



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. COLANDREA



RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



PROCEDIMENTO R.G.E. N° 433/2023



L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

■ [REDACTED] rappresentata e difesa dagli
Avv.ti Antonio Bocchetti e Maria Accardo
PEC: antonibocchetti1@avvocatinapoli.legalmail.it

Debitore esecutato

■ [REDACTED]

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione gravata da diritto di abitazione in San
Giorgio a Cremano (NA) - Via Alcide De Gasperi, 13 – Fabbricato Ovest, Scala B,
Piano 7, Int. 25



Fabbricato Via Alcide De Gasperi, 13 - San Giorgio a Cremano (NA)

PREMESSA

Con ordinanza notificata il 24.01.2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe conferendole l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Si rileva la presenza in atti della certificazione notarile stipulata, per conto della creditrice procedente, dal dr. Luca Arnone Notaio in San Giorgio a Cremano (NA), nella quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo derivativo-traslativo - atto di compravendita del 06.07.1972 - antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 14.09.2023 contro l'esecutato (All. 5 - Titolo acquisto ante-ventennale).

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento ed il contenuto della certificazione notarile.

È stata acquisita la visura catastale storica (All. 2 – Visura Storica immobile) dalla quale emerge che al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) l'unità immobiliare oggetto del pignoramento all'attualità è identificata al:

- Foglio 4, particella 583, subalterno 48, categoria A/2 (abitazioni civili) in Via Alcide De Gasperi n. 13, piano 7, int. 25, scala B.

L'immobile risulta intestato per la piena ed intera proprietà al debitore esecutato:

[REDACTED]

I suddetti dati, corrispondono a quanto riportato nel certificato notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pignoramento immobile (oggetto della presente procedura) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 14.09.2003 ai nn. 44641/34819, nascente da provvedimento del Tribunale di Napoli del 02.08.2003, rep. n. 3308, contro

██████████, a favore di ██████████, per la quota di 1/1 di proprietà;

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento suddetto si riscontrano le seguenti formalità:

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15.10.2013 ai nn. 40771/30477, nascente da sentenza di separazione giudiziale del Tribunale di Napoli del 17.01.2013, R.G.: 8440/2007, n. 698/2013, contro ██████████, a favore di ██████████.

Il tutto come risulta dall'allegata ispezione ipotecaria sull'immobile (All. 6 - Elenco sintetico formalità per immobile) nonché dall'ispezione ipotecaria sull'esecutato (All. 7 - Elenco sintetico formalità per soggetto).

1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

abitazione sita in San Giorgio a Cremano (NA), individuato nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, p.lla 583, sub. 48, cat A/2, cl. 6, sup. cat. tot.: 139 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte: 131 mq, vani 6,5, R.C. € 805,67, alla Via Alcide De Gasperi n. 13, p. 7, int. 25, sc. B, intestato a ██████████ per la proprietà di 1/1.

Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza riportati al paragrafo 5 della presente relazione.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

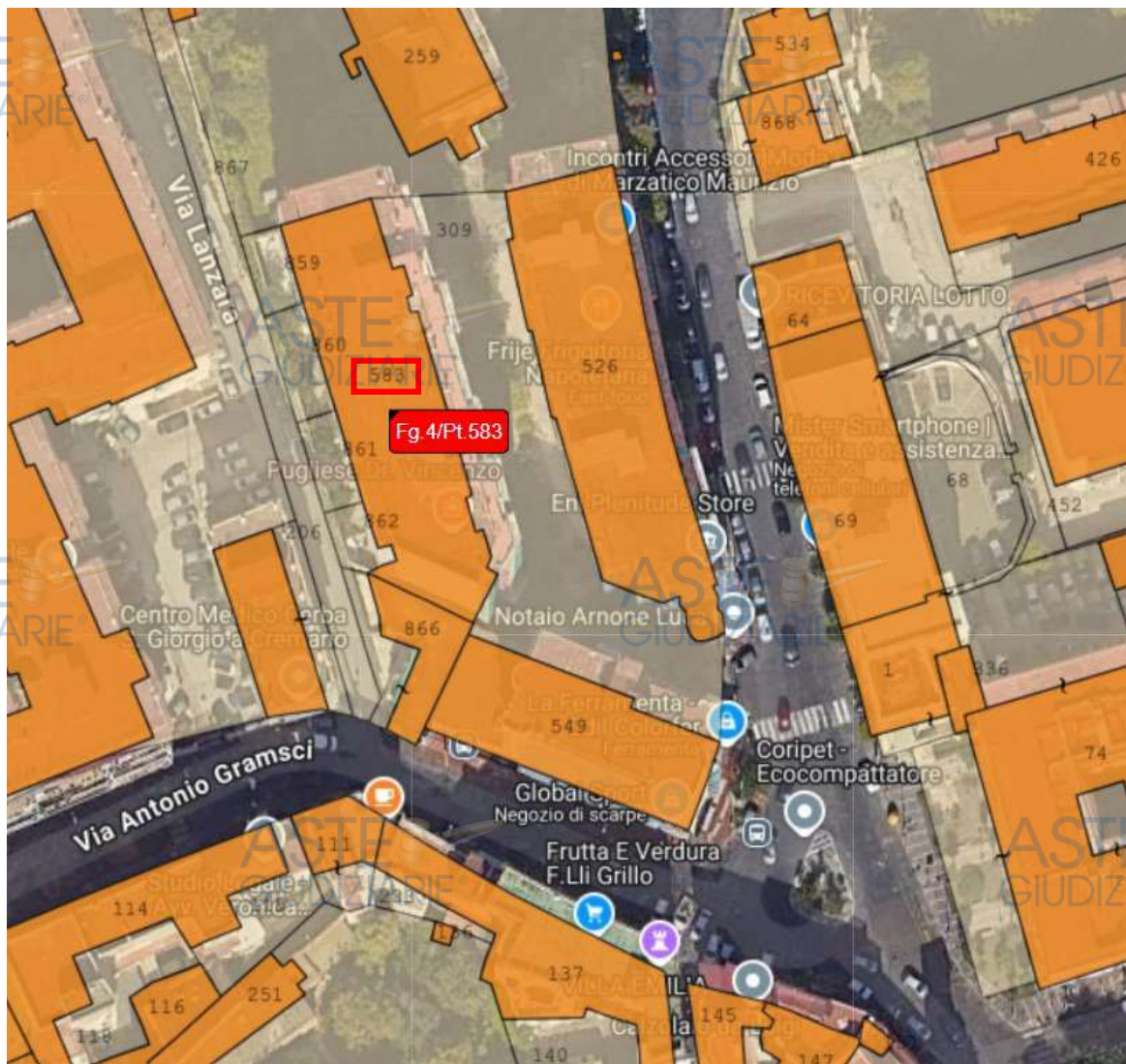
Si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale, presentata il 23/03/1970 e mai variata.

