
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. **73/2023**

Creditore:



Debitore:



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

Custode giudiziario: **avv. Daniela Avallone**

Esperto stimatore: **arch. Gaetano Amodio**

PERIZIA IMMOBILIARE



INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, matricola 5383, con studio in Napoli alla via Tasso n. 175, veniva nominato quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe in data 12.11.2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., effettuava, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Daniela Avallone, due tentativi di accesso con esito negativo in data 28.12.2023 e 19.01.2024. Solo in data 26 gennaio l'occupante il bene staggito, previo contatto telefonico, consentiva l'accesso all'immobile sito in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Pittore n. 20 dove il sottoscritto eseguiva un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (all.ti nn. 1, 2, 3).

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva ha ad oggetto i seguenti beni siti in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Pittore n.20:

- 1) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione, A/4** (Abitazione di tipo popolare) al piano 2, identificata al **N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (Na), Cat. fab.: Foglio 6 P.IIIa 101 Sub. 3;**
- 2) **piena ed intera proprietà di lastrico solare F/5** (lastrico solare) al piano 3, identificata al **N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (Na), Cat. fab.: Foglio 6 P.IIIa 101 Sub. 104;**

Come richiesto dall'Ill.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue:

Il creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliare oggetto di esecuzione, **ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Giulia Messina Vitrano del 01.03.2023 (all.to n. 4) attestante le risultanze dei titoli di provenienza risalendo fino all'ultimo atto di acquisto originario ultraventennale e i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti.



Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati. Pertanto il sottoscritto ha provveduto a reperire l'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]), dal quale risulta che sono coniugati dal [REDACTED] in regime di comunione dei beni (all.to n.7).

Per completezza il sottoscritto ha provveduto altresì ad estrarre presso il catasto apposita visura catastale storica, planimetria catastale attuale e storiche, MOD. 5 ed estratto di mappa degli immobili pignorati (cfr. all.to n.5).

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 **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E** **I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate in catasto (all.to n.5) :

1) U.I. destinata ad abitazione, A/4 (popolare), composta da n. 3 stanze, cucina, wc in una veranda, ingresso e un balcone,.

sita in San Giorgio a Cremano (NA) via Pittore n.20 piano 2.

N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, Cat. fab.: Foglio 6 P.III 101 Sub. 3, rendita 207,87 €, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie totali 72,00 mq, Totale escluse aree scoperte 71,00 mq. via Pittore n. 20 piano 2.

Mappale Terreno Correlato: Foglio 6 - Particella 101.

Intestati Catastali:

- quota 1/2 di [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- quota 1/2 di [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confina: a Nord in parte con cortile comune, in parte con corpo scala; a Est con altro fabbricato; a Sud con via Pittore, a Ovest con cortile comune.



I dati catastali del bene (all.to n.5a) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6).

2) Lastrico solare, F/5:

sito in San Giorgio a Cremano (NA) via Pittore n.20 piano 3.

N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, Cat. fab.: Foglio 6 P.IIIa 101 Sub. 104, cat. F/5, via Pittore n. 20, scala U, piano 3.

Mappale Terreno Correlato: Foglio 6 - Particella 101.

Intestati Catastali:

- quota 1/2 di [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- quota 1/2 di [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confina: a Nord in parte con cortile comune, in parte con corpo scala; a Est con altro fabbricato; a Sud con via Pittore, a Ovest con cortile comune.

I dati catastali del bene (all.to n.5b) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6).

In merito al numero civico del fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti come attestato dal Comune di San Giorgio a Cremano - Settore IV- *“il fabbricato di suo interesse, identificato al Fg. 6 p.IIIa 101, risulta, dagli atti in possesso nonché dalle risultanze catastali, aver accesso dal civico 20 di via Pittore”* (all.to n.11).

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

Le suddette unità immobiliari, abitazione e lastrico solare, risultano di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **quota 1/2 di [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]**
- **quota 1/2 di [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED];**

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 6) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar Giustino Rossi del 23.10.2007 rep. 61085/22226 (all.to n.9a). **Si precisa che nell'atto per notar Rossi, nonché nell'atto ultraventennale**



per Notar Salomone del 22.03.2001 (all.to n. 9b), si trasferisce, annesso all'appartamento, una "porzione di lastrico solare" censito al catasto al foglio 6, p.lla 101, sub. 104, senza indicare chiaramente alcuna quota e quindi lasciando intendere che si trasferisce l'intero lastrico solare sub. 104, come risulta anche dalla lettura della nota di trascrizione di entrambi gli atti di compravendita (all.to n.8).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, cat. A/4 (popolare), di circa 66,50 mq commerciali, con sovrastante lastrico solare di circa 6,50 mq. commerciali (superficie di circa 53,60 mq.) siti in San Giorgio a Cremano (NA) via Pittore n.20 piano 2 (abitazione) e 3 (lastrico solare) ed identificati N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, Cat. fab. rispettivamente al:

- Foglio 6 P.lla 101 Sub. 3, rendita 207,87 €, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie totali 72,00 mq, Totale escluse aree scoperte 71,00 mq. via Pittore n. 20 piano 2;
- Foglio 6 P.lla 101 Sub. 104, categoria F/5, via Pittore n. 20, scala U, piano 3.

Confinano: a Nord in parte con cortile comune, in parte con corpo scala; a Est con altro fabbricato; a Sud con via Pittore; a Ovest con cortile comune.

QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

Le unità immobiliari sono site nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla via Pittore n.20 piano 2 (abitazione) e 3 (lastrico solare), nelle vicinanze di piazza Massimo Troisi e dell'adiacente stazione della Circumvesuviana (cfr. fig.1). La zona, in prossimità dal centro, è caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è servita da negozi al dettaglio, scuole, spazi verdi ed altri servizi, nonché da autobus di linea e come detto dalla Circumvesuviana.

Il PRG del Comune di San Giorgio a Cremano individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili, come: zona "A- Aree edificate di carattere storico/ambientale", disciplinata dall'articolo 15 delle NTA del vigente PRG. Mappale Terreno Correlato: Foglio 6 - Particella 101.



DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Come dichiara nel verbale di sopralluogo non è stato costituito condominio (all.to n.1). Il fabbricato non è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

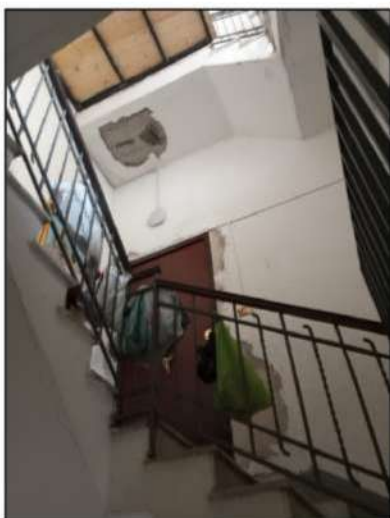


Fig. n. 3. L'ingresso all'appartamento al piano 2.



Fig. n. 4. L'ingresso al lastrico solare al piano 3.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

All'appartamento si accede da una porta posta al pianerottolo del secondo piano, mentre al terrazzo (lastrico solare) da una porta posta sul pianerottolo del terzo piano (cfr figg. 3, 4 e all.to n. 3 foto nn. 2-6, 18). Per rendere visibile la consistenza dei cespiti è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (all.to n. 2, Tav.1 e fig.5) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti. L'appartamento ha un'altezza massima di 3,60 m.

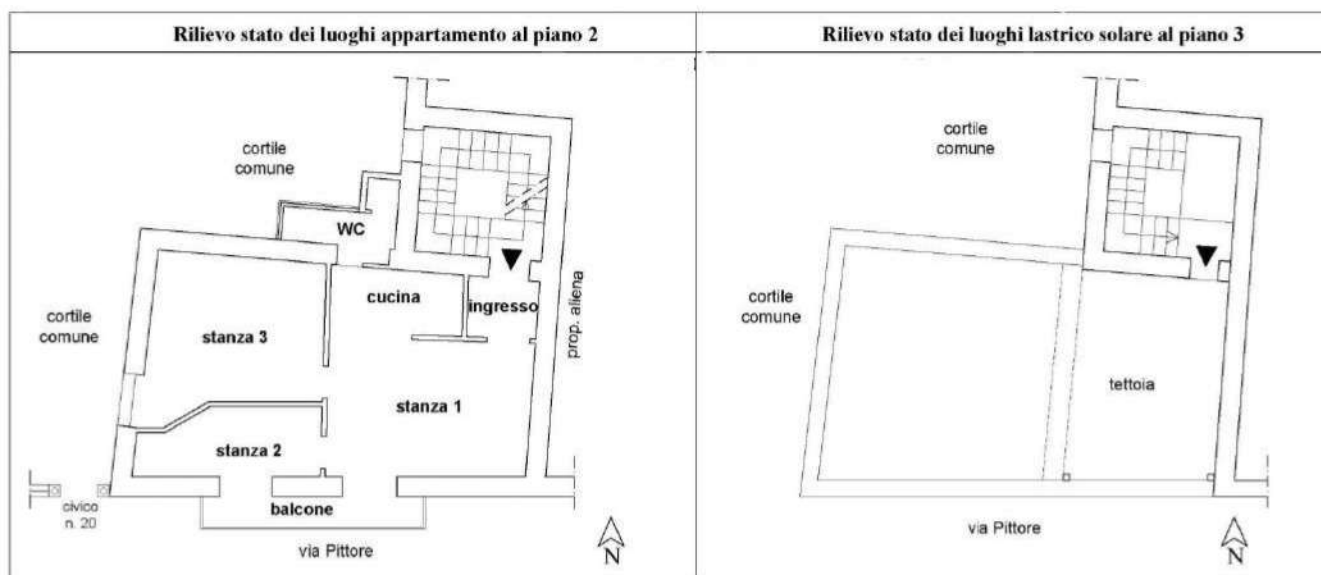


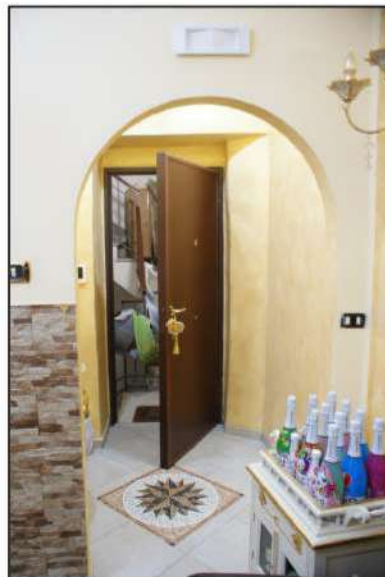
Fig. n.5 Rilievo dello stato dei luoghi

Appartamento piano secondo

Ingresso: si accede dalla porta d'ingresso e dalla stanza 1. Presenta una superficie utile di circa 3,20 mq. L'ambiente è dotato di pavimentazione in gres e le pareti sono tinteggiate (all.to n.3, foto nn. 5-7).



Porta d'ingresso



Ingresso

Stanza n.1: si accede dall'ingresso, dalle stanze 2, 3, dalla cucina e dal balcone, presenta una superficie utile di circa 17,90 mq.. L'ambiente con pavimento in gres e le pareti tinteggiate (a meno di quella confinante con la cucina rivesta con mattonelle fino a circa 1,50 m.), è dotato di una porta finestra che esce sul balcone prospiciente la strada con una superficie di 4,50 mq. circa (all.to n.3, foto nn. 8-10).



Stanza n.1



Stanza n.2: si accede dalla stanza n. 1 e dal balcone, presenta una superficie utile di circa 8,00 mq. L'ambiente con pavimento in gres e pareti tinteggiate è dotato di una porta finestra che esce sul balcone prospiciente la strada (all.to n.3, foto n.12).



Stanza n.2



Stanza n.3

Stanza n.3: si accede dalla stanza n. 1, presenta una superficie utile di circa 16,90 mq.. L'ambiente, con pavimento in gres e le pareti tinteggiate, è dotato di una finestra prospiciente l'ingresso al cortile comune (all.to n.3, foto nn. 13,14).

