uffici del Comune di San Giorgio a Cremano per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi o istanze di sanatoria e, come si evince dalla certificazione allegate, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le suddette modifiche.

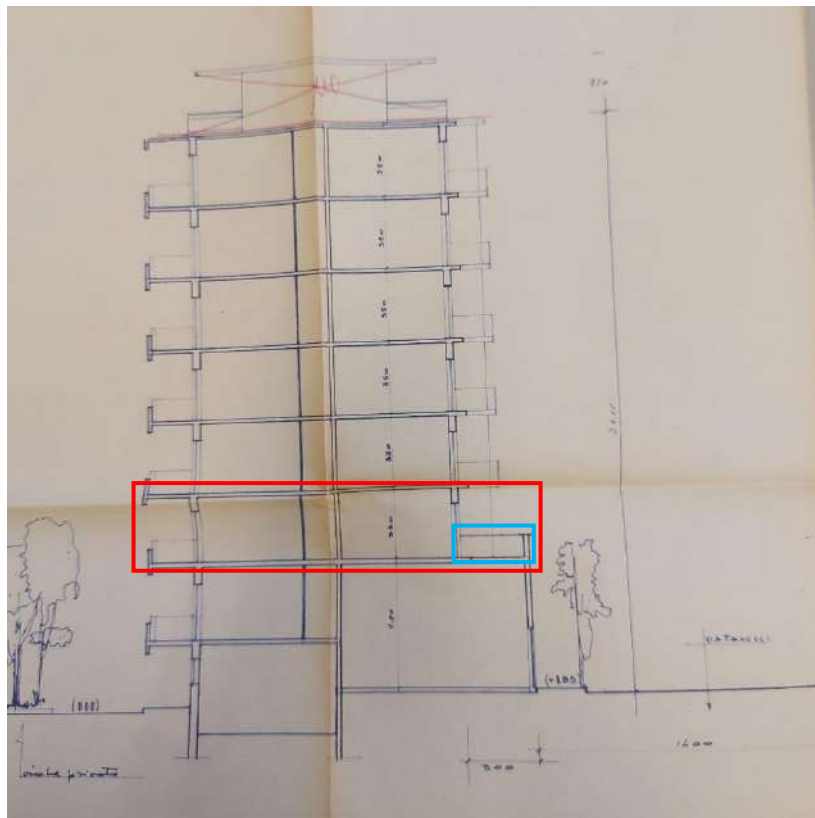
L'intervento di manutenzione straordinaria per **diversa distruzione degli spazi interni**, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederlo, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata all'U.T.C. di San Giorgio a Cremano, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità** ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 euro**, comprensivo di oneri tecnici.

Come detto al punto "*identificazione catastale*", è necessario aggiornare la planimetria e superficie catastale, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **300,00 €**.

Per quel che concerne la **diversa rappresentazione grafica di una porzione del terrazzo**, non costituisce difformità in quanto dalla sezione allegata alla menzionata Licenza emerge che alla quota del cespite staggito (piano secondo) è presente il terrazzo in aggetto come si presenta all'attualità.



Sezione Licenza 34/1963 - indicazione cespite (rosso) e aggetto terrazzo (celeste)

Altresì l'U.T.C. di San Giorgio a Cremano non rinviene la presenza, presso gli archivi del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al secondo sopralluogo, in data 20.11.2024 si rinveniva la presenza del sig. Toscano Claudio, che, in qualità di fratello dell'esecutata, consentiva l'accesso al bene 1 oggetto di codesta procedura esecutiva. Altresì dichiarava che l'immobile è occupato stabilmente dall'esecutata e dal figlio Coletta Claudio.

Dal certificato di residenza storico, all'uopo acquisito dalla scrivente, risulta che l'esecutata è residente nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla VIA ALCIDE DE GASPERI Nr. 13 Sc. A Pi. 2 Int. 7.

(All. 11 : certificato residenza)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dall'ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente in data 12/12/2024 e 15/12/2024 presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutata, emerge che gravano sul bene 1 le seguenti formalità:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO della seguente procedura esecutiva.**

(All. 12: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in:

- rientra in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale";
- rientra nella zona "E2 - Valore esposto medio" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona "0,150 - 0,175" della Carta dei Valori di Pericolosità Sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- ricade, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07.11.2002, come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, in "Zona Sismica 2";
- è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939.

