

TRIBUNALE DI NAPOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 498/2024 del R.G.E.

OMISSIS

OGGETTO del Pignoramento- la Piena Proprietà di:

n.2 cespiti siti Comune di San Giorgio a Cremano - nel complesso edilizio denominato Parco Stella- in VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3 e Interno 42, P.S1

NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano:

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- A/2
- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- C/2

SOMMARIO

INCARICO.....	4
PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.	4
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO	5
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	5
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	5
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI	5
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO	6
SOPRALLUOGO DEL 6.12.2025 ORE 13.00	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	7
QUESITO N. 1:IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	9
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	14
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	19
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	20
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	21
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	23
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	23
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	24
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	24
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	24
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	24
IL VALORE DI STIMA.....	27
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	30
QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	30

RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	31
LOTTO PIGNORATO.....	31
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 498/204.....	33
RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 267.000,00.....	33
RIF 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00.....	34

INCARICO

Con udienza del 04/11/2024, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, email arch.palombella@tiscali.it, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Ciccarelli presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il Lotto oggetto di pignoramento è costituito da:

Lotto– in San Giorgio a Cremano(Na), all'interno del complesso edilizio denominato Parco Stella -VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3 e Interno 42, P.S1

censito al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano:

- RIF.1- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
- RIF.2- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU fissa in data 06.12.2024 alle ore 13.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito in San Giorgio a Cremano(Na), all'interno del complesso edilizio denominato **Parco Stella -VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3 e P.S1**, come indicato negli atti della procedura.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed a depositare in data 17/12/2024 regolarmente modulo di verifica della documentazione. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Palermo Dott.ssa Giulia Barbagallo datato 30.10.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato. (vedi all.to)

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Napoli e provincia, l'unità immobiliare contraddistinta al NCEU del Comune di **San Giorgio a Cremano**:

- RIF.1- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;
- RIF.2- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1;
 Intestati a
 ➤ **OMISSIS** Proprietà 1000/1000

Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità.

Si precisa che

- nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali.
- il precetto è stato notificato alla parte (debitrice esecutata) in data 07.07.2024.
- Il pignoramento è stato notificato alla parte (debitrice esecutata) in data 17.09.2024, gli atti sono stati restituiti il 24.09.2024.
- Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 07.10.2024 Registro Generale n. 47979 e Registro Particolare 37742 Repertorio n. 14800.
- Il creditore procedente agisce in forza di mutuo fondiario.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

i certificati di matrimonio con annotazioni, di residenza, la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali e tecnico/urbanistiche relative ai beni.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO

In data 19/11/2024 – 05/12/2024- 21/01/2025 e in data 02/02/2025, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali.

Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure e le planimetrie catastali relativa agli immobili in argomento, identificato al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano (Na)

- RIF.1- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;
- RIF.2- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1;

Intestati a

➤ **OMISSIS** Proprietà 1000/1000.

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il bene risulta essere occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Si è proceduto alle ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie datate 17/12/2024 che si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

Le copie degli atti di provenienza vengono ricercati, acquisiti e allegati alla presente.

Viene acquisito copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Caravaglios notaio in San Giorgio a Cremano il 18 luglio 1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 2– Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2, il 25/07/1995 del Reg. Gen. 21531 Reg. Part.15614 , registrato presso gli uffici atti pubblici di Napoli il 03/08/1995 al n. 14994.

Viene acquisito ed allegato alla presente copia del detto atto di compravendita (vedi Allegati).

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto a formulare istanza per acquisire i certificati di residenza e il certificato di matrimonio con annotazioni del Comune di riferimento, si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Trattasi di cespiti inserito in un complesso edilizio edificato a seguito di licenza edilizia, si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano per la verifica della leicità del Lotto.

SOPRALLUOGO DEL 6.12.2025 ORE 13.00

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano sito in VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18 Piano 3 nonché al P.S1 interno 42, il giorno 06.12.2024 alle ore 13.00, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu, alla presenza del custode giudiziario incaricato ha provveduto ad individuare in maniera univoca il bene pignorato.