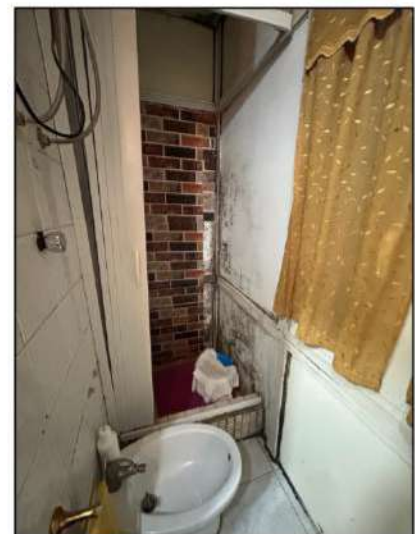
Cucina: si accede dalla stanza n. 1 e dal wc, presenta una superficie utile di circa 5,60 mq. L'ambiente, controsoffittato, con pavimento in gres presenta le pareti per metà altezza rivestite con mattonelle tipo mosaico, per la restante parte tinteggiate (all.to n.3, foto n.10-11).



Cucina



WC



WC



WC: si accede dalla cucina, presenta una superficie utile di circa 3,70 mq. L'ambiente, che si sviluppa in una veranda realizzata sul balcone prospiciente il cortile, presenta le pareti in alluminio anodizzato con alcune vetrate, a meno di quelle che delimitano il vano con il vaso realizzate in muratura. Le pareti in muratura sono rivestite con mattonelle a tutta altezza e il pavimento è in gres. Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. (all.to n.3, foto nn.15-17).

Terrazzo (lastrico solare): si accede dalle scale condominiali. Il terrazzo con una superficie di 53,60 mq. circa, è pavimentato e delimitato da un muretto lungo tutto il perimetro. Esso è dotato di un'ampia tettoia in legno lamellare, di impianto elettrico e idrico (all.to n.3, foto nn.18-20).



Terrazzo (lastrico solare)

DOTAZIONI

Infissi: L'immobile è dotato infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di napoletane. Gli infissi interni sono in legno.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di climatizzatori in tutte le stanze.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura è sufficiente a meno del wc che si presenta in mediocri condizioni.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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’OMF” 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; 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.

Si specifica che la superficie commerciale è stata calcolata conformemente a quando stabilito alla risposta al quesito n.6 in merito alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia, ovvero:

- **considerando il ripristino del balcone attualmente trasformato in veranda adibito a wc nell’appartamento sub. 3;**
- **non considerando la superficie del balcone su via Pittore nell’appartamento sub. 3;**
- **considerando il ripristino del terrazzo in lastrico solare nel sub. 104.**

Appartamento piano 2 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub. 3				
Superficie commerciale		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		65,00 mq	100%	65,00 mq
Superfici non residenziali Snr	Balcone lato cortile	2,80 mq	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l’eccedente	0,84 mq
	WC esterno	1,20 mq.	50 %	0,60 mq.
			Totale Sr+Snr	66,44 mq.
			arrotondato	66,50 mq.

Superficie commerciale appartamento piano 2, sub.3 = 66,50 mq



Lastrico solare piano 3 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub.104				
Superficie commerciale		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superfici non residenziali Snr		65,00 mq	Il 10% fino alla sup. dell'U.I. 2% per l'eccedente	6,50 mq
			Totale	6,50 mq.

Superficie commerciale lastrico solare piano 3, sub.104 = 6,50 mq

2) **Superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile valgono le medesime regole viste in precedenza.

La superficie utile netta/calpestabile, dell'attuale stato dei luoghi, corrisponde a:

Appartamento piano 2 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub. 3				
Superficie utile		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		55,45 mq	100%	55,45 mq
Superfici non residenziali Snr	Balcone su strada	4,50 mq	Il 30% fino a 25 mq., il 10% per l'eccedente	1,35 mq
			Totale Sr+Snr	56,80 mq.
			arrotondato	57,00 mq.

Superficie calpestabile (utile) appartamento piano 2, sub.3 = 57,00 mq

Lastrico solare piano 3 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub.104				
Superficie commerciale		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superfici non residenziali Snr	Terrazzo non comunicante con l'U.I	53,60 mq	Il 15% fino a 25 mq., il 5 % per l'eccedente	5,18 mq
			Totale	5,18 mq.
			Arrotondato	5,20 mq.

Superficie calpestabile (utile) terrazzo piano 3, sub.104 = 5,20 mq



QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (Na) (all.to n. 5), catasto fabbricati al:

- **Foglio 6 P.lla 101 Sub. 3**, rendita 207,87 €, **categoria A/4**, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie totali 72,00 mq, Totale escluse aree scoperte 71,00 mq. via Pittore n. 20 piano 2;

- **Foglio 6 P.lla 101 Sub. 104, cat. F/5**, via Pittore n. 20, scala U, piano 3.

Al catasto terreni i beni sono identificati al **foglio 6, particella 101**.

Intestatari:

- **quota 1/2 di** [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- **quota 1/2 di** [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Confini: a Nord in parte con cortile comune, in parte con corpo scala; a Est con altro fabbricato; a Sud con via Pittore, a Ovest con cortile comune.

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

- L'U.I. a destinazione abitativa foglio 6, p.lla 101, sub. 3, dall'analisi del Mod 5 (1945) e della visura catastale storica (all.to n. 5a), dall'impianto ad oggi non ha subito variazioni dei principali dati catastali (Comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.).
- Il lastrico solare foglio 6, p.lla 101, sub. 104 dall'analisi della visura catastale storica sembrerebbe essere stata denunciato nel 2001 come UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/02/2001 Pratica n. 125399 in atti dal 19/02/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1293.1/2001) (all.to n. 5b). Dal 2001 ad oggi non ha subito variazioni dei principali dati catastali (Comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.).



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

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all'Agenzia del Territorio (all.to n.5) identificano correttamente gli immobili staggiti e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutivo in atti (all.to n. 4), nell'atto di compravendita per Notar Giustino Rossi del 2007 (all.to n.9a), nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (all.to n. 6).

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Appartamento Sub. 3, piano 2

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale, risalente al 1999 (all.to n. 5b) e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2, Tav. 1) non si evincono difformità di rilievo relativamente all'appartamento sub. 3 al piano secondo (cfr fig.6).