Delle suddette difformità si tratterà al paragrafo 3.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare e l'estratto di mappa con l'indicazione del fabbricato.



Immagine satellitare del fabbricato in San Giorgio a Cremano (NA) - Via Alcide De Gasperi, 13



Stralcio dell'estratto di mappa Comune di San Giorgio a Cremano (NA) Foglio 4 Particella 583

2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio-grande con destinazione d'uso residenziale verrà alienata in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati: "Fabbricato Ovest", "Fabbricato Est" e "Fabbricato Sud" in parco privato e custodito denominato "Parco Condominiale Gioacchino Rossi" nel centro di San Giorgio a Cremano. La zona è ben collegata ai comuni limitrofi di Ercolano e Portici, nonché ai quartieri confinanti di Barra, San Giovanni a Teduccio e Ponticelli.

Inoltre, è facilmente accessibile sia da Napoli che da Salerno tramite l'autostrada A3 Napoli-Salerno. Nelle vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali.

L'abitazione staggita ricade al settimo, nonché ultimo piano della scala B del "Fabbricato Ovest" ed è identificato con interno n. 25. Detto Fabbricato, con struttura in cemento armato risalente agli anni '60, si presenta in buone condizioni ed è costituito da otto piani fuori terra serviti da due scale e altrettanti ascensori. Al Fabbricato Ovest si accede attraverso il viale condominiale. Esso è posto sul lato sinistro partendo dall'ingresso del parco al civico n. 13 di via Alcide De Gasperi.

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione dei singoli fabbricati e per le parti comuni ai tre fabbricati che compongono il complesso residenziale.

Dal Regolamento di Condominio (Allegato 10 – Regolamento Condominiale Tabelle Millesimali) si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse.

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

ART. 4: PROPRIETA' COMUNI

Le proprietà comuni si distinguono in:

1) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascun fabbricato:

- 1) Le aree su cui sorgono i singoli fabbricati.
- 2) Le opere di fondazione e le strutture portanti, nonché le murature perimetrali.
- 3) Gli androni di accesso comune, le scale ed i relativi pianerottoli.
- 4) I locali e gli spazi destinati a sede di stenditori, accesso e ricovero ai macchinari ascensori, ripostigli, corridoi di accesso alle cantine ed alle autorimesse, i vani degli ascensori, nonché ogni altro ambiente adibito ad uso dei condomini del singolo o di tutti i fabbricati.
- 5) I lastrici solari.

- 6) Gli ascensori.
- 7) Gli impianti idrici, per le parti comuni di ciascun fabbricato, compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione e del gas inerenti alle parti comuni (quando non appartengano alle rispettive

aziende fornitrici), le apparecchiature per la ricezione televisiva ed ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale dei condomini di ciascun fabbricato.

- 8) La rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento all'interno di ogni fabbricato sino agli ingressi delle singole unità immobiliari ed ogni altra attrezzatura inerente.

- 9) I locali e gli impianti relativi ai dispositivi di smaltimento delle immondizie.

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

- B) Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i condomini del parco:

- 1) Le aree destinate a strade di collegamento tra i vari edifici all'interno del comprensorio, così come precisamente delineate nella planimetria che si allega (allegato A) e forma parte integrante del presente Regolamento.
- 2) La guardiola di portineria, posta all'ingresso del parco e prospiciente la via De Gasperi.
- 3) Il locale e l'impianto di autoclave sito all'ingresso del parco, vicino alla guardiola.
- 4) L'impianto idrico, per la parte comune a tutto il comprensorio, compresi i contatori e le tubazioni di scarico.

5) Gli impianti ed apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del comprensorio (viale, guardiola, ecc.) e le relative condutture sino agli imbocchi dei singoli edifici, quando non appartengano

all'azienda fornitrice dell'energia elettrica.

9) Le canalizzazioni degli impianti di fognatura, acqua, elettricità, citofono e telefono.

7) Le opere di recinzione all'ingresso e sul lato Nord del parco.

8) Il locale adibito a centrale termica sito nel seminterrato del fabbricato "Est" nonché la centrale termica stessa, la relativa canna fumaria ed il vaso d'espansione.

9) La casa del portiere, sita al piano rialzato del fabbricato "Est", scala B interno 2.

10) Ogni altro manufatto o apparecchiatura che serva ad un uso comune e/o provveda ad una necessità generale.

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

Dalla tabella del fabbricato Ovest emerge che i millesimi di competenza dell'immobile staggito (scala B, piano 7, int. 25) sono i seguenti:

SPESE GENERALI: 24,80 mm

PORTIERATO: 25,90 mm

FOGNE: 26,10 mm

SCALE: 41,50 mm

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

TABELLA SUDDIVISIONE SPESE PARTI COMUNI AI TRE FABBRICATI				
	EST	OVEST	SUD	TOTALE
GENERALI	41,00%	41,00%	18,00%	100%
PORTIERATO	41,13%	41,13%	17,74%	100%
VIALE	42,12%	42,12%	15,76%	100%
FOGNATURA	42,75%	42,75%	14,50%	100%

L'appartamento è accessibile attraverso la porta situata a sinistra salendo le scale o uscendo dall'ascensore. Confina a nord con la scala comune, a est con il viale condominiale, a sud con l'appartamento della scala A int. 25 e a ovest con l'appartamento della scala B int. 24.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrosanitario, di riscaldamento, del gas e di climatizzazione nelle due camere da letto.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili ma poichè gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza** detta "**DIRI**". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € **1.000,00**.