Si è proceduto accedendo prima all'appartamento, posto al piano 3 della scala E- interno 18 del fabbricato in c.a.

Le operazioni peritali proseguono all'interno dell'immobile ad uso abitativo oggetto del procedimento, alla presenza del custode giudiziario nonché dalla proprietaria del bene.

Durante l'accesso il cespite è risultato fungere da residenza della esecutata. La stessa ha dichiarato di risiedere unitamente alla sua famiglia nell'appartamento pignorato.

La parte dichiara di esservi una gestione condominiale degli spazi comuni e si impegna a fornire i contatti agli ausiliari del tribunale.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale.

Il cespite ad uso residenziale, si presenta in buono stato di manutenzione caratterizzato da medie dimensioni.

Non è stata rinvenuta la planimetria catastale, ma si è provveduto ad acquisire i grafici dei cespiti posti in corrispondenza al piano superiore e sottostante l'appartamento di nostro interesse.

Si è proceduto al rilievo metrico fotografico dei luoghi.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie dei cespiti posti ai piani differenti, in particolare al cespite posto in corrispondenza al piano 2 individuato catastalmente con il F.3-P.lla 1487-sub. 101, si è riscontrata la perfetta corrispondenza con lo stato attuale del nostro bene, fatta eccezione per l'eliminazione di un tramezzo interno al soggiorno. La parte dichiara di non sapere se sono presenti documentazioni a legittimare la realizzazione (vedi all.ti).

Si è proceduto accedendo altresì al box-deposito posto al piano seminterrato della scala E- interno 42 e si è effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili siti in SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E,

identificati al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na) :

❖ RIF.1- Cespite a destinazione abitativa:

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;

❖ RIF.2- Cespite a destinazione cantinola annessa al cespite:

- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1;

Intestati a

- **OMISSIS**- Proprietà 1000/1000.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà degli esecutati:

- **OMISSIS** (Proprietaria 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **OMISSIS** (Proprietaria 1000/1000)

Il Lotto oggetto del pignoramento è di titolarità della sig.ra **OMISSIS**, per i diritti della piana proprietà pervenuta per atto di compravendita del Notaio Raffaele Caravaglios notaio in San Giorgio a Cremano il 18 luglio 1995, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 03/08/1995 al numero 14994, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 25 luglio 1995 ai nn.21531/15614 di formalità.

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita indicato, composto di quattro vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello

Si rimanda all'atto allegato.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa e di una locale da cantinato ad uso box auto posto al piano seminterrato in un fabbricato in cemento armato costituente il Parco denominato Stella, sito nel Comune di San Giorgio a Cremano- in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E.

Lo stabile, in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento, sorge in una zona semicentrale della città di San Giorgio a Cremano, nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma della città.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati.

Il Lotto sorge in una zona **Semicentrale** nelle immediatezze dell'autostrada.

Lotto - costituito dai cespiti siti in SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E- identificati al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na),

Intestati a

➤ **OMISSIS**. Proprietà 1000/1000

❖ **RIF.1- Cespiti a destinazione abitativa:**

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;

❖ **RIF.2- Cespiti a destinazione cantina:**

- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il lotto pignorato è situato in una zona semicentrale del Comune di San Giorgio a Cremano.

Trattasi di un appartamento di quattro e mezzo vani catastali posto al piano terzo del fabbricato in cemento armato individuato come Scala E, parte del complesso edilizio denominato PARCO STELLA.

La cantinola, ad uso deposito e box auto è ubicata al piano seminterrato della scala E, con accesso carrabile dal cortile interno del Parco al quale si giunge dalla principale strada pubblica.

