

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**

**- XIV SEZIONE CIVILE -**

---

Procedura Esecutiva R.G.E.- **617/2022 ING BANK N.V. contro**

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **Avv. Fabio Liguori**

Esperto stimatore : **Arch. Paola Di Giacomo**

---

**PERIZIA IMMOBILIARE**

---



## INCARICO

---

---

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Maria Ludovica Russo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 617/2022 e in data 12 settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

---

---

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Fabio Liguori, inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 ottobre 2023 ore 9,30 presso l'unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano (Na), alla Via Tufarelli n. 37 ( cfr. all.to 1).

In tale data la sottoscritta si portava presso i luoghi oggetto di pignoramento, congiuntamente al custode nominato, ed effettuava un rilievo planimetrico (cfr. all.to 2) e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr.all.to3).

Come richiesto dall' Ill.mo GE prima di rispondere ai Quesiti si chiarisce quanto segue:

Il creditore procedente ING BANK N.V. ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della dott.ssa Giulia Messina Vitrano (cfr.all.to n.4), attestante le risultanze dei titoli di provenienza per il bene soggetto a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alla consistenza immobiliare già richiamata. In riferimento al bene oggetto di procedura la sottoscritta precisa che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, tuttavia si è depositata visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5 ).



Si segnala che il notaio Messina Vitrano in ordine alla provenienza per mero errore materiale, indica, nella terza pagina della certificazione, quale data dell'atto notaio Tufano il 16.09.1979 in luogo di 16.09.1976, esattamente indicata, comunque, nella pagina precedente. I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti. Alla presente relazione si allega Certificato di matrimonio con annotazioni aggiornato e Certificato di Residenza aggiornato dei debitori eseguiti (cfr. all.to 6).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato (cfr.all.to7), (cfr. all.8), (cfr. all.to 9).

**TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO**

## **QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

---

---

### **IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

---

L' unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

- 1) **Abitazione** di tipo civile (A/2) di circa 93,00 mq commerciali sita in San Giorgio a Cremano (Na) alla Via Tufarelli n. 37, (cfr. all.to 7) censita nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al, foglio 1, p.lla 282, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, dati di superficie tot. 93 mq., tot escluse aree scoperte 89 mq. rend. Euro 529,37, Via Tufarelli n. 37, Scala C, Interno 4, Piano 1.

### **TITOLARITA' E DIRITTI REALI**

---



L'unità di cui sopra risulta di proprietà degli esecutati signora  
e sig.

(per i seguenti diritti e le seguenti quote:

1/2 della piena proprietà acquistata in regime di comunione dei beni

con

1/2 della piena proprietà acquistata in regime di comunione dei beni

con

**Il Diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento (cfr. all.to 10) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto per Notaio Maria Iaccarino del 1 trascritto al Reg. Part. n. reg. Gen

(cfr.all.to 11). \_\_\_\_\_

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Trattasi di appartamento. Si procede alla formazione di un **Lotto Unico**.

Di seguito si descrive il lotto:

- Quota pari a 1/1 di una unità abitativa di tipo civile (A/2) sita nel Comune di San Giorgio a Cremano (Na) alla Via Tufarelli n. 37.

## QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEL BENE

---

---

### UBICAZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento categoria catastale A/2, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (Na) Via Tufarelli n.37, Scala C, Interno 4, sita al primo piano di un fabbricato in cemento armato.





Vista aerea del fabbricato di via Tufarelli cui afferisce l'unità staggita

## CONFINI

---

I confini della unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti: a Nord in parte con viale d'accesso e in parte con altra unità immobiliare, a Est con area scoperta, a Sud in parte con corpo scala e in parte con altra unità immobiliare, a Ovest con viale d'accesso.

## II FABBRICATO

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, sorge in un parco al quale si accede da Via Tufarelli n.37 nella periferia orientale del comune di San Giorgio a Cremano.





**Ingresso al parco di via Tufarelli n. 37**

L'immobile si trova in un fabbricato di cemento armato edificato in forza di licenza edilizia n. 270 del 31.08.1968 (cfr. all.to 13) . Lo stato manutentivo e conservativo è normale.

## **DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI**

---

Art. 1)"Sono proprietà comuni a tutti i condomini : il suolo su cui insiste lo intero fabbricato, nel suo perimetro di facciata; il relativo sottosuolo, le fondazioni, le strutture portanti, le condotte di fogna al servizio del fabbricato fino all'allacciamento della rete principale, il locale caldaia riscaldamento ed i locali motori ascensori e tutte le opere impianti, installazioni e manufatti indispensabili alla conservazione ed al normale uso delle parti comuni, lo impianto di termosifone fino all'ingresso nelle singole proprietà particolari, l'impianto di citofono fino alla diramazione ai singoli appartamenti. La comproprietà delle scale e degli ascensori è regolata dall'art. 1124 C.C.. Le terrazze di copertura sono inedificabili e sono destinate a stenditoio condominiale." (all.to n. 18). Come dichiarato nel verbale di sopralluogo esiste posto auto assegnato periodicamente (all.to n.1).