Non è stato rinvenuto l'**A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**.

Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € **250,00** circa.

L'abitazione è composta da ingresso, salone doppio, cucina tinello, tre camere, due bagni, una cabina armadio e due balconi. È dotato di duplice affaccio di cui uno a est prospiciente il viale interno del parco e uno a ovest su via Lanzara con panorama sul mare. Si presenta molto luminoso ed ha un'altezza pari a 3,00 m.

Non vi sono ulteriori pertinenze esclusive.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE**SUPERFICIE INTERNA**

Ingresso	Superficie = 6,03 mq
Soggiorno	Superficie = 27,41 mq
Cucina	Superficie = 15,22 mq
Disimpegno 1	Superficie = 3,33 mq
Camera 1	Superficie = 13,01 mq
Camera 2	Superficie = 13,09 mq
Camera 3	Superficie = 16,11 mq
Disimpegno 2	Superficie = 4,49 mq
Cabina armadio	Superficie = 5,71 mq
WC 1	Superficie = 4,29 mq
WC 2	Superficie = 6,13 mq

TOT. SUPERFICIE interna* = 114,82 mq

*esclusi i muri (anche interni)

ASTE
GIUDIZIARIE**SUPERFICIE ESTERNA**

Balcone 1	Superficie = 19,51 mq
Balcone 1	Superficie = 12,08 mq
TOT. SUPERFICIE esterna = 31,59 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative degli immobili in oggetto (All. 8 – Documentazione fotografica)

ASTE
GIUDIZIARIE



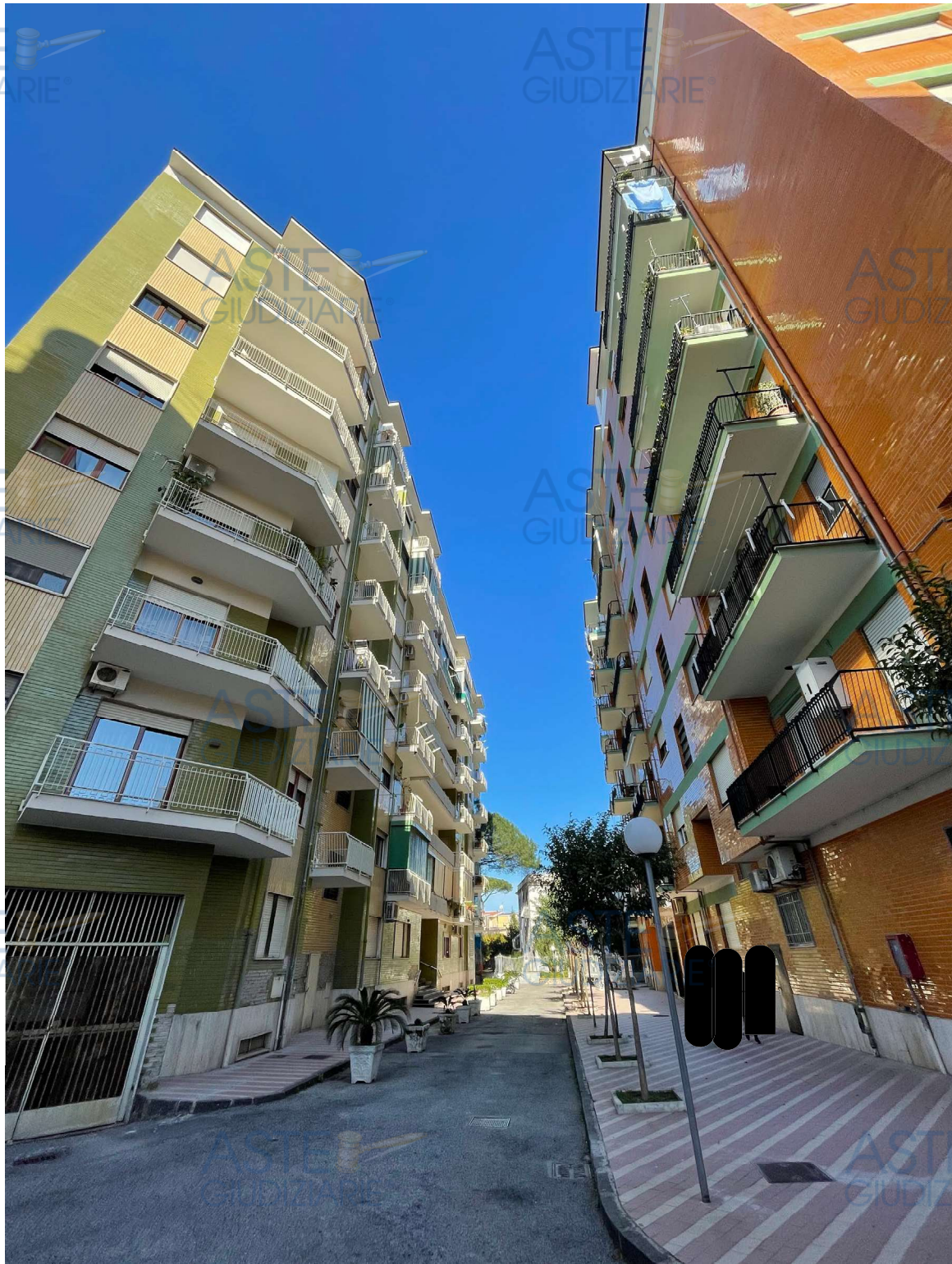
Ingresso del "Parco Gioacchino Rossi" da Via Alcide De Gasperi 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Viale privato "Parco Gioacchino Rossi"





Fabbricato Ovest. Prospetto sul viale privato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Androne fabbricato ovest