I dati catastali che identificano i beni corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

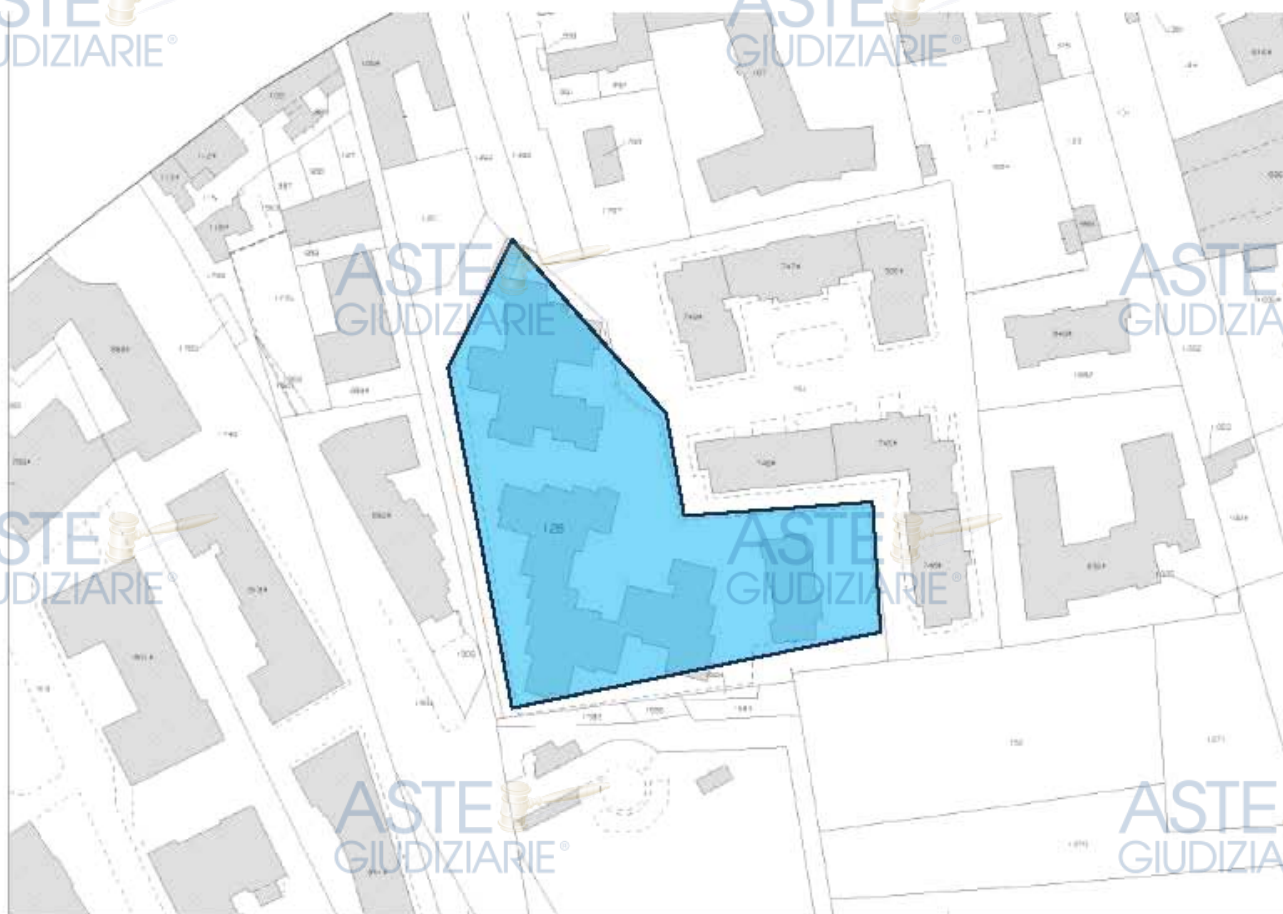
La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta i dati catastali corretti.

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio Raffaele Caravaglios notaio in San Giorgio a Cremano il 18 luglio 1995, come composto di quattro vani ed accessori, **con annesso terrazzo a livello. All'atto del sopralluogo non si è rinvenuto alcuno terrazzo annesso al cespite.**

Dopo l'acquisizione dei certificati e delle planimetrie catastali, è stato effettuato un confronto con lo stato attuale dei luoghi:

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale di entrambi i cespiti catastali e lo stato attuale dei luoghi. Unica difformità rinvenuta è l'eliminazione di un tramezzo interno alla zona giorno dell'appartamento. All'interno del Box auto è stata rinvenuta la presenza di un mezzanino in ferro.

Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni -foglio 3, sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite rispetto alla particella 128 che lo identifica.



Mappa Catastale-NCT- Comune San Giorgio a Cremano F. 3- particella 128

FORMAZIONE LOTTI

Il Lotto è pignorato per l'intero ed è costituito da due distinti identificativi catastali che andremo di seguito a dettagliare separatamente come RIF.1 e RIF. 2.

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con vano scala;
- a Est via Aldo Moro;
- a Sud con parco Urbano Vincenzo Liguori;
- a Ovest con altre particelle terreni.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Trattasi di zona semicentrale del Comune di San Giorgio A Cremano a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma, nei pressi delle pendici del Vesuvio.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti stradali a servizio della zona e all'autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, zona trafficata;

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale. Il Parco Stella, fornito di servizio di guardiania, è circondato da una corte pavimentata ed è fornito di spazio di parcheggio interno ad esso dedicato.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

**LOTTO UBICATO A SAN GIORGIO A CREMANO (NA) – VIA ALDO MORO N. 33A –
SCALA E PIANO 3- INT. 18 E PIANO T- INT. 42**

I beni pignorati sono parte di uno stabile, identificato come Scala E, inserito nel complesso edilizio denominato Parco Stella. Il Parco Stella è fornito di servizio guardiania e presenta un accesso sia carrabile e pedonale dalla via principale, Via Aldo Moro 33/A. Il lotto è ubicato all'interno della scala E, di sei livelli fuori terra, servita da vano scala e ascensore. Il cespite ad uso abitativo qui viene indicato come **Rif.1** ed il deposito-box auto come **Rif. 2** e vengono di seguito descritti dettagliatamente e singolarmente.



FIGURA 1: PARCO STELLA- CON INDICATA LA SCALA E

RIF. 1 – CESPITE AD USO ABITATIVO UBICATO A SAN GIORGIO A CREMANO (NA) –
VIA ALDO MORO N. 33/A- SCALA E- PIANO 3 -INT. 18

Un portone in alluminio e vetro introduce al vano scala E; al piano 3, di fronte salendo le scale, è ubicata la porta di accesso alla U.i.U.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA ALDO MORO n.33/A- Scala E- Interno 18- Piano 3, corrisponde a quello attuale.

È composto da: zona giorno-cucina, soggiorno doppio, corridoio, tre camere, due locali igienici.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 ingresso - soggiorno;
2. n. 1 pranzo/cucina;
3. n. 3 camere da letto;
4. n. 2 locali igienici.

Dalla porta di ingresso si accede ad un'ampia zona giorno e alla cucina. Il vasto ambiente è servito da due balconi, uno attrezzato con lavatrice e l'altro di più ampie ha accesso sia dalla cucina che da tre camere. Dal soggiorno un corridoio permette l'accesso a tutte le camere e ai due servizi igienici.



La cucina è separata dalla zona giorno tramite una ampia porta scorrevole a tutt'altezza; è attrezzata con lavello, fuochi, forno e frigo e presenta un rivestimento in gres fino all'altezza di circa 1,40m, la pavimentazione in gres caratterizza l'intero immobile.



I bagni sono pavimentati e rivestiti fino all'altezza di circa 2,00 m con rivestimenti in gres di colore chiaro e sono forniti di lavabo, bidet, wc e doccia.



I bagni sono riscaldati con scaldasalviette collegati alla caldaia.

Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta.

Il cespite presenta un'altezza di circa 3,00m.

Gli infissi sono in pvc e vetro, protetti da napoletane in pvc oltre ad essere provvisti di zanzariere. Vertono in buono stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres in tutti gli ambienti.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento, ad eccezione dei termoarredi dei bagni, ma è

provvisto di impianto di climatizzazione.

Le porte sono in tamburato legno in buono stato di manutenzione; la porta di ingresso è una porta in legno blindata.