## **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

---



L'unità abitativa è individuata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano dai seguenti dati: Foglio 1, p.lla 282, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, dati di superficie tot. 93 mq., tot escluse aree scoperte 89 mq., rend. Euro 529,37, Via Tufarelli n.37, Scala C, Interno 4, Piano 1 (cfr.all.to 7 ).



**Portone scala C**



**Viale d'accesso**

### **Particolari Fabbricato di Via Tufarelli**

Come si evince dal rilievo fotografico, all'immobile in oggetto si accede da Via Tufarelli n.37 ( ex n.41 e ex n.22). Per giungere all'immobile esecutato si attraversa il portone della scala C posta sulla destra del viale d'accesso. Entrati nell'androne della scala C e saliti le scale fino al piano di riposo del primo piano, sulla sinistra insiste la porta di ingresso all'immobile esecutato. Varcando la porta di ingresso, (cfr.all.to 3), si accede all'appartamento che è costituito da un soggiorno con angolo cottura (cfr.all.to 3), un disimpegno, due stanze (cfr. all.to 3), un bagno, un ripostiglio e tre balconi di cui due verandati (cfr. all.to 3). Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to 2) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti :



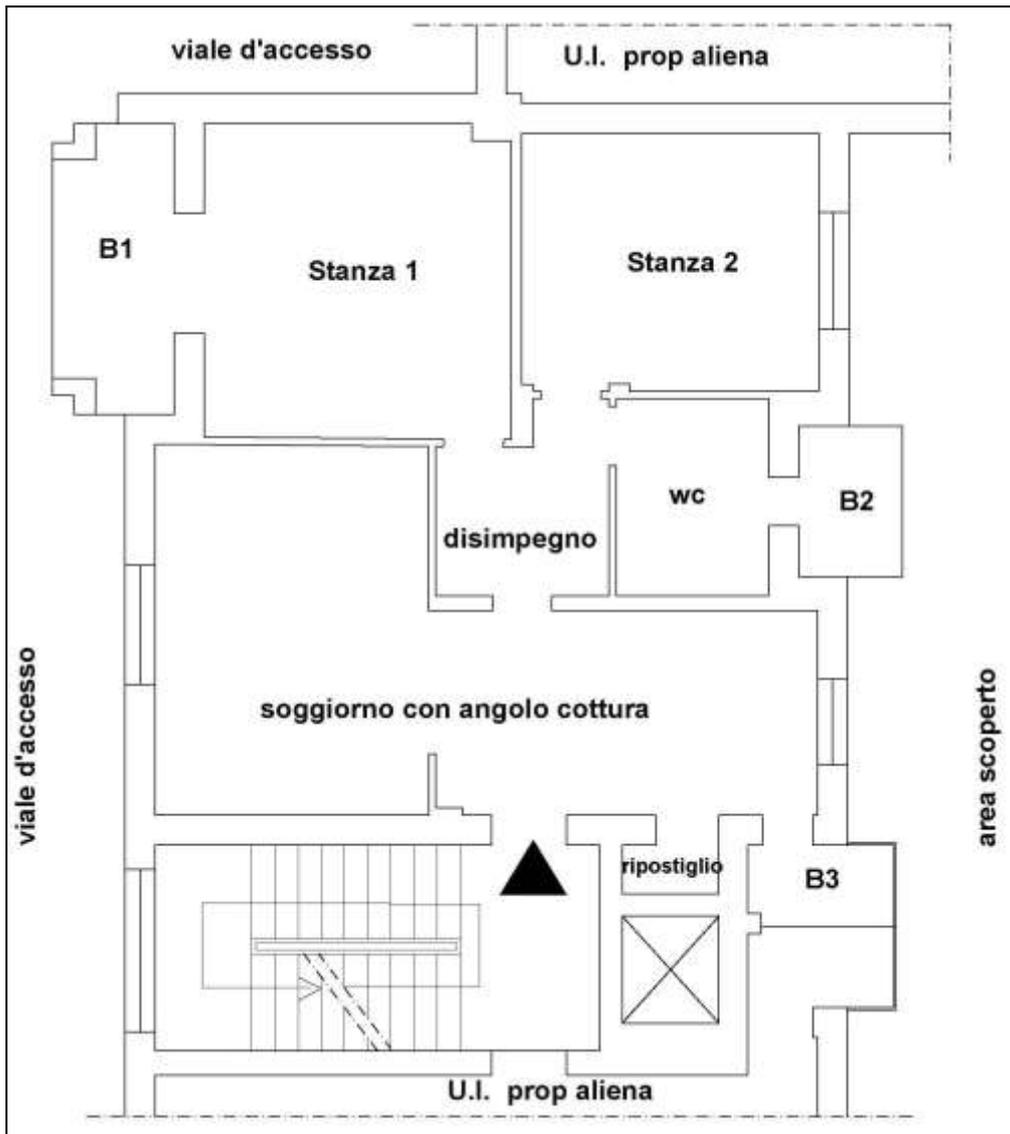


Fig. 1- Rilievo Stato dei Luoghi





**Porta di Ingresso**



**Soggiorno con angolo cottura**

**Particolari interno unità abitativa - Via Tufarelli**

**Soggiorno con angolo cottura:** Vi si accede dall'ingresso, dal disimpegno e dalla veranda, ha una superficie utile pari a 34,00 mq. La pavimentazione del soggiorno è realizzata con piastrelle in gres di colore beige effetto marmo con finitura lucida. L'ambiente è dotato di due finestre e di porta finestra con accesso sul balcone B3, dotato di veranda in alluminio e vetro e di un ripostiglio. Le pareti sono tinteggiate a meno della parete tra piano cottura e pensili rivestita di piastrelle (cfr.all.to 3).