Ingresso abitazione



Salone





Disimpegno 1



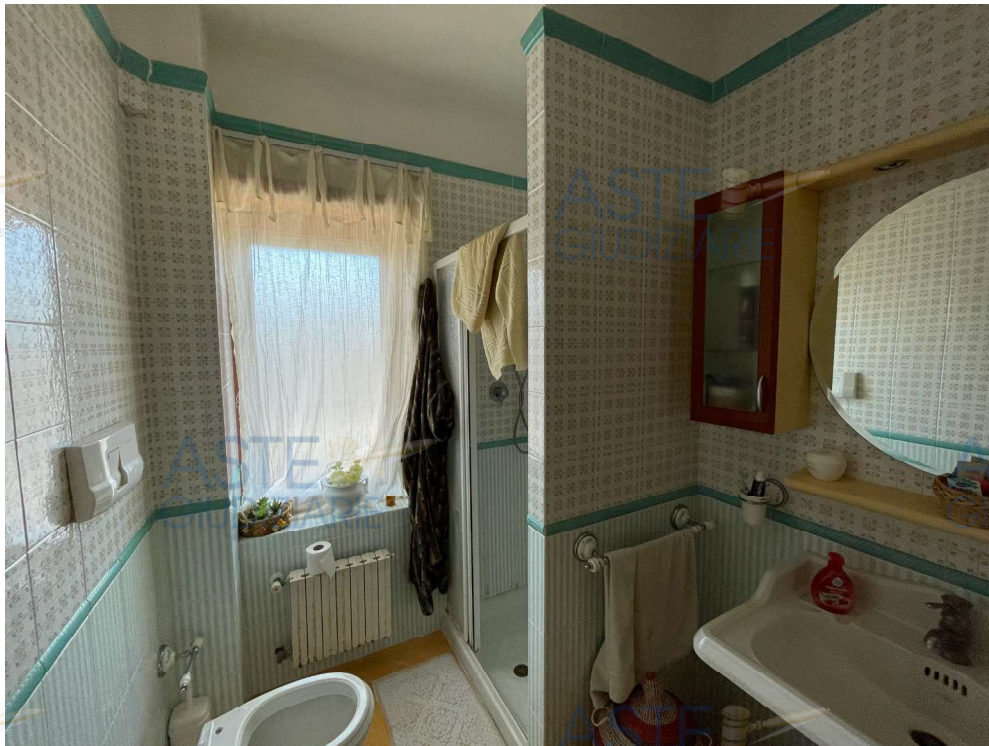
Cucina







WC 1



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

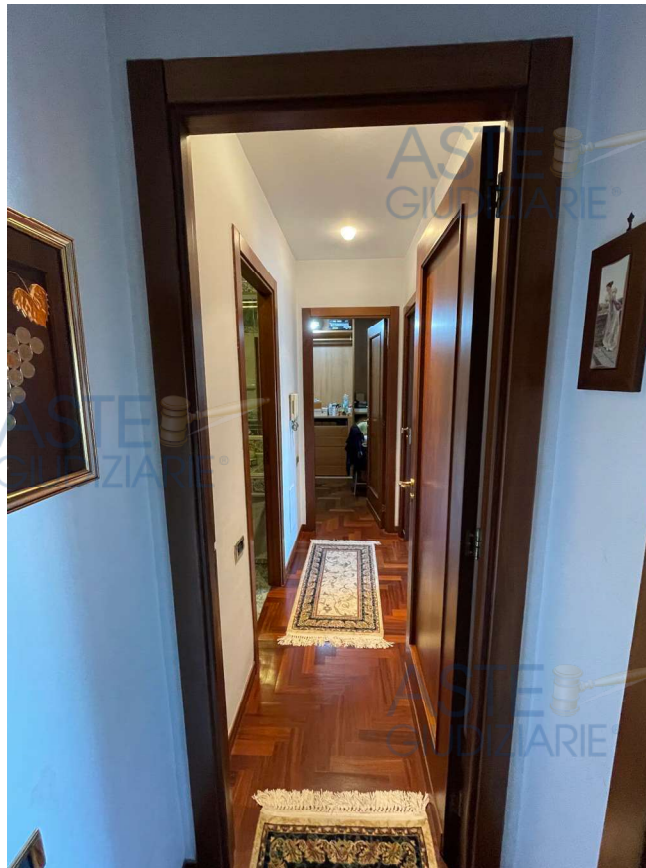
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cabina armadio



Camera 2



Camera 3



WC 2



Balcone Est



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Balcone Ovest



Vedute dal balcone ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

$$Sc = Su + Ss + Sp$$

Superficie utile (Su)

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. 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. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$Su = mq \ 132,47$$

Superfici scoperte (Ss)

La superficie scoperta (Balconi, terrazzi e similari) qualora, come nel caso in esame, le pertinenze in oggetto siano comunicanti con i vani principali vanno computate nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Considerando che la superficie del balcone è pari a 31,59 mq si avrà:

$$Ss = (25 \times 0,30) + (6,59 \times 0,10) = 7,5 + 0,66 = 8,16 \text{ mq}$$

Superficie commerciale (Sc)

Non essendovi ulteriori pertinenze la superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici sopra calcolate:

$$Sc = Su + Ss$$

$$Sc = 132,47 + 8,16 = mq \ 140,63$$

arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$Sc = mq \ 141,00$$

3 – Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- foglio: 4, particella: 583, sub: 48, Cat: A/2 (Civili abitazioni) intestato a

per la proprietà di 1/1;

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricadono gli immobili staggiti mantiene gli stessi identificativi del catasto fabbricati: è identificato con i seguenti dati:

Foglio 4, particella 583

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	583	48			A/2	6	6,5 vani	Totale: 139 m ² escluse aree scoperte: 131 m ²	Euro 805,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2019 Pratica n. NA0155517 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 50041.1/2019)
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI n. 13 Scala B Interno 25 Piano 7										
Notifica							Partita		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H892 - Foglio 4 - Particella 583

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nella trascrizione nell'accettazione espressa dell'eredità a favore dell'esecutato, si rileva l'esatta rispondenza con le risultanze catastali.

Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito variazioni oltre quelle d'ufficio.