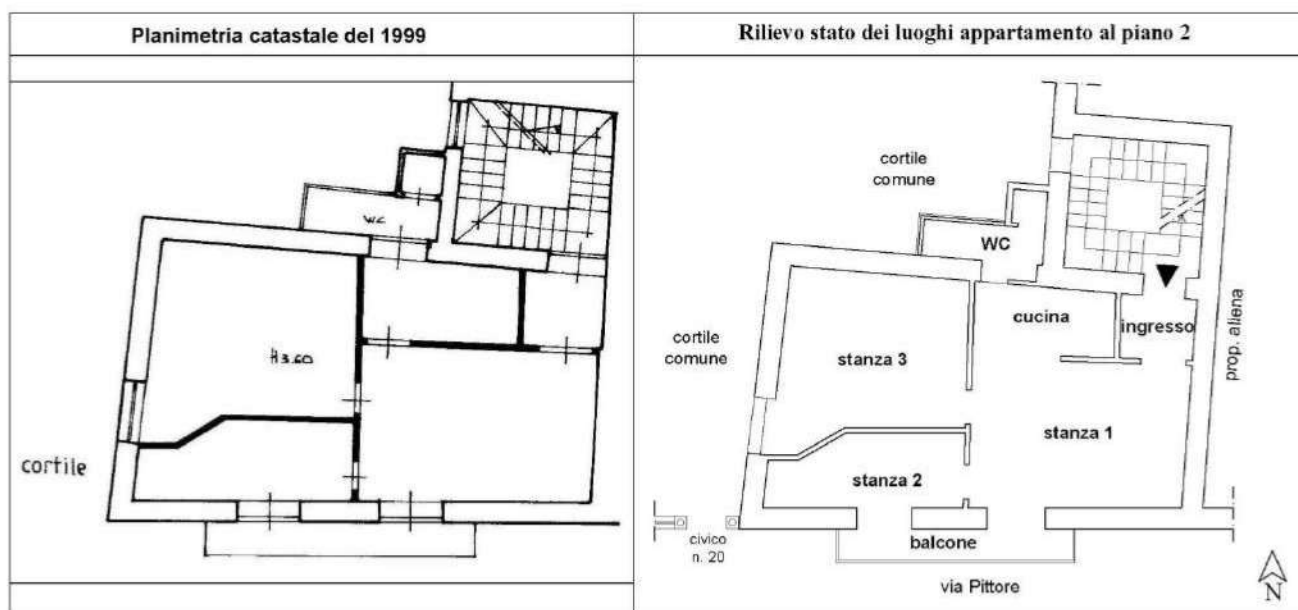


Fig. 6 Confronto tra la planimetria catastale del 1999 e il rilievo dello stato attuale dei luoghi dell'appartamento.

Lastrico solare Sub. 104, piano 3

Dal confronto tra la planimetria catastale risalente al 2001 (all.to n.5b) e l'attuale stato dei luoghi (cfr fig. 7) si è rilevato che l'originario lastrico solare è stato trasformato in un terrazzo mediante la realizzazione di pavimentazione e di una tettoia.

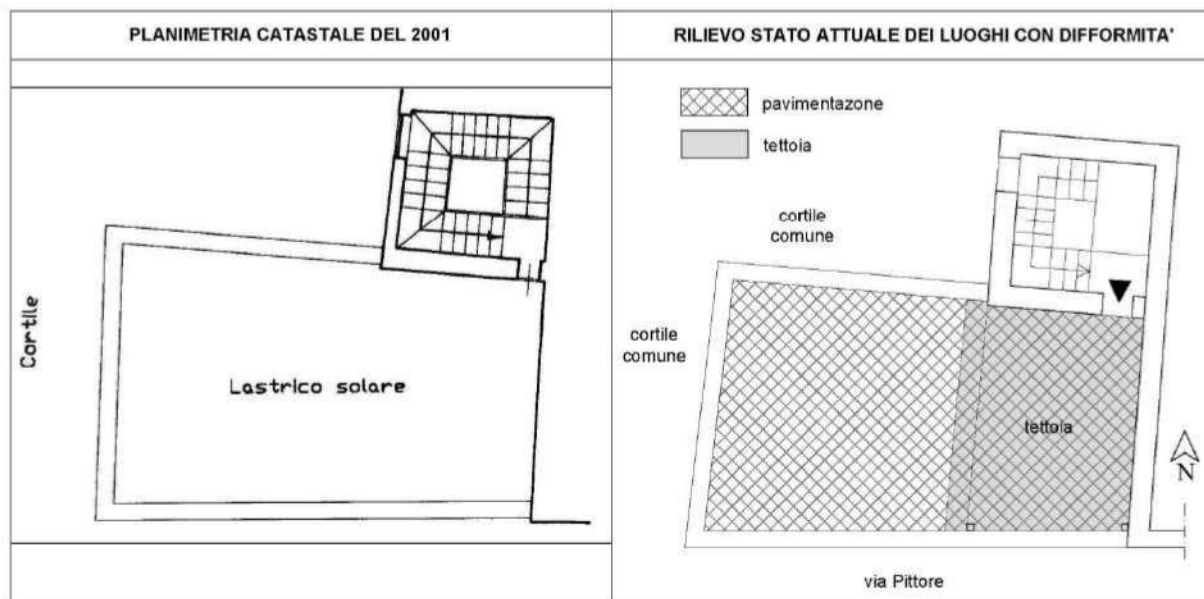


Fig. 7 Confronto tra la planimetria catastale del lastrico solare e il rilievo dello stato attuale dei luoghi.

QUESITO 4

SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

- LOTTO UNICO -

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) di circa 66,50 mq commerciali, con sovrastante lastrico solare di circa 6,50 mq. commerciali (superficie di circa 53,60 mq), con accesso dalla scala condominiale, siti in San Giorgio a Cremano (NA) via Pittore n.20 piano 2 (abitazione) e piano 3 (lastrico solare) ed identificati rispettivamente a N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, Cat. fab. Foglio 6 P.lla 101 Sub. 3, rendita 207,87 €, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie totali 72,00 mq. Totale escluse aree scoperte 71,00 mq. via Pittore n. 20 piano 2; Foglio 6 P.lla 101 Sub. 104, categoria F/5, via Pittore n. 20, scala U, piano 3. Confinano: a Nord in parte con cortile comune, in parte con corpo scala; a Est con altro fabbricato; a Sud con via Pittore, a Ovest con cortile comune. L'attuale stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno del lastrico solare trasformato in terrazzo. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1942; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali d'impianto in ordine alla trasformazione del balcone prospiciente il cortile in una veranda adibita a wc, alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione di un balcone su via Pittore, alla trasformazione del lastrico solare in un

terrazzo con la realizzazione di pavimentazione e di una tettoia. Al fine di regolarizzare il bene sarà necessario: rimuovere la veranda adibita a wc sul balcone prospiciente il cortile, realizzare un vano wc all'interno dell'U.I. mediante una nuova distribuzione degli spazi interni e ripristinare il lastrico solare mediante la rimozione della pavimentazione e della tettoia. Riguardo al balcone su via Pittore si rileva che non è possibile collocare con certezza la data di realizzazione del balcone prima o dopo il 1942. Non risultano, inoltre, fascicoli di abusivismo o domande di condono edilizio.