**Disimpegno:** Vi si accede dal soggiorno, dalle stanze 1 e 2 e dal wc, ha una superficie utile pari a 5,43 mq. .La pavimentazione è in graniglia di colore beige e le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3).



**Disimpegno****Stanza 1**

### Particolari interno unità abitativa - Via Tufarelli

**Stanza 1:** Vi si accede dal disimpegno, e dal balcone B1, ha una superficie utile pari a 17,46 mq, l'ambiente è dotato di porta finestra con accesso sul balcone B1. La pavimentazione è in graniglia di colore beige, le pareti sono tinteggiate, (cfr. all.to 3 ).

**Stanza 2:** Vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a 13,67 mq, è dotata di finestra. La pavimentazione è in graniglia di colore beige, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3).

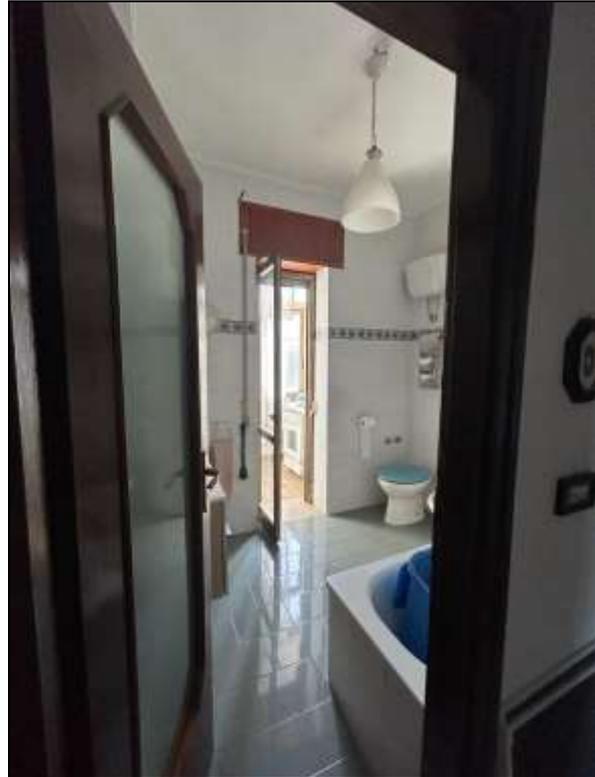
**Wc:** Vi si accede dal disimpegno e dal balcone B2 verandato, ha una superficie utile pari a 5,53 mq. La pavimentazione è costituita da mattonelle di colore chiaro con finitura lucida. Alle pareti presenta un rivestimento con mattonelle di colore chiaro con finitura lucida e greca con disegno geometrico. Tale bagno dotato di porta-balcone è completo di servizi igienici e di vasca. (cfr. all.to 3).

**Balcone 1:** Vi si accede dalla stanza 1, ha una superficie utile pari a 6,07 mq., la pavimentazione è in gres effetto cotto ed è prospiciente il viale d'accesso (cfr. all.to 3).





Stanza 2



Wc

#### Particolari interno unità abitativa - Via Tufarelli

**Balcone 2:** Vi si accede dal wc, è dotato di veranda in alluminio e vetro satinato ha una superficie utile pari a 3,00 mq. la pavimentazione è in gres effetto cotto ed è prospiciente l'area scoperta ad est (cfr. all.to 3).