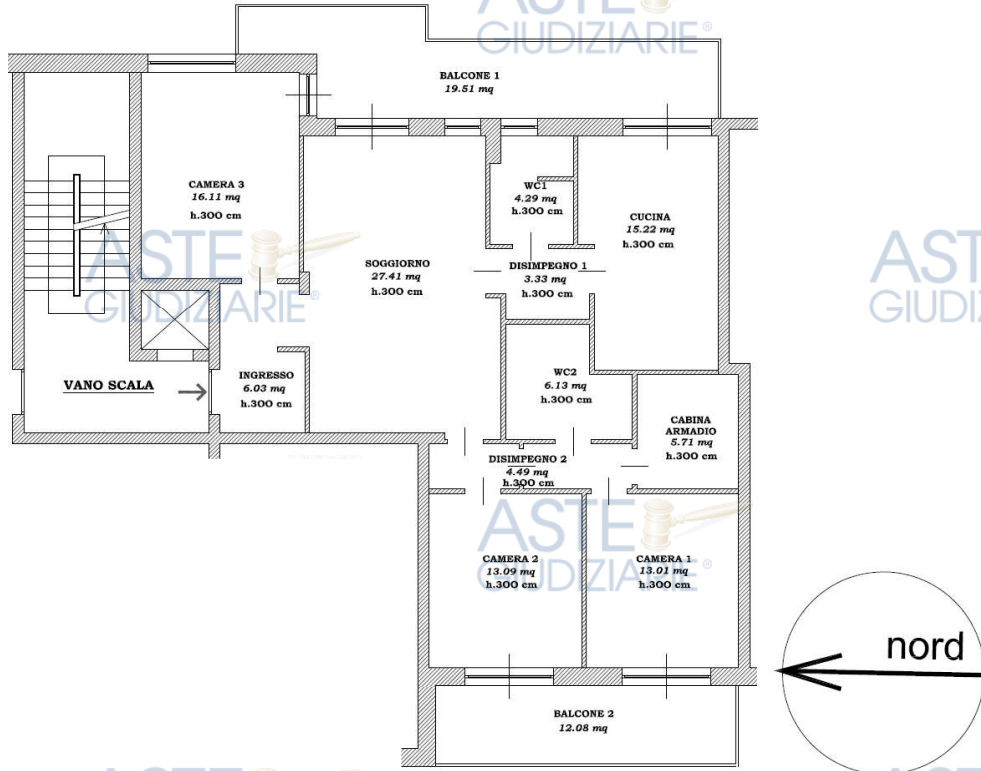
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto presentata il 23/03/1970 e mai variata si riscontrano difformità riferite ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta.

Dette modifiche, in base a quanto appreso dagli uffici comunali, sono avvenute in assenza di titolo. In merito alla sanabilità dei suddetti abusi si rinvia al successivo punto 6.

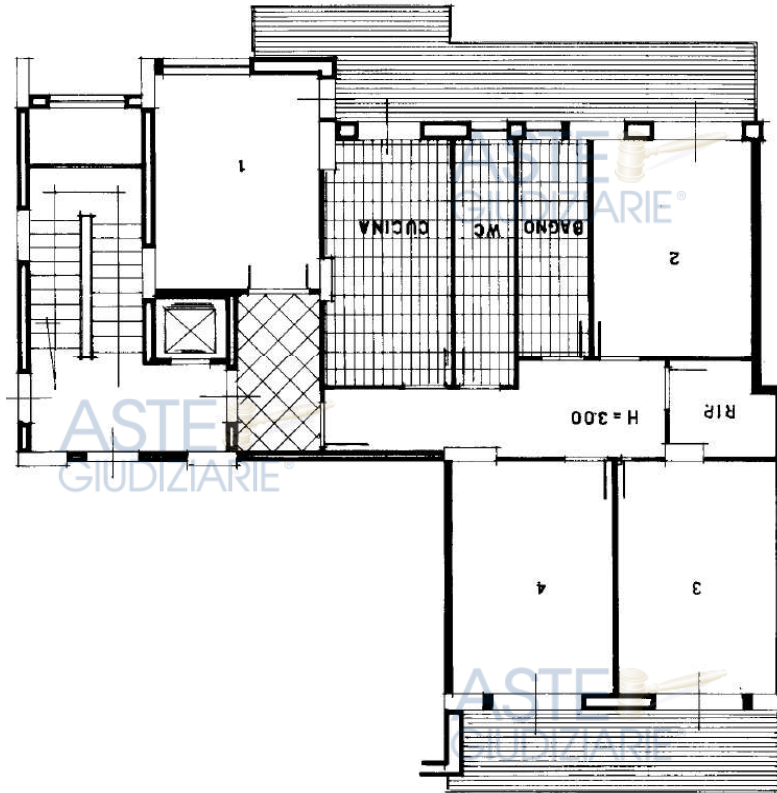
Di seguito per un confronto più immediato si riportano:

- Planimetria stato attuale dei luoghi (All. 4 – Planimetria stato dei luoghi)
- Planimetria catastale d'impianto (All. 3 – Planimetria Catastale)

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



Occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria.

I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 per l'unità immobiliare.

4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione, gravata dal diritto di abitazione in favore del coniuge, in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Alcide De Gasperi n. 13, piano 7, int. 25, composto da ingresso, salone doppio, cucina tinello, tre camere, due bagni, una cabina armadio e due balconi.

L'immobile confina a nord con scala comune, a est con viale condominiale, a sud con appartamento scala A int. 25 e a ovest con appartamento scala B int. 24.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli al foglio: foglio: 4, particella: 583, sub: 48.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Per tali abusi può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001

È presente Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963 e variante n. 135 del 12.10.1966.

PREZZO BASE: € 310.000,00

5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data di notifica del pignoramento del 02.08.2023 l'immobile risulta intestato al debitore [REDACTED].

Al suddetto [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù di successione in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED].2009 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 20.10.2009 ed annotata al n. 4191 del Volume 145, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 16.12.2009 ai nn. 72545/52154) devolutasi a favore del suddetto [REDACTED].

[REDACTED], regolata da testamento olografo in data 12.11.1996, pubblicato con verbale per Notaio Leonardo Di Iorio di Torre del Greco il 19.06.2009, rep. n. 188386, racc. n. 14144,

registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 07.07.2009 al n. 15831 serie 1T, con trascrizioni di accettazione espressa di eredità della de cuius sopra citata, in data 07.07.2009 ai nn. 39270/27724 (All. 16 - Nota Trascrizione accettazione espressa eredità) ed in rettifica in data 18.10.2011 ai nn. 42515/29862 (All. 17 - Rettifica Nota Trascrizione accettazione espressa eredità), a seguito della quale il suddetto [REDACTED] è divenuto pieno ed esclusivo proprietario di quanto in oggetto;

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita per Notaio Mario Maffia di Napoli in data 06.07.1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 12.07.1972 ai nn. 35702/26003, contro [REDACTED], [REDACTED] (All. 5 - Titolo Anteventennale).