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per accertamento di conformità diversa distribuzione interna);
- Aggiornamento catastale: il cui costo si stima di **300,00 €**;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) alla normativa vigente: stimate in **3.000,00 €**.
- Costo redazione APE (attestato di prestazione energetica) pari a **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del portale, si rinviene che il bene 1 pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici. Ergo il bene 1 non risulta gravato da uso civico né da censo.

(All. 13: certificazione usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato il sig. [REDACTED], amministratore p.t. del condominio dov'è sito il bene 1 oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutata, il quale, alla data del 03.04.2025, ha fornito le seguenti informazioni:

- 1) L'importo fisso annuo 2024 per l'unità indicata in riferimento alle spese condominiali di natura ordinaria è di € **116,90**;
- 2) non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
- 4) alla data odierna non vi è alcuna causa tra il condominio e l'unità immobiliare indicata;
- 5) è presente il portiere ma con contratto senza alloggio. L'alloggio del portiere all'interno del condominio al momento non è locato;
- 6) non vi sono posti auto assegnati o pertinenze esclusive legate all'immobile indicato.

L'amministratore allega copia della delibera per assemblea straordinaria per azione giudiziaria nei confronti della ditta "Eprom" per appalto lavori al fabbricato (bonus 90%) in quanto la suddetta non ha terminato i lavori stabiliti.

Il sig. ■■■■■ ha fornito altresì alla sottoscritta copia del regolamento di condominio contenente le tabelle millesimali.

(All. 14: pec, regolamento condominio e tabelle)

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del bene 1 costituente il LOTTO 1 proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di San Giorgio a Cremano (NA), zona Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA TROISI, CORSO ROMA, VIA BACHELET, VIA BUOZZI, VILLA BRUNO, per la zona B4, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2850	L	6,2	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia centrale stessa zona, via A. De Gasperi, si rilevano i seguenti dati attuali:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo Euro 2.052	Valore medio Euro 2.732
	Valore massimo Euro 3.412
	Abitazioni in stabili di fascia media
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo Euro 1.781	Valore medio Euro 2.371
	Valore massimo Euro 2.961

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari la **2.300,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel secondo semestre 2024) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Metodo della stima diretta

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio-grande si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di posto auto esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,90$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è una terrazza ed un balcone, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano secondo ed è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame il cespite è dotato di doppio affaccio su cortile interno e fronte strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,05$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,01$$

La superficie commerciale è pari a 164,88 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.300,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.300,00 \times 1,01 \times 164,88$$

$$V_m = \mathbf{383.016,24 \text{ euro}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 383.016,24 / 164,88 \text{ mq} = 2.323,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per diversa distribuzione spazi interni); aggiornamento planimetria catastale **400,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €**; costi redazione APE **300,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 400,00 = \text{€ } 7.200,00$$

Poiché l'immobile è pignorato per l'intera proprietà il valore sarà pari a:

$$P = (\text{€ } 383.016,24 - \text{€ } 7.200,00) - 5\% = \text{€ } \mathbf{357.025,42}$$

Considerando che tale valore potrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_m corretto = € 357.000,00

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto il bene 1 è pignorato per l'intera proprietà.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che la debitrice [REDACTED]

Non vi sono annotazioni marginali, ergo gli sposi hanno scelto il regime della comunione nei loro rapporti patrimoniali. [REDACTED].

All'attualità l'esecutata risulta di **stato libero**.

(All. 15: estratto matrimonio, stato civile, decesso)

Dal **certificato di residenza storico** dell'esecutata, all'uopo acquisito dalla scrivente, risulta che è residente dal 05-09-2012 presso il [REDACTED]

(All. 11 : certificato residenza esecutata)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., in data 19.04.2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario.

(All. 16: Ricevute trasmissione perizia)

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della XIV sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **bene 1 costituente il lotto 1** di codesto pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

<p><u>LOTTO 1</u></p>

<p>PREZZO BASE <i>piena proprietà euro € 383.016,24</i></p>

<p>PREZZO BASE CORRETTO <i>piena proprietà € 357.000,00</i></p>
--

Napoli, 19 aprile 2025

L'esperto
Arch. Laura Ferrante