**Balcone 3:** Vi si accede dal soggiorno, ha una superficie utile pari a 2,21 mq., la pavimentazione è in gres effetto cotto ed è prospiciente l'area scoperta ad est (cfr. all.to 3)

**Infissi:** La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi esterni con avvolgibili sono in legno e alcuni sono dotati di un secondo infisso alluminio.

**Altezza interna:** circa 2.90 ml.

**Impianti:** L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e gas, inoltre è dotato di impianto di aria condizionata canalizzata.



L'immobile risulta **sprovvisto** dell'attestato di certificazione energetica (**APE**) e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to 14).

**Esposizione:** Est-Ovest.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare sufficiente.

L'unità immobiliare presenta attualmente una Superficie Calpestabile Utile di circa 80,00 mq.

Si specifica inoltre che il bene:

- è sito nel Comune di San Giorgio a Cremano in una zona periferica ;
- fa parte di un fabbricato in cemento armato sito in via Tufarelli n. 37, zona servita da attività commerciali scuole e mezzi di trasporto pubblici;
- ricade in **Zona B-Aree totalmente o parzialmente edificate**, disciplinata dall'art. 16 delle NTA del vigente PRG;
- è riportato al Catasto Terreni **Foglio 1 Particella 282**.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di San Giorgio a Cremano, nella zona D6 Periferica/Periferia Orientale: Via Tufarelli, Via Figliola, Cimitero.

## **CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

---

1) La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..." del "Manuale della Banca Dati dell'OMI" si specifica quanto segue.– " *Unità Immobiliare Parte di un edificio*" 2.1 *Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie*



omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale <b>Sr</b>		90,00 mq	100%	90,00 mq
Superficie non residenziale <b>Snr</b>	balconi	11,28 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	3,38 mq
Totale Sr + Snr				93,38 mq.
arrotondato				93,00 mq

**La superficie commerciale (Sc ) 93,00mq**

2) **Superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole che si applicheranno per il calcolo della superficie commerciale.



Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale <b>Sr</b>		76,09 mq	100%	76,09 mq
Superficie non residenziale <b>Snr</b>	balconi	11,28 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	3,38 mq
Totale Sr + Snr				79,47 mq.
Arrotondato a				80,00 mq.

**Superficie calpestabile netta (utile) = 80,00 mq**

### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---



---

#### DATI CATASTALI

L'unità abitativa risulta censita nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al, foglio 1, p.lla 282, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, dati di superficie Totale 93 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq rend. Euro 529,37, Via Tufarelli n. 37, Scala C, Interno 4, Piano 1, (cfr.all.to 7).

Al **catasto terreni** il bene immobiliare risulta identificato al Foglio 1, Particella 282 del Comune di San Giorgio a Cremano (Na).

**OSSERVAZIONI GENERALI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO, LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ETC.**

---



Allo stato l'intestazione risulta la seguente:

		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

## CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento dall'impianto meccanografico (1987) ad oggi non ha subito variazioni riguardanti foglio, particella e sub.

Si allegano la visura catastale storica (cfr. all.7), la planimetria catastale (cfr. all.9) l'estratto di mappa dell'area di interesse (cfr.all.8) acquisite dalla sottoscritta ed allegare alla presente relazione.

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato, accertata mediante l'accesso ai luoghi **corrisponde**:

- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (cfr. all.to 10);
- ai dati indicati nell'atto di compravendita (provenienza) per Notaio Maria Iaccarino del (cfr.all.11).

Si specifica che nell'atto precedente ultraventennale del 16.09.1976 per notar Pasquale Tufano, la cui nota di trascrizione è stata reperita dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, il bene è individuato con scheda di accatastamento del (cfr. all.to15).

Si specifica che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è riportato quale indirizzo del bene staggito Via Tufarelli Scala C, int. 4, piano 1 senza indicazione del numero civico.