Internamente il cespite risulta ristrutturato e manutenzionato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite è sito al piano terzo di un fabbricato in cemento armato della Scala E del Parco Stella, fornito di ascensore e di servizio guardiania.

Il bene presenta caratteristiche di residenza, con rifiniture di media qualità, in un fabbricato che presenta le caratteristiche costruttive e materiali tipici di un'edilizia del secondo novecento.

Vi è la possibilità di parcheggio nella corte comune scoperta oltre che, al piano seminterrato sono ubicati i locali cantinati -ad uso di box ad uso privati.

Buono lo stato del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica il cui costo è di circa 250,00€;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONDIZIONI

Il cespite è arredato ed è caratterizzato da una medio-grande cubatura, da pavimenti e rifiniture di qualità buona, le rifiniture sono buone. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

**RIF. 2 –CESPITE AD USO CANTINATO UBICATO A SAN GIORGIO A CREMANO (NA)–
VIA ALDO MORO N. 33/A- SCALA E- PIANO S1 -INT. 42**

Un ingresso protetto da un portone in ferro introduce al piano S1 del vano scala E, dove sono ubicati i locali cantinati ad uso box auto a servizio della U.i.U.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA ALDO MORO n.33/A- Scala E- Piano 42 -Interno S1, corrisponde a quello attuale.

Un ingresso protetto da saracinesca introduce un ampio locale in parte soppalcato.

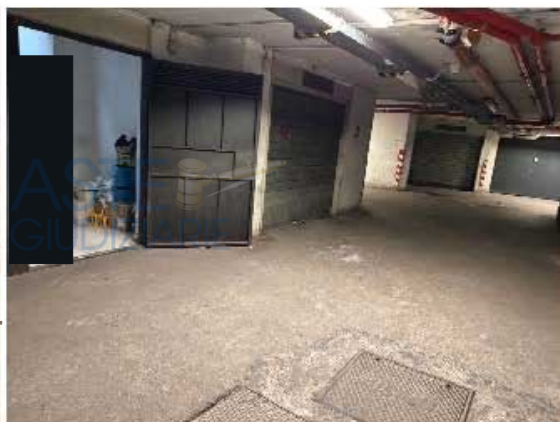
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 ampio vano;
2. n. 1 mezzanino in ferro.

L'ampio locale è protetto da una apertura in ferro a doppio battente permette e consente l'accesso a due

autovetture. All'interno il locale è fornito di corrente elettrica e presenta una parte soppalcata ad uso deposito con struttura in ferro.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sorge nella zona semicentrale del Comune di San Giorgio a Cremano, nelle immediatezze dell'autostrada. Il locale deposito- box auto è ubicato al piano seminterrato della Scala E a cui si ha accesso pedonale diretto tramite la rampa di scala interna. L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene dall'esterno del Parco.

Il cespite ha le caratteristiche di deposito ed è utilizzato anche come box auto.

CONDIZIONI

Il bene è caratterizzato da una cubatura media, le rifiniture sono buone presenta una zona soppalcata, è fornito di corrente elettrica. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di San Giorgio a

Cremano al - F. 3- particella 128 ed è ubicato al Parco Stella Via Aldo Moro , 33/A Scala E.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla seconda Metà del Novecento, oltre da un box auto posto al piano seminterrato della medesima scala.

Di seguito si procede ad individuare univocamente le U.i.U pignorate.

RIF.1: DATI CATASTALI

❖ **RIF.1-** cespite ad uso abitativo ubicato a SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A
-Scala E - Piano 3- Interno 18

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
- VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;

Intestato a

❖ **OMISSIS**
Proprietà 1000/1000

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1487	106		A/2	5	6 vani		Euro 635.24	3	