6 – Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla Certificazione acquisita presso il Comune di San Giorgio a Cremano (All. 11 Certificato Destinazione Urbanistica) emerge che la particella 583 del foglio 6:

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

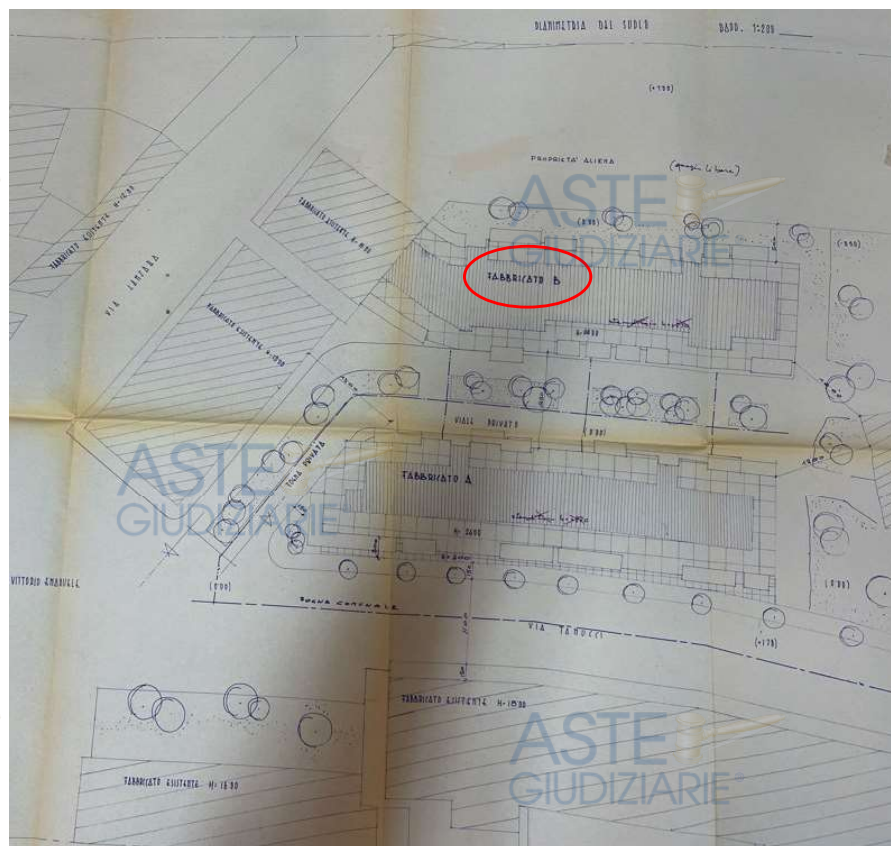
• ricade, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07.11.2002, come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, in “Zona Sismica 2”.

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

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

Il fabbricato in cui ricade l’immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963 per la costruzione dei fabbricati A e B e variante n. 135 del 12.10.1966 per il fabbricato B (ovvero il fabbricato Ovest) dove ricade l’immobile (All. 13 – Licenza Edilizia e Variante).

Si riporta di seguito una pianta del progetto dei fabbricati A e B in riferimento alla Licenza Edilizia 34/63.



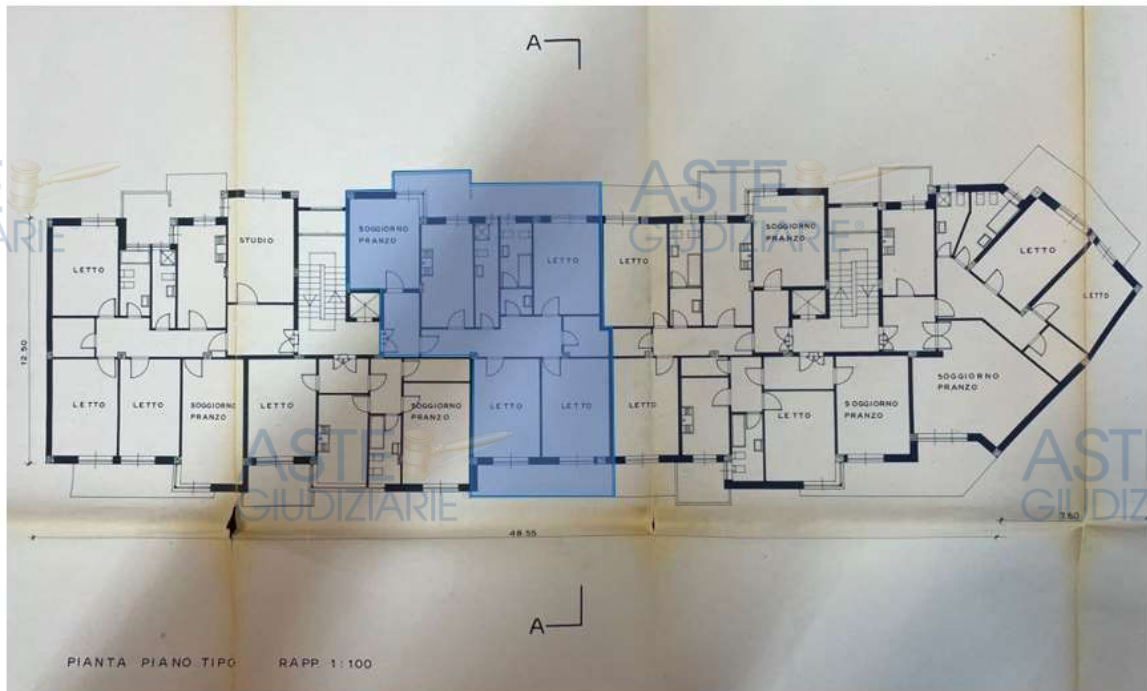
Si evidenzia il fabbricato B dove ricade l’immobile staggito

Risulta, altresì, rilasciato in data 27/07/1968 il Certificato di Abitabilità per il suddetto fabbricato B (All. 14 – Certificazione di Abitabilità)

Si rileva che la planimetria catastale è conforme al grafico allegato alla licenza edilizia.

Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria piano tipo allegata alla Variante n. 135/66 e la planimetria catastale d'impianto del 23.03.1970.

Grafico Variante n. 135/66. Si evidenzia l'immobile pignorato.



Planimetria Catastale



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

L'Esperto ha consultato i competenti uffici del Comune di San Giorgio a Cremano per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi o istanze di sanatoria e, come si evince dalla certificazione allegate, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le suddette modifiche (All. 12 – Attestazione Comune di San Giorgio a Cremano).

Tali opere rientrano nel novero della *manutenzione straordinaria*, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità edilizia, sarebbe possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria.

I costi per la suddetta pratica per l'ottenimento del permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento della sanzione ammontano a circa € **3.000,00**.

7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'appartamento, come constatato in sede di accesso (All. 1 – Verbale di accesso), risulta occupato dalla [REDACTED] sig.ra [REDACTED], unitamente al figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] 2004 (All. 15 - Stato di famiglia [REDACTED]), in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, presente in atti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15/10/2013 - in data antecedente al pignoramento - ai nn. 40771/30477 a favore della [REDACTED] e contro l'esecutato [REDACTED].

8 – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Non sussistono altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

In base a quanto segnalato dall'Avv. [REDACTED] per conto dell'Amministratore del Condominio, la ditta appaltatrice delle opere inerenti il "Bonus facciate" per il fabbricato in cui ricade l'immobile, dopo aver realizzato parzialmente i lavori appaltati, nell'ottobre 2023 ha chiesto il proprio Concordato Preventivo "con riserva" e la relativa procedura è tuttora in corso innanzi la Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli. Le opere dunque sono state interrotte ed il Condominio ha affidato la propria difesa ad altri studi legali. Si allega alla presente la suddetta comunicazione (All. 9 - Riscontro Condominio). Vi è *Regolamento Condominiale* che si allega alla presente relazione (All. 10 Regolamento Condominiale Tabelle Millesimali).

In atti è presente la sentenza di separazione giudiziale del Tribunale di Napoli, Repertorio 698/13 del 17/01/2013, con provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale che risulta trascritta il 15/10/2013 ai nn. 30477/40771 (All. 6 - Elenco sintetico formalità per immobile).

Non si rilevano vincoli storico-artistici né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

I vincoli urbanistici-edilizi nonché il diritto di abitazione trascritto a favore del coniuge [REDACTED], risultando quest'ultimo opponibile alla procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA:

- Costo per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni pari complessivamente a € **3.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. punto 3 della presente relazione) pari a € **300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari a € **250,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a € **1.000,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

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

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

9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né ricadere su suolo demaniale (All. 12 - Attestazione Comune di San Giorgio);

11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

In merito alle spese di gestione si riporta di seguito quanto riferito dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] per conto dell'Amministratore p.t.:

"La quota condominiale ordinaria per l'anno 2024 ammonta ad € 104,40 mensili inclusa la quota per la guardiania notturna;

Non vi sono insoluti nel pagamento degli oneri ordinari e straordinari degli ultimi due anni, ad eccezione delle mensilità dell'ultimo trimestre per € 313,20 oltre ad € 52,20 di consumo idrico;

Vi sono, però, insoluti afferenti oneri straordinari anteriori al biennio, per i quali il Condominio procederà ad intervento nella procedura esecutiva." (All. 9 - Riscontro Condominio).

12 - Determinazione del valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Coefficienti di merito

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

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

- K_1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il - 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio-grande si assume per tale coefficiente il fattore neutro: $K_1 = 1,00$



- K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono buone, pertanto si assume il fattore neutro: $K_2= 1,00$
- K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: $K_3= 1,00$
- K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona pertanto si assume il fattore coefficiente: $K_4= 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- K_5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_5= 1,00$



- K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva, pertanto si assume il coefficiente: $K_6=1,00$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K₇- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano di edifici con ascensore si applicano i seguenti correttivi.
 - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
 - Piano terra: -10% del valore quotato
 - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al settimo e ultimo piano ma non avendo le prerogative di un attico si assume il fattore correttivo: $K_7= 1,00$

- K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due, a est e a ovest. Quest'ultimo ha un affaccio panoramico verso il mare con veduta dell'isola di Capri, pertanto si assume il coefficiente di merito: $K_8=1,10$

- K₉- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Gli ambienti principali hanno una ottima illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente di merito: $K_9= 1,10$





- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame si assume il coefficiente neutro: $K_{10}=1,00$

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

$$K_{TOT} = 1,21$$

Quotazione media

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

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel primo semestre 2024) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità.

Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Si riportano di seguito, nell'ordine, le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1Provincia: **NAPOLI**Comune: **SAN GIORGIO A CREMANO**Fascia/zona: **Centrale/CENTRO:%20PIAZZA%20MASSIMO%20TROIISI,%20PIAZZA%20BERNARD%20TANUCCI,%20PIAZZA%20V.%20EMANUELE**Codice zona: **B3**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	6	9,2	L

BORSINO IMMOBILIARE**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

☆☆☆

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 2.013

Valore medio

Euro 2.681

Valore massimo

Euro 3.348

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

☆☆

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.747

Valore medio

Euro 2.326

Valore massimo

Euro 2.906

Valuta subito questo immobile

Calcolo del valore di mercato per l'immobile libero da pesi

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale K e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 2.300,00 \times 1,21 \times 141 = \text{€ } 392.403,00$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 392.000,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$V_u = V_m / Sc = 392.000,00 / 141$$

$$V_u = \text{€ } 2.780,14 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta per l'immobile libero da pesi

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

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

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.000,00 + 300,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 250,00 = \text{€ } 4.550,00$$

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 392.000,00 - \text{€ } 4.550,00) - 5\% = \text{€ } 368.077,50$$

Che si approssima a **€ 368.000,00.**

DEPREZZAMENTO PER DIRITTO DI ABITAZIONE OPPONIBILE

I valori sopra determinati (valore di mercato e prezzo a base d'asta) non tengono conto del diritto di abitazione gravante sull'immobile per il quale è necessario considerare un decremento. Il diritto di abitazione, ai fini del calcolo del valore di mercato

dell'immobile, può essere equiparato al diritto di usufrutto, pur avendo un contenuto più limitato rispetto a quest'ultimo.