Valore U.I. a destinazione abitativa (A/4 abitazione popolare) piano 2	89.000,00 €
Valore Lastrico solare (F/5) piano 3	6.700,00 €
TOTALE	95.700,00 €

PREZZO BASE: 95.700,00 (novantacinquemilasettecento/00)

QUESITO 5

PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'.

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto, risultano le seguenti vicende traslative dei beni staggiti, appartamento e lastrico solare:

Nel 2007 i beni sono pervenuti per la quota di 1/1 ai coniugi [REDACTED] (26.08.1983) e [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone da [REDACTED], nubile, con atto di compravendita per Notar Giustino Rossi del 23.10.2007 rep./racc. 61085/22226, trascritto a Napoli 2 il 22.11.2007 ai nn. 74832/38981 (all.to n.9a). **Si precisa che nell'atto per notar Rossi, nonché nell'atto ultraventennale per Notar Salomone del 22.03.2001 (all.to n. 9b), si trasferisce, annesso all'appartamento, una "porzione di lastrico solare" censito al catasto al foglio 6, p.lla 101, sub. 104, senza indicare chiaramente alcuna quota e quindi lasciando intendere che si trasferisce l'intero lastrico solare sub. 104, come risulta anche dalla lettura di entrambe le nota di trascrizione degli atti di compravendita (all.to n.8).**



Nel 2001 I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 ad [REDACTED] (n. 28.10.1980) nubile, per acquisto fattone da [REDACTED] con atto autentificato del Notaio Salomone Enzo del 22.03.2001 rep./racc. 65593/13520, trascritto a Napoli 2 il 10.04.2001 ai nn. 13404/9992 (all.to n.9b). **Nell'atto, relativamente al lastrico solare, si precisa che:**

a) si trasferisce, annesso all'appartamento, "*porzione di lastrico solare*" censito al catasto al foglio 6, p.lla 101, sub. 104, senza indicare chiaramente alcuna quota e quindi lasciando intendere che si trasferisce l'intero lastrico solare sub. 104, come risulta anche dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto di compravendita (all.to n.8).

b) Punto 4 "*Ciò che è stato venduto con la presente scrittura è stato alienato con tutti i diritti, ragioni ed azioni, accessori ed accensioni, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui travasi [...] così come alla parte alienante proveniente in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli del 16.01.2001 n. 407/89 [...] trascritto a Napoli 2 il 18.01.2001 ai nn. 1935/1448 [all.to n.9c] [...]. In particolare, la parte alienante e la parte acquirente prende atto che nel citato titolo di acquisto [...] il bene D era identificato con il solo subalterno 3 della particella 101 [ndr. l'appartamento], senza l'annessa porzione del superiore lastrico solare*".

QUESITO 6 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di San Giorgio a Cremano vige il il PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001 (pubblicato sul BURC n. 52/2001).

Tanto premesso il fabbricato, di cui sono parte gli immobili staggiti, come attestato:

1) nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio (all.to n. 11):

- ✓ rientra in zona "**A- Aree edificate di carattere storico/ambientale**", disciplinata dall'articolo 15 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 IV- Intensa attività umana” 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 Comune di San Giorgio a Cremano, in “**Zona Sismica 2**”.
- ✓ Con la Legge Regionale n.21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15.12.2003, art.5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitativi la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti all'art. 2;
- ✓ **l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939;**

2) nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente Soprintendenza (all.to n. 12):

- ✓ 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.
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del DM 28/03/1985 ex Legge 431/1985 e nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 e pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002. 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.



LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano alla via Pittore n. 20. Il fabbricato, un edificio di antico impianto, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1942. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità dell'immobile pignorato. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio dell'aerofoto dell'IGM del 1943 (all.to n. 15), il Mod. 5 catastale del 1945(all.to n. 5a), nonché certificazione dal Settore IV, Urbanistica-Antiabusivismo-SUE del Comune di San Giorgio a Cremano nella quale si afferma che *“il fabbricato di interesse ricade in zona A del vigente PRG e che la sagoma in pianta dello stesso parrebbe, da “tavola n. 7.1 – Stratificazione storica dell'edificato” del PUC in fase di formazione, esistente al 1887 “* (all.to n.11). La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella censita in catasto (abitazione popolare A/4) e con quelle ammesse dal PRG.

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento agli immobili staggiti, appartamento e sovrastante lastrico solare, come attestato nella certificazione dal Settore IV, Urbanistica-Antiabusivismo-SUE del Comune di San Giorgio a Cremano (all.to n. 11):

- dai database informatici non sono state riscontrate pratiche di DIA, SCIA, CILA, PdC, né istanze di condono edilizio. Non risultano, inoltre, fascicoli di abusivismo;
- non sono state individuate licenze edilizie. Si rappresenta, tuttavia, che il fabbricato di interesse ricade in zona A del vigente PRG e che la sagoma in pianta dello stesso parrebbe, da *“tavola n. 7.1 – Stratificazione storica dell'edificato” del PUC in fase di formazione, esistente al 1887 “;*

Certificato di agibilità

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità come certificato dal Settore IV, Urbanistica-Antiabusivismo-SUE del Comune di San Giorgio a Cremano (all.to n.11).



Attestato di prestazione energetica APE

L'appartamento non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10). Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica, è di circa 150,00 €.

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo**Appartamento Sub. 3, piano 2**

Dal confronto tra il disegno schematico a matita del Mod. 5 d'impianto del 1945 con lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2 Tav.1) si sono riscontrate le seguenti difformità nell'appartamento sub. 3 piano 2 (cfr. fig. 8 e all.to n.2 Tav.2):

- trasformazione del balcone prospiciente il cortile in una veranda adibita a wc in ampliamento dell'originario piccolo vano esterno adibito a wc (contente solo il vaso) con accesso dal balcone. Con conseguente aumento di volumetria e di superficie utile;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di un balcone su via Pittore;



Fig. 8 Confronto tra il disegno schematico a matita (schizzo) rinvenuto sul retro del Mod. 5 d'impianto del 1945 con lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento al secondo piano.