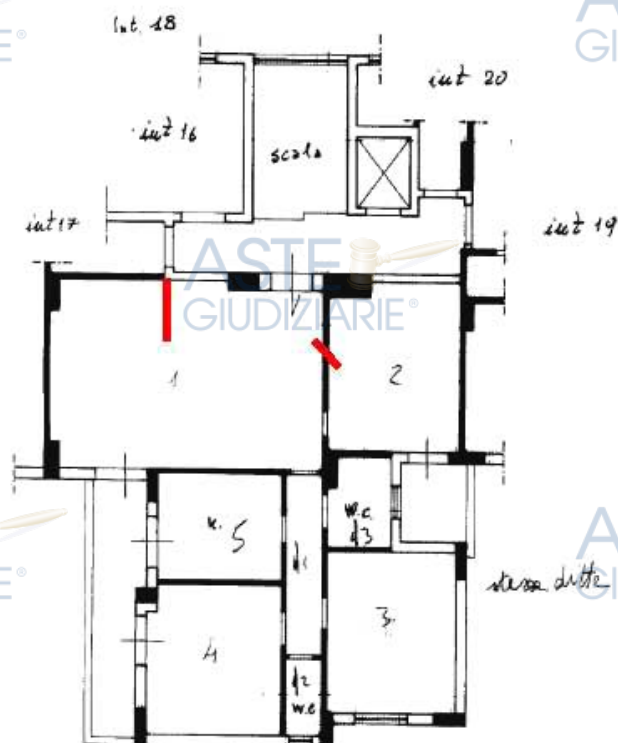
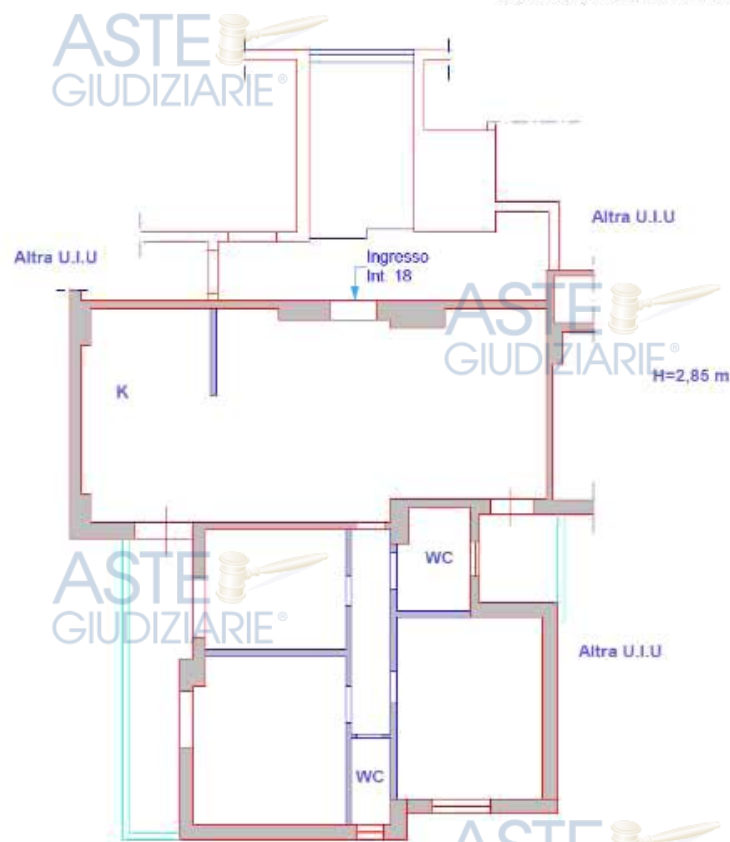
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale di impianto risulta coincidere con quella attuale presente in atti. Si specifica che la planimetria catastale all'atto di accettazione dell'incarico del 15/11/2024 non era presente negli atti digitali. Si è proceduto presentando formale istanza nelle date 20/11/2024 e 23/11/24 per la ricerca e acquisizione della stessa. Dopo aver ricercato negli archivi cartacei catastali la planimetria è stata dichiarata irreperibile fino al 17.1.2025. In data 22.1.2025 è stato comunicato via mail che la planimetria è stata rinvenuta ed acquisita regolarmente nella banca dati catastale digitale. La sottoscritta ha provveduto ad allegarne copia. Essa riporta quale data di presentazione il 30/05/1991. Non sono stati rinvenuti ulteriori elaborati grafici catastali relativi al cespite. La UIU rappresentata sulla planimetria catastale corrisponde a quanto descritto nell'atto di pignoramento, ma nella descrizione del bene presente nell'atto di compravendita il cespite ad uso abitativo è servito anche da un terrazzo a livello che nello stato attuale dei luoghi è inesistente.