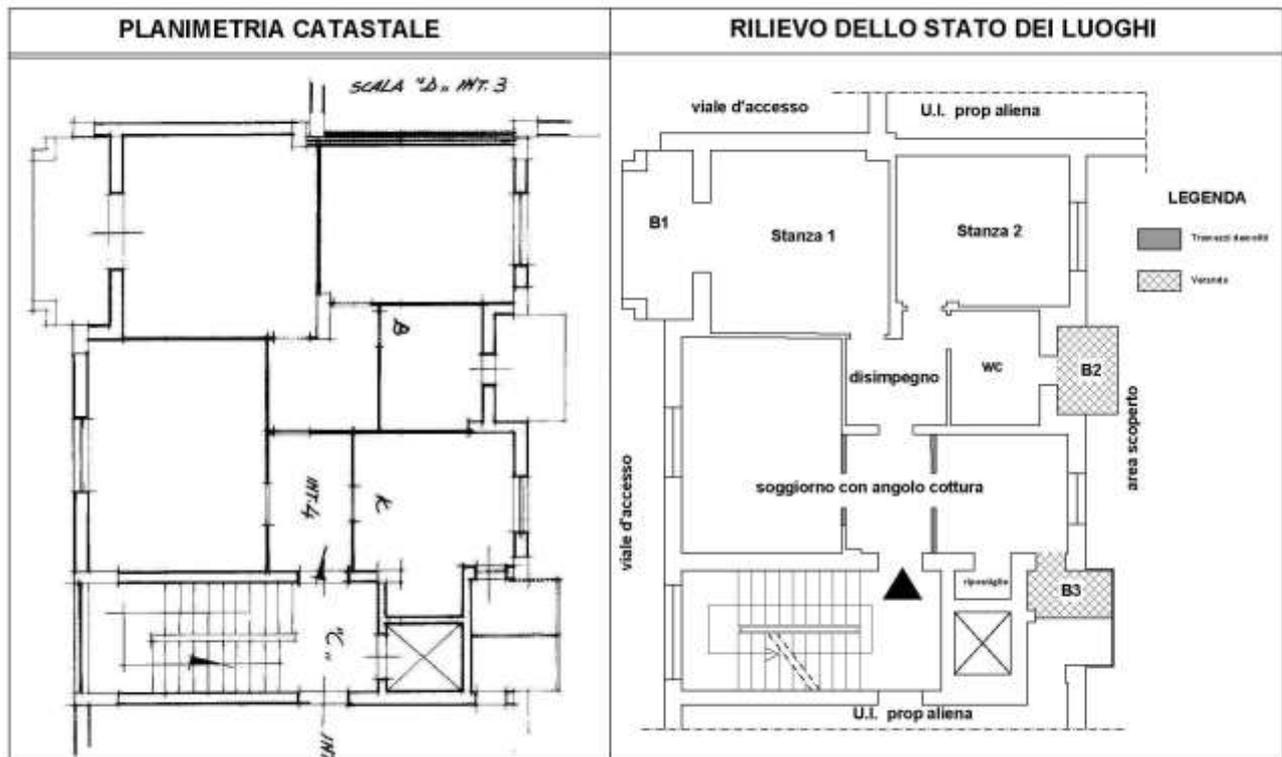
## DIFFORMITA' RICONTRATE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

---



**Dal confronto tra la planimetria catastale del 19.07.1974** (cfr. all.to 9 ) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all.to 2) la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità :

- una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione della tramezzatura;
- realizzazione di due verande in alluminio e vetro sui balconi B2 e B3.



**Fig. 2- Confronto tra la planimetria catastale attuale (1974) e il rilievo dello stato dei luoghi**

Si specifica che successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto di perizia sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale il cui costo si stima in euro 500,00 circa.

#### **QUESITO 4: SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEI BENI**

##### **-LOTTO UNICO-**

Il Lotto è costituito da:

**1)Piena ed intera proprietà** di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, cat. A/2, di circa 93,00 mq commerciali sita in San Giorgio a Cremano alla Via Tufarelli n.37, scala C, piano primo, int. n.4 costituito da soggiorno con angolo cottura, disim



pegno, due stanze, un bagno, ripostiglio e tre balconi. Il bene è censito nel C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano con i seguenti dati : foglio 1, p.lla 282, sub 28, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, dati di superficie Totale 93 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq rend. Euro 529,37, Via Tufarelli n. 37, Scala C, Interno 4, Piano 1. Nella visura catastale l'immobile è intestato alla sig.ra per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con e al sig. per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con Al catasto terreni il bene immobiliare risulta identificato al Foglio 1, Particella 282. I confini della unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti: a Nord in parte con viale d'accesso e in parte con altra unità immobiliare, a Est con area scoperta, a Sud in parte con corpo scala e in parte con altra unità immobiliare, a Ovest con viale d'accesso. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante demolizione della tramezzatura e la realizzazione di due verande in alluminio e vetro sui balconi B2 e B3. L'immobile insiste in un fabbricato di edilizia civile, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano, realizzato in forza di Licenza Edilizia n. .