La casa può essere abitata dal titolare del diritto solo limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia, mentre l'usufrutto comporta l'esercizio di un ampio godimento della casa, che può anche essere locata dall'usufruttuario, il quale può anche cedere il suo diritto di usufrutto. Ne consegue che, mentre l'usufruttuario può costituire il diritto di abitazione a favore di un altro soggetto, rientrando nel potere di godimento che gli spetta, il titolare del diritto di abitazione non potrà mai costituire sul suo diritto un usufrutto, che rappresenta un diritto reale "maggiore" di quello a lui stesso spettante.

Il diritto di abitazione perdurerebbe fino al raggiungimento della indipendenza economica del figlio minore. Il figlio convivente è nato il [REDACTED]/2004 ma, in base alla dichiarazione depositata in atti dalla [REDACTED], non è economicamente indipendente. Si dovrebbe considerare il perdurare del diritto di abitazione fino al raggiungimento della indipendenza economica del figlio attualmente ventunenne.

La data ultima del mancato raggiungimento dell'indipendenza economica non è definita dalla giurisprudenza, né potrebbe esserlo, in quanto occorrerebbe, eventualmente, dimostrare che non sussista colpa da parte del minore nel conseguire o meno detta indipendenza. Per tale motivo, sulla base delle statistiche attuali, si considera che il diritto di abitazione perduri fino al compimento del suo ventottesimo anno di età, ossia qualche tempo dopo la laurea, per tener conto di eventuali ritardi nell'inserimento nel mercato del lavoro e delle difficoltà di potersi trasferire nell'immediatezza della ottenuta occupazione.

Tenuto conto che il figlio minore è nato il [REDACTED]/2004, il diritto di abitazione perdurerebbe fino al gennaio del 2032, ossia per ulteriori 7 anni.

In tal caso, il valore del diritto di abitazione potrà essere equiparato al diritto di usufrutto a tempo determinato per 7 anni che, sulla base delle tabelle aggiornate al tasso d'interesse vigente del 2,50, è pari a € 62.223,73.

Usufrutto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 392.000,00
Durata dell'usufrutto	7 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore dell'usufrutto	€ 62.223,73
Valore della nuda proprietà	€ 329.776,27

Calcolo del Valore di mercato per l'immobile gravato dal diritto di abitazione

Pertanto il valore di mercato dell'immobile gravato dal diritto di abitazione (V_{m1}) sarà dato dal valore di mercato per l'immobile libero da pesi, come sopra calcolato, meno l'aliquota del diritto di abitazione per 7 anni:

$$V_{m1} = 329.776,27$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_{m1} = \mathbf{\text{€ } 330.000,00}$$

Si calcola di seguito il valore unitario (V_{u1}) dell'immobile gravato dal diritto di abitazione

$$V_{u1} = V_m / S_c = 330.000,00 / 141$$

$$V_{u1} = \mathbf{2.340,43 \text{ €/mq}}$$

Calcolo del Prezzo a base d'asta per l'immobile gravato dal diritto di abitazione

Il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile gravato dal diritto di abitazione (P_1) sarà dato dal valore di mercato deprezzato dal gravame (V_{m1}) detratti i costi (C) che ricadono a carico della procedura, con l'ulteriore riduzione del 5% per l'assenza della garanzia dei vizi.

$$P_1 = (V_{m1} - C) - 5\%$$

$$P_1 = (330.000,00 - \text{€ } 4.500,00) - 5\% = 309.225,00$$

Per approssimazione si avrà:

$$P_1 = \mathbf{\text{€ } 309.000,00}$$

Si calcola di seguito il valore unitario (V_{pu1}) dell'immobile

$$V_{pu1} = V_m / S_c = 309.000,00 / 141$$

$$V_{pu1} = \mathbf{2.191,49 \text{ €/mq}}$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

13 - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Il lotto in esame è stato pignorato per l'intera quota.

14 - Stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dall'Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine, si evince che l'esecutato aveva contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale in data 17.01.2013 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi (All. 18 - Estratto di Matrimonio).

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato nell'ipotesi di assenza di gravami che risulta pari a € 392.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 368.000,00.

Si è altresì determinato l'ulteriore deprezzamento dovuto alla sussistenza del diritto di abitazione trascritto in data antecedente al pignoramento, in virtù del quale il valore di mercato è pari a € 330.000,00 ed il prezzo da porre a base d'asta risulta pari a € 309.000,00.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al procuratore della creditrice e al nominato custode giudiziario (All. 20 – Ricevute PEC Creditore), nonché a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato (All. 19 – Ricevuta Raccomandata Debitore).

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

Napoli 15.12.2024

L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 - Verbale di accesso del 21.02.2024
- All. 2 - Visura Storica Immobile
- All. 3 - Planimetria Catastale
- All. 4 - Planimetria Stato dei Luoghi
- All. 5 - Titolo di acquisto anteventennale
- All. 6 - Elenco sintetico formalità per immobile
- All. 7 - Elenco sintetico formalità per soggetto
- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 - Riscontro Condominio
- All. 10 - Regolamento condominiale tabelle millesimali
- All. 11 - Certificato Destinazione Urbanistica
- All. 12 - Attestazione Comune di San Giorgio
- All. 13 - Licenza Edilizia e Variante
- All. 14 - Certificato di Abitabilità Fabbriato B
- All. 15 - Stato di famiglia [REDACTED]
- All. 16 - Nota Trascrizione accettazione espressa eredità
- All. 17 - Rettifica Nota Trascrizione accettazione espressa eredità
- All. 18 - Estratto di matrimonio con annotazioni
- All. 19 - Ricevuta Raccomandata Debitore
- All. 20 - Ricevute Pec Creditore