L'elaborato peritale presenta un tramezzo di divisione nel soggiorno oggi è stato eliminato. Si rimanda agli atti allegati.

Di seguito si riporta la planimetria catastale relative al cespite pignorato con indicazione delle difformità rinvenute.

*Planimetria catastale di attuale**Planimetria stato attuale dei luoghi al 06/12/2024*

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la U.i.U. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1991		Catasto Fabbricati F.3-P.lla 1487-s. 106- Cat. A/2-cl. 5- cons. 6 vani Rend. Euro 1.31 L. 2.544 VIA PITTORE Scala E Interno 18 Piano 3	VARIAZIONE del 30/05/1991 in atti dal 24/11/1997 P.F.96 CLS(n. R/1061.36/1991)
Situazione degli intestati dalla Costituzione del 25/11/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.lla 1487-s. 106 VIA PITTORE Scala E Interno 18 Piano 3	COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1995	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.lla 1487-s. 106 VIA PITTORE Scala E Interno 18 Piano 3	Atto del 18/07/1995 Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA) Repertorio n.15730 - COMPRAVENDITA Volutura n. 26948.1/1995 in atti dal 31/01/1997
Unità immobiliare dal 07/08/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.lla 1487-s. 106- Cat. A/2-cl. 5- cons. 6 vani- Sup. Cat Totale: 0 m²Totale:esluare scoperte: 0m² Rend. Euro 635,24 VIA ALDO MORO n. 33 Scala E Interno 18 Piano 3	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2019 Pratican.NA0220031 in atti dal 07/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 74306.1/2019)

RIF. 1-.CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al NCEU del **Comune di San Giorgio a Cremano** al **F.3-p.lla 1487-s. 106**:

- Il cespite è stato costituito catastalmente in data 25/11/1992; la visura indica una variazione di epoca precedente datata 31/5/1991;
- Attualmente la visura non riporta la superficie catastale del bene;
- Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.
- **Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio Raffaele Caravaglios notaio in San Giorgio a Cremano il 18 luglio 1995, come composto di quattro vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello.**
- **All'atto del sopralluogo non si è rinvenuto alcuno terrazzo annesso al cespite.**
- Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per l'eliminazione di un tramezzo internamente alla zona giorno.

RIF.: 1 CONFINI

Il cespite confina:

- A Nord con altra U.i.U;
- a Est con vano scala;
- a Sud con altra U.i.U.;
- a Ovest con via Aldo Moro.

RIF.2: DATI CATASTALI

❖ **RIF.2** - cespite ad uso cantinato ubicato a SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A
-Scala E - Piano S1- Interno 42

- F3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1;