Lastrico solare Sub. 104, piano 3

Dal confronto tra la planimetria catastale risalente al 2001 (all.to n.5b), le aerofoto rinvenute su google Earth del 2013 e del 2019 (cfr fig, 10-11) e l'attuale stato dei luoghi (cfr fig.9 all.to n.2 Tav.1 e Tav 3) si è rilevato che l'originario lastrico solare è stato trasformato in un terrazzo mediante la realizzazione di pavimentazione e di una tettoia, con conseguente aumento della superficie utile.

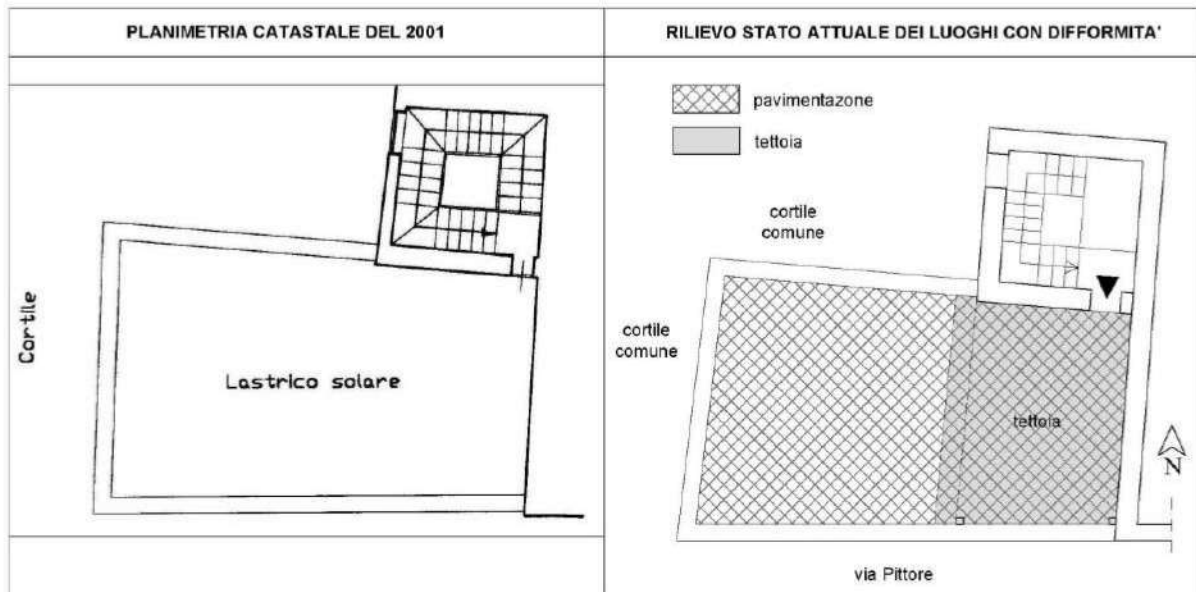


Fig. 9 Rilievo dello stato attuale dei luoghi del lastrico solare al terzo piano.



Fig. 10-11 Foto aerea tratta d Google Earth e datate rispettivamente 19 giugno 2013 e 05 settembre 2019. Cerchiato in giallo il lastrico solare privo di pavimentazione visibile in entrambe le foto.

Regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Al fine di regolarizzare i beni sarà necessario:

Appartamento Sub. 3, piano 2

- a) Rimuovere la veranda adibita a wc sul balcone prospiciente il cortile;
- b) Realizzare un vano wc all'interno dell'U.I. mediante una nuova distribuzione degli spazi interni;
- c) Relativamente al balcone su via Pittore si rileva che:
 - a) il balcone non è presente nella planimetria d'impianto;
 - b) il balcone è presente anche al primo piano ed entrambi i balconi presentano una ringhiera uguale di fattura non recente (cfr. fig. 2a e all.to n.3, foto 2);
 - c) dall'aerofoto dell'IGM del 1943 non è possibile verificare la presenza del balcone (all.to n. 15);

Pertanto non essendo possibile determinare con certezza la data di realizzazione del balcone, per prudenza non verrà computato il costo dell'eventuale demolizione del balcone né il valore dello stesso.

Lastrico solare Sub. 104, piano 3

Ripristinare il lastrico solare mediante rimozione della pavimentazione e della tettoia. Infatti dal alcune aerofoto del 2013 e del 2019, tratte da Google Heart (cfr fig, 10-11), si evince che il lastrico solare non era pavimentato.

Infine vanno anche rimossi il cancello e il soppalco con putrelle in ferro e tavolato a servizio dell'immobile staggito posti nelle scale condominiali.

In conclusione il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, comprensivo di opere edili, delle necessarie pratiche edilizie, escluse le sanzioni e gli oneri di segreteria, ammonta a circa 5.000,00 € per l'appartamento e circa 2.000,00 € per il lastrico solare. Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario allineare il bene e depositare in catasto una nuova planimetria catastale il cui costo è di circa 500,00 €.



Attestato di prestazione energetica

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici Regione Campania. Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica è di circa € 150,00 (all.to n.10).

QUESITO 7**STATO DI POSSESSO****STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo era presente sui luoghi il sig. ██████████ che occupa il cespite unitamente al coniuge e ai due figli senza contratto di locazione. A tal riguardo il sig. ██████████ ha dichiarato che anni addietro aveva stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo con il precedente proprietario, sig.ra ██████████, ma che detto contratto allo stato non è più in essere. Ha poi precisato che con gli attuali proprietari, sigg.ri ██████████, non ha stipulato alcun contratto di locazione, ma in virtù di accordi verbali tra di essi intercorsi corrispondeva per loro conto le rate del mutuo in favore della banca (all.to n.1). Poiché l'immobile è occupato *sine titulo* il custode ha richiesto all'esperto stimatore di quantificare l'indennità di occupazione dei beni staggiti (all.to n.1). A tal fine sono state esperite indagini tese a reperire i valori di locazione (€/mq x mese) di abitazioni di tipo popolare (A/4) e di lastrici solari (F/5) con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso le banche dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e del "Borsino immobiliare", FIMAA e agenzie di zona. Sulla base dei valori delle suddette banche dati e delle caratteristiche dei beni pignorati e della loro localizzazione è stato possibile valutare l'indennità di occupazione mensile in circa 380,00 €/mese (trecentottanta/00). Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate istanza di esistenza di contratti di locazione (prot.29543 del 09.02.2024) senza ricevere ad oggi alcuna risposta (all.to n. 13).