Non si rileva conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Licenza Edilizia, in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione della tramezzatura, aumento di volumetria, di superficie e variazione del prospetto in seguito alla chiusura dei balconi B2 e B3 con realizzazione di verande in vetro e alluminio e alla realizzazione di un ripostiglio in corrispondenza del vano ascensore. Si segnalano diverse anomalie come meglio descritto nel corpo della relazione. Non sono state rinvenute pratiche edilizie, istanze di condono, contenziosi amministrativi in merito ad abusi edilizi e certificato di agibilità/abitabilità. Al fine di sanare le difformità rilevate è necessario rimuovere le verande sui balconi, chiudere il vano ripostiglio e sanare la diversa distribuzione interna con una Cila in sanatoria.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 141.000,00**

**QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI**



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dall' esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

- In data con atto di compravendita per notaio Maria Iaccarino rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il RP i signori  
  
acquistavano in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno dalle signore la piena proprietà dell' immobile in oggetto (cfr.all.to 11)
- La quota di 1/2 del diritto di proprietà è pervenuta a (250/1000) e (250/1000) giusta successione legittima del de cuius trascritta in data risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data  
La restante quota di 1/2 del diritto di piena proprietà è pervenuta a giusto atto di compravendita del per notaio di Napoli trascritto in data 30.09.1976 ai nn. da potere di società (cfr.all.to 15).
- Al de cuius l'immobile era pervenuto in parte per acquisto fattone con atto notaio Tufano del 16.09.1976.

### **QUESITO 6: Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

---

#### **Normativa Urbanistica ed Edilizia**

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio IV ° Settore 1° Servizio Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano, il rilascio del Certificato di Destinazione urbanistica che si allega alla presente perizia (cfr. all.to n. 12) e dal quale risulta che nel Comune di San Giorgio a Cremano vige il PRG approvato con Decreto del



Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001. L'area distinta **al Foglio 1, particella 282** su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato :

- ricade in **Zona B** (Aree totalmente o parzialmente edificate ) disciplinata dall'art. 16 delle NTA del vigente PRG;
- rientra in zona **“S.I.-Zone sature Interne”** (disciplinata dall'art. 15 delle NTA del vigente PTP);
- ricade nella perimetrazione del **Centro Abitato** approvato con deliberazione di C.C. n. 82/82;
- 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;
- Classificate secondo la D.G. della Regione Campania n.5447 del 07/11/2022, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano in **“Zona Sismica 2”**;
- che con la Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 pubblicata sul BURC n. 59 del 15.12.2003 art 5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti dall'art. 2;
- che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.L.gs. 42/2004-ex L.1497/1939.

Come certificato dalla competente Soprintendenza relativamente al regime vincolistico:

- Non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 42/2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali (cfr. all.to 17);



- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del del DM. 28.03.1985 ex L. 431/1985 pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di San Giorgio a Cremano oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 n.42 dedicata ai beni Paesaggistici;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani , approvato dal D.M. 4/07/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18.9.2002. L'intero territorio comunale, pertanto è sottoposto alle disposizioni di cui alla parte Terza del D.Lgs n. 42 del 2004 dedicata ai beni Paesaggistici.
- restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o/a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

---

---

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA E TITOLI EDILIZI**

L'unità abitativa di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato di edilizia civile, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano, realizzato in forza di **Licenza Edilizia n.** , (cfr. all.to 13).

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello di Edilizia Privata come si evince dalla certificazione allegata risulta la seguente documentazione:

1) **Licenza Edilizia n.** rilasciata al sig. e

successivamente volturata all'ing

rivenuta presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano, la cui copia si allega alla presente relazione. Con la predetta licenza si autorizzava la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, (cfr.all.to 13).

La destinazione d'uso del fabbricato è abitazioni ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico (nel PRG del Comune di San Giorgio a Cremano il fabbricato ricade in zona B – Aree totalmente o parzialmente edificate); la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/2-abitazione di tipo civile).



### Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito, come attestato dall'Ufficio competente del Comune di San Giorgio a Cremano ( cfr .all.to 12):

- non sono state riscontrate successive pratiche di DIA, SCIA, CIL, Pratiche edilizie, permessi licenze e concessioni né istanze di condono edilizio;
- Presso gli archivi del Servizio di Edilizia Privata risulta Certificato di Conformità la cui copia si allega alla presente perizia;
- all'interno del fascicolo della L.E. 270/68 non è presente certificato di Agibilità o abitabilità;
- non risultano procedure di abusivismo edilizio.

### Certificazione di prestazione energetica APE

**Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica dell'unità (APE);** si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima in circa 150,00 euro,(cfr. all.to 14).

### Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo



**Fig.3** Confronto tra i grafici planimetrici allegati alla L.E. n.270/68 e lo stato attuale dei luoghi.



Con riferimento alla violazione delle normative edilizie, dal confronto tra i grafici planimetrici di progetto allegati alla L.E. n.270/68 (all.to n. 13) e lo stato attuale dei luoghi (all.to n. 2), si rilevano le seguenti difformità:

- 1) aumento di volumetria, di superficie utile e variazione del prospetto in seguito alla chiusura dei balconi B2 e B3 con realizzazione di verande in vetro e alluminio. Inoltre si rileva un'ulteriore aumento di superficie utile mediante la realizzazione di un ripostiglio che occupa parte del vano ascensore;
- 2) una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione della tramezzatura;
- 3) Si evidenzia inoltre l'accorpamento di una porzione di un balcone prospiciente il prospetto est.

## **Regolarizzazione edilizia ed Urbanistica**

### **Difformità descritte al punto 1**

Tali difformità **non sono sanabili** poiché sono in contrasto con quanto prescritto dall' art.15 delle NTA del Vigente PTP, pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante la rimozione delle verande e la chiusura dell'armadio a muro. Il costo di dette opere è di circa 1.500,00 €

### **Difformità descritte al punto 2**

Tali difformità **sono sanabili** e a tal fine si specifica che nell'ipotesi che il bene pignorato, nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della presente procedura, l'assegnatario del bene, per la regolarizzazione degli abusi dovrà presentare presso gli Uffici del Servizio di Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano una pratica di **CILA TARDIVA** per la quale è prevista una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00. A tale importo va aggiunto il compenso professionale del tecnico che seguirà la pratica e i diritti di segreteria che si stima in euro 1.200,00 circa esclusa IVA e cassa e quindi il costo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile è di circa euro 2.200,00.

### **Difformità descritte al punto 3**

La difformità descritta rappresenta un'anomalia in quanto, dall'analisi dello stato dei luoghi, la suddivisione del balcone del prospetto est tra le due unità abitative



limitrofe è ripetuta ad ogni piano ed è comune a tutte le unità immobiliari della stessa verticale (cfr fig.4). Inoltre detta difformità è già presente nella planimetria catastale d'impianto.



**Fig 4 Prospetto Est: la suddivisione del balcone del prospetto est tra le due unità abitative limitrofe è ripetuto ad ogni piano**

In conclusione per la regolarizzazione dell'immobile staggito si prevede una spesa di circa 3.700,00, solo successivamente sarà necessario effettuare la procedura di variazione catastale con cui si aggiornerà la planimetria catastale il cui costo si stima in circa euro 500,00.

## **QUESITO 7: STATO DI POSSESSO**

### **STATO DI POSSESSO**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 20 ottobre 2023, l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato dalla debitrice esecutata (cfr.all.to n.1 ).

## **QUESITO 8 : FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto;



- Non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali (cfr. all.to 17);
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del del DM. 28.03.1985 ex L. 431/1985 pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di San Giorgio a Cremano oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 dedicata ai beni Paesaggistici;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani , approvato dal D.M. 4/07/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18.9.2002. L'intero territorio comunale, pertanto è sottoposto alle disposizioni di cui alla parte Terza del D.Lgs n. 42 del del 2004 dedicata ai beni Paesaggistici;
- restano salve le disposizioni dell'art.12del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.
- nel Piano Territoriale Paesistico vigente l'area distinta al foglio 1, per la particella 282 ricade in zona "S.I.-Sature Interne" (disciplinata dall'art. 15 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;



- -Classificate secondo la D.G. della Regione Campania n.5447 del 07/11/2022, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano in **“Zona Sismica 2”**
  - -che con la Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 pubblicata sul BURC n. 59 del 15.12.2003 art 5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all’incremento dell’edilizia residenziale come definiti dall’art. 2;
  - - che l’intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.L.gs. 42/2004-ex L.1497/1939
  - Esiste Regolamento Condominiale (cfr. all. 18).
  - Non risultano altri pesi o limitazioni d’uso.
- 
- 

### **Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura**

---

#### **ISCRIZIONI**

- ISCRIZIONE del 16.05.2012 – R.G. n. 20326/1973 R.P. -di Ipoteca Volontaria a favore di ING DIRECT N.V. con sede Milano cf 97269590150 e contro  
nata a derivante da  
Concessione a garanzia di mutuo – atto notarile pubblico per notaio laccarino Maria del , per euro 300.000,00 di cui  
euro 150.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni.

#### **TRASCRIZIONI**

- TRASCRIZIONE del 31/01/2023 – Registro generale 4 Registro particolare di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili



del Tribunale di Napoli notificato il nato a

, a favore di ING BANK NV con sede in 1102 ct  
Amsterdam cf. e P.IVA 11241140158.

Si precisa che dallo sviluppo dell'ispezione ipotecaria sul sig. è stata rinvenuta Nota di Iscrizione del 25.10.1993 la quale è perentoria in quanto rinnovo di un'iscrizione del 1973 estinta.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate**. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito (cfr. all.to 5).

### **QUESITO 9: VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE**

---



---

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale (All.to n. 12).

### **QUESITO 10 : SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---



---

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti (All.to n. 12).