QUESITO 8**FORMALITA', VINCOLI E ONERI****VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura, appartamento e sovrastante lastrico solare:

1) Dalla visura ipotecaria eseguita **risulta una trascrizione di verbale di pignoramento del 2009** che, da notizie verbali ricevute dalla cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, è stato **iscritto al n.1506/2009 R.G. esec. assegnato al G.E. Augusto Tatangelo e risulta estinto nel 2011:**

TRASCRIZIONE del 18/12/2009 ai nn. 73276/52752 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Uff. Giud. Corte di Appello Sede Napoli del 07/11/2009 rep. 4448

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Nel quadro D, Ulteriori informazioni, "si precisa che la [REDACTED] con sede principale in [REDACTED] e sede secondaria e direzione generale in [REDACTED], subentrata a [REDACTED] con effetto dal 31.10.2008, in forza di contratto in data 17.10.2008 Notaio Martin Emil Buchner di Londra, emendato con contratto di modifica in data 31.10.2008, in persona del suo procuratore [REDACTED], giusta procura speciale Notaio Alfonso Alello di Milano in data 31.05.2006 - rep. 480974 - racc. 71238".

2) non vi sono trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;

3) come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio (all.to n. 11):

- ✓ rientra in zona "A- Aree edificate di carattere storico/ambientale", disciplinata dall'articolo 15 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 IV- Intensa attività umana” 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 Comune di San Giorgio a Cremano, in “**Zona Sismica 2**”.
- ✓ Con la Legge Regionale n.21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15.12.2003, art.5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitativi la realizzazione di interventi finalizzati all’incremento dell’edilizia residenziale come definiti all’art. 2;
- ✓ **l’intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004-ex L. 1497/1939;**

4) come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente soprintendenza (all.to n. 12):

- ✓ 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.
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del DM 28/03/1985 ex Legge 431/1985 e nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 e pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002. 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



5) come attestato nella certificazione dal Settore IV, Urbanistica-Antiabusivismo-SUE del Comune di San Giorgio a Cremano non sono state riscontrate né istanze di condono, né fascicoli di abusivismo (all.to n. 11);

6) Come dichiarato in verbale di sopralluogo (all.to n.1) non è stato costituito condominio e per le spese comuni viene adottato un criterio condiviso da tutti i residenti lo stabile e la quota ammonta a circa 25,00 € mensili. Inoltre il sig.re [REDACTED] ha dichiarato che l'utenza idrica è comune con la proprietà aliena al piano terra ed è intestata al sig.re [REDACTED]

7) Dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite dal sottoscritto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Elenco Iscrizioni

- Iscrizione del 22.11.2007 ai nn. 74833/22735 di IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo Notaio Rossi Giustino del 23.10.2007 rep/racc 61086/22227. Capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 40 anni

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Elenco Trascrizioni

- Trascrizione del 18/12/2009 ai nn. 73276/52752 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Uff. Giud. Corte di Appello Sede Napoli del 07/11/2009 rep. 4448

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Nel quadro D, Ulteriori informazioni, "si precisa che la [REDACTED], con sede principale in [REDACTED] e sede secondaria e direzione generale in [REDACTED], subentrata a [REDACTED] con effetto dal 31.10.2008, in forza di contratto in data 17.10.2008 Notaio Martin Emil Buchner di Londra, emendato con contratto di modifica in data 31.10.2008, in persona del suo procuratore [REDACTED], giusta procura speciale Notaio Alfonso Alello di Milano in data 31.05.2006 - rep. 480974 - racc. 71238".



Il suddetto pignoramento, da notizie verbali ricevute dalla cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, è stato iscritto al n.1506/2009 R.G. esec. assegnato al G.E. Augusto Tatangelo e risulta estinto nel 2011.

- Trascrizione del 21/02/2023 ai nn. 9301/6718 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Napoli Sede Napoli del 03/02/2023 rep.1184

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura, appartamento e sovrastante lastrico solare:

- ✓ rientra in zona “**A- Aree edificate di carattere storico/ambientale**”, disciplinata dall'articolo 15 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 IV- Intensa attività umana**” 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 Comune di San Giorgio a Cremano, in **“Zona Sismica 2”**.
- ✓ Con la Legge Regionale n.21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15.12.2003, art.5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitativi la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti all'art. 2;
- ✓ **l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004-ex L. 1497/1939;**
- ✓ 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.
- ✓ rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del DM 28/03/1985 ex Legge 431/1985 e nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 e pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002. 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
- ✓ Come dichiarato in verbale di sopralluogo (all.to n.1) non è stato costituito condominio e per le spese comuni adottano un criterio condiviso da tutti i residenti lo stabile e la quota ammonta a circa 25,00 € mensili. Inoltre il sig.re [REDACTED] ha dichiarato che l'utenza idrica è comune con la proprietà aliena al piano terra ed è intestata al sig.re [REDACTED]

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- ✓ Iscrizione del 22.11.2007 ai nn. 74833/22735 di IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo Notaio Rossi Giustino del 23.10.2007 rep/racc 61086/22227. Capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 40 anni
A favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Gravante sui beni oggetto di pignoramento.
- ✓ Trascrizione del 18/12/2009 ai nn. 73276/52752 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Uff. Giud. Corte di Appello Sede Napoli del 07/11/2009 rep. 4448



A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Il suddetto pignoramento immobiliare, da notizie verbali ricevute dalla cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, è stato **iscritto al n.1506/2009 R.G. esec. assegnato al G.E. Augusto Tatangelo e risulta estinto nel 2011.**

- ✓ Trascrizione del 21/02/2023 ai nn. 9301/6718 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Napoli Sede Napoli del 03/02/2023 rep.1184

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

- ✓ Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni staggiti ammonta 5.000,00 € per l'appartamento e 2.000,00 € per il lastrico solare, come determinato nella risposta al quesito "n. 6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per riallineare l'appartamento sub. 3 al piano 2 e depositare nuova planimetria catastale, successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, ammonta a circa 500,00 € come determinato nella risposta al quesito "n. 6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per la redazione della certificazione energetica per l'appartamento sub. 3 al piano 2 ammonta a di circa 150,00 € come determinato nella risposta al quesito "n. 6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 9

VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato a cui afferiscono le unità staggite non risulta edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10

SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni staggiti non risulta gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.



QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo (all.to n.1) non è stato costituito condominio e per le spese comuni è stato adottato un criterio condiviso da tutti i residenti lo stabile e la quota ammonta a circa 25,00 € mensili. Inoltre il sig.re [REDACTED] ha dichiarato che l'utenza idrica è comune con la proprietà aliena al piano terra ed è intestata al sig.re [REDACTED].

QUESITO 12

VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Critero Di Stima

Per la determinazione del valore degli immobili staggiti si è ritenuto opportuno determinare il loro valore adottando il metodo di "Stima Sintetico - Comparativa" in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

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. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e dalla FIMAAA (all.to n. 14):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti ad abitazioni di tipo economico insistenti nella fascia "B3/ Centrale/centro: piazza Massimo Troisi, piazza



Bernardo Tanucci, piazza V. Emanuele” del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricadono le unità immobiliari. In detta zona il valore di mercato unitario risulta compreso per le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale tra un min di 1.250,00 €/mq, un max di 1.900,00 €/mq e un valore medio di 1.575,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati Marzo 2024): sono stati considerati i valori riferiti ad abitazioni in stabili di seconda fascia insistenti nella zona “centro: piazza Massimo Troisi, piazza Bernardo Tanucci, piazza V. Emanuele” del Comune di San Giorgio a Cremano. Poiché l’immobile è un’abitazione di tipo popolare e la zona è caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo civile, si prenderà in considerazione il valore di mercato unitario relativo ad abitazioni in stabili di seconda fascia (appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media della zona), essi sono compresi tra 1.347,00 €/mq (valore minimo), 1.689,00 €/mq (valore medio) e 2.031,00 €/mq. (valore massimo).

3) FIMAA Metro Quadro (luglio 2023): per abitazioni nella zona “centrale: via V. Bachelet, Corso Roma, via M. Recanati, piazza Massimo Troisi, piazza Municipio” il valore medio di mercato unitario è di 1.900,00 €/mq

Considerato lo stato dei beni staggiti e la localizzazione, si assumerà come **valore medio** unitario la media dei valori medi rilevati nelle banche dati che è pari a circa 1721,33 €/mq. arrotondato a **1.750,00 €/mq.**

1) Valore di mercato Appartamento piano 2 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub. 3

Il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L’immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 66,50 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.750,00\text{€/mq.} \times 66,50 \text{mq.} = 116.375,00 \text{€}$$

Coefficiente correttivi

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 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	
Stato di conservazione U.I.	1.00
Stato di conservazione fabbricati	1.00
Livello piano	0,90
Totale coefficiente K	0,90

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=K \times V_m = 0,90 \times 116.375,00 \text{ €} = 104.737,50 \text{ €}$

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	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 104.737,50 € x 0,1	10.473,75
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	5.000,00
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	500,00
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		16.123,75 €

Valore finale del bene

Valore di stima = 104.737,50 € - 16.123,75 € = 88.613,75 € **arrotondata a 89.000,00 €**
che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Il valore finale dell'U.I. a destinazione abitativa (A/4 abitazione di tipo popolare) sita in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Pittore 20, piano 2 è di circa
89.000,00 € (ottantanovemila/00)



2) Valore di mercato Lastrico solare piano 3 in catasto foglio 6, p.lla 101, sub.**104**

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 6,50 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.750,00\text{€/mq.} \times 6,50 \text{ mq.} = 11.375,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

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 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	
Stato di conservazione	1,00
Stato di conservazione fabbricati	1,00
Livello piano	0,85
Totale coefficiente K	0,85

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,85 \times 11.375,00 \text{ €} = 9.668,75 \text{ €}$



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	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 9.668,75 € € x 0,1	966,87
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	2.000,00
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	0
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	0
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0
TOTALE DECURTAZIONI		2.966,87 €

Valore finale del bene

Valore di stima = 9.668,75 € - 2.966,87 € € = 6.701,88 € **arrotondata a 6.700,00 €**
che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Il valore finale del lastrico solare (F/5) sito in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Pittore 20, piano 3 è di circa
6.700,00 € (seimilasettecento/00)

VALORE LOTTO UNICO

In conclusione:

Valore U.I. a destinazione abitativa (A/4 abitazione popolare) piano 2	89.000,00 €
Valore Lastrico solare (F/5) piano 3	6.700,00 €
TOTALE	95.700,00 €

Il valore del Lotto Unico sito in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Pittore 20, composto da U.I. a destinazione abitativa (A/4 abitazione di tipo popolare) al piano 2 e da lastrico solare al piano 3 è di circa:

95.700,00 (novantacinquemilasettecento/00)



QUESITO 13**VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Non si tratta di quote indivise

QUESITO 14**CERTIFICAZIONI STATO CIVILE**

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati dal quale risulta che gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono coniugati dal 13.06.2002 in regime di comunione dei beni. Sono stati reperiti anche i certificati di residenza degli esecutati. (all.to n.7)

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li aprile 2024

L'Esperto Incaricato
arch. Gaetano Amodio

Allegati (da 1 a 15)

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Grafici: Tav.1 rilievo stato dei luoghi appartamento e lastrico solare; Tav. 2 difformità appartamento; Tav. 3 difformità lastrico solare.
- 3) Documentazione Fotografico.
- 4) Certificato Notarile in atti.
- 5) Documentazione Catastale: 5a) Appartamento sub. 3; 5b) Lastrico solare sub. 104.
- 6) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione.
- 7) Estratto di matrimonio e certificati di residenza.
- 8) Ispezione Ipotecaria aggiornata.
- 9) Atti di compravendita: 9a) [REDACTED] del 23.10.2007 rep. 61085/22226; 9b) Notar Salomone Enzo del 22.03.2001 rep./racc. 65593/13520; 9c) decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli del 16.01.2001 n. 407/89.
- 10) Certificazione APE Regione Campania.



- 11) Certificazioni Servizio Edilizia Privata e Certificazione di Destinazione Urbanistica.
- 12) Certificazione Soprintendenza.
- 13) Certificazione esistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 14) Quotazioni immobiliari.
- 15) Stralcio ingrandimento Aerofoto IGM 1943 F. 183-184 str 60.