### **QUESITO 11 : SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

---



---

In ordine a tale quesito qui di seguito si riporta la risposta fornita dall'Amministratore: *“In allegato le trasmetto, inoltre, unitamente all'ultimo rendiconto approvato anno 2018 che riporta per l'immobile di proprietà un importo da versare pari ad € 115,07, rendiconto di gestione 2019-2021(non*



*approvato) dal quale si evince un importo sempre riferito alla proprietà un importo da versare paria ad € 163,27.*

*Infine la situazione contabile ad oggi senza considerare i saldi finali delle gestioni precedenti ed in considerazione dell'approvazione di un fondo deliberato di € 100.000,00 ammonta ad € 1424,20." ( cfr. all.to 18)*

## **QUESITO 12: VALUTAZIONE DEI BENI**

---

### **STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA**

#### **CRITERI DI STIMA**

---

##### **Criteria di stima: Stima Sintetica Comparativa**

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti relativi nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio
- Borsino Immobiliare
- Rivista Metroquadro FIMAA

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

1)OMI (anno 2023, I° semestre): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni di tipo civile insistenti nella fascia/zona "D6/Periferia Orientale: Via Tufarelli, Via Figliola,Cimitero del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia il valore di mercato unitario risulta compreso per le



abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale tra un min. di 1.400,00 €/mq , max di 2.150,00 €/mq e quindi un valore medio di 1.775,00 (cfr. all.to n. 16);

2) Borsino Immobiliare (dati gennaio 2024): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni insistenti nella zona “Periferia Orientale, Via Tufarelli, Via Figliola, Cimitero”. In detta fascia il valore di mercato unitario risulta compreso per le abitazioni in stabili di fascia media tra un min. di 1.328,00 €/mq, 1.776,00 €/mq ( valore medio) e 2.224,00 €/mq ( valore massimo), ( cfr. all.to n. 16);

3) Rivista FIMAA Quotazioni Metroquadro -Valori Immobiliari (luglio 2023) per abitazioni site in san Giorgio a Cremano, Via Tufarelli, il valore unitario medio di mercato è di 1.650,00 €/mq (cfr. all.to n.16).

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene si assume un valore **medio pari a €/mq 1.750,00.**

Il valore medio di mercato sarà dato da  $V_m = v_m \times S_c = €1.750,00 \times 93,00 = € 162.750,00$

### **Determinazione del coefficiente K**

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell’immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell’immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

### **Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati**

Esposizione/luminosità	1,05
Piano	0.90
Manutenzione	1,00
Posto auto a rotazione	1,05



Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente :  $K = 0,99$ .

### Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a  $V_{pm} = K \times V_m = 0,99 \times \text{€ } 162.750,00 = \text{€ } 161.122,50$

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

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Assenza di garanzia vizi occulti	Detrazione del 10% del valore di € 161.122,50	16.112,25
Regolarizzazione urbanistica	Regolarizzazione comprensiva di opere e pratiche edilizie	3.700,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione, ai fini della stima l'U.I. è da considerarsi libera	0,00
<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		<b>20.462,25</b>

### Valore finale del bene

**Valore di stima** = € 161.122,50 - € 20.462,25 = **€ 140.660,25 arrotondato a 141.000,00** che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo"

### QUESITO 13 : VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA



La quota in titolarità degli esecutati è di 1/1 in comunione dei beni.

### **QUESITO 14: CERTIFICATI**

---

---

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Certificato di matrimonio e certificato di residenza dei debitori esecutati (cfr. all.to 6).

### **LOTTO UNICO**

---

---

**VALORE FINALE STIMA APPARTAMENTO € 141.000,00**

### **CONCLUSIONE**

Nel rassegnare la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 12/02/2024

L'Esperto Incaricato  
Arch. Paola Di Giacomo



## ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso
  - 2) Rilievo Planimetrico Stato attuale dei luoghi-Tavola Difformità
  - 3) Rilievo Fotografico
  - 4) Certificato Notarile Dott. Messina Vitrano
  - 5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
  - 6) Certificato di Matrimonio e Certificati di Residenza debitori
  - 7) Visura catastale storica
  - 8) Estratto di Mappa
  - 9) Planimetria Catastale Attuale Immobile
  - 10) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione
  - 11) Atto di Compravendita (Provenienza) Notaio Iaccarino del 2012
  - 12) Certificazione Edilizia Privata -Condomo-Antiabusivismo- CDU
  - 13) Licenza Edilizia n. 270 del 1968
  - 14) Certificazione Regione Campania APE
  - 15) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita Notaio Tufano del 1976
  - 16) Valori Immobiliari
  - 17) Certificazione Soprintendenza
  - 18) Documentazione Condominiale -Regolamento di Condominio
- 
- 