Intestato a

❖ **OMISSIS**

. Proprietà 1000/1000

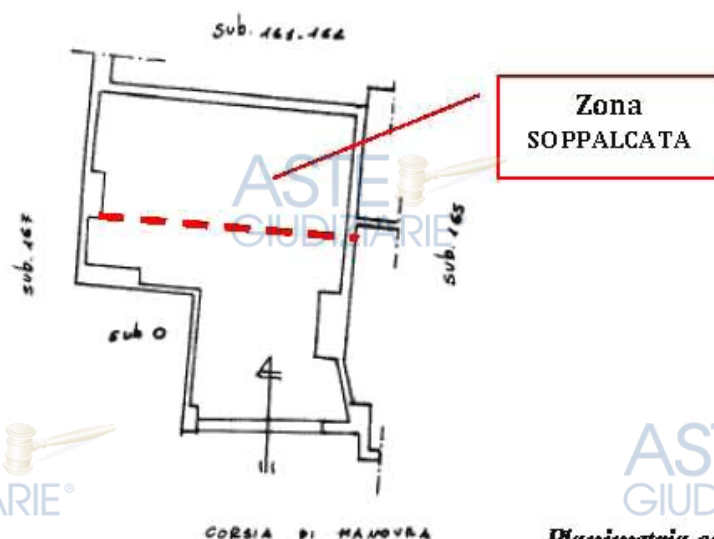
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1487	166		C/3	3	25 mq		Euro 118.79	S.1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale di impianto risulta coincidere con quella attuale presente in atti. Si specifica che la planimetria catastale all'atto di accettazione dell'incarico del 15/11/2024 non era presente negli atti digitali. Si è proceduto presentando formale istanza nelle date 20/11/2024 e 23/11/24 per la ricerca e acquisizione della stessa. Dopo aver ricercato negli archivi cartacei catastali la planimetria è stata dichiarata irreperibile fino al 17.1.2025. In data 22.1.2025 è stato comunicato via mail che la planimetria è stata rinvenuta ed acquisita regolarmente nella banca dati catastale digitale. La sottoscritta ha provveduto ad allegarne copia. Essa riporta quale data di presentazione il 30/05/1991. Non sono stati rinvenuti ulteriori elaborati grafici del cespite. Il cespite rappresentato sulla planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'elaborato peritale si presenta rispondente allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della riscontrata presenza di una parte soppalcata. Si rimanda agli atti allegati.



Planimetria catastale con indicata la zona soppalcata riscontrata al 06/12/2024

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la U.i.U. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

RIF. 2-.CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al F.3-p.IIa 1487-s. 166:

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione degli intestati dalla Costituzione del 25/11/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.IIa 1487-s. 166 VIA PITTORE Scala E Interno 18 Piano 3	COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1995	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.IIa 1487-s. 166 VIA PITTORE Scala E Interno 18 Piano 3	Atto del 18/07/1995 Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA) Repertorio n.15730 - COMPRAVENDITA V oltura n. 26948.1/1995 in atti dal 31/01/1997
Unità immobiliare dal 29/05/2023	OMISSIS	Catasto Fabbricati F.3-P.IIa 1487-s. 166- Cat. C/3-cl. 3- cons.25 m ² Rend. Euro 118,79 VIA ALDO MORO n. 33 Scala E Interno 42 Piano S1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2023 Pratica n. NA0179373 in atti dal 29/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179373.1/2023)

- Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.
- Il cespite è stato costituito catastalmente in data 25/11/1992;
- Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per la presenza di una parte soppalcata.

RIF. 2 CONFINI

Il cespite confina:

- A Nord con altra U.i.U- sub. 162;
- a Est con altra U.i.U- sub. 165;
- a Sud con Corsia di Manovra;
- a Ovest con altra U.i.U- sub. 167.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico del LOTTO costituito da due U.I.U :

RIF. 1-BENE 1:

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso residenziale ubicato in al piano terzo di uno stabile inserito nel complesso edilizio denominato Parco Stella. Il Parco Stella, fornito di guardiania, presenta un accesso sia carrabile che pedonale dalla via principale, Via Aldo Moro 33/A. Il cespite è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 5 vani oltre n.2 wc e due balconi. Confina a Nord A Nord con vano scala,

a Est via Aldo Moro, a Sud con parco Urbano Vincenzo Liguori, a Ovest con altre particelle terreni. Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E- Interno 18, Piano 3-identificato al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na), F.3- p.lla 1487-s.106-cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24.

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio Raffaele Caravaglios notaio in San Giorgio a Cremano il 18 luglio 1995, come composto di quattro vani ed accessori, **con annesso terrazzo a livello. All'atto del sopralluogo non si è rinvenuto alcuno terrazzo annesso al cespite.**

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, ma presenta modifiche rispetto allo stato attuale dei luoghi per la presenza di alcune difformità interne.

IL PREZZO BASE euro € 267.000,00

RIF. 2-BENE 2:

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso cantinola ubicato in al piano seminterrato di uno stabile inserito nel complesso edilizio denominato Parco Stella. Il Parco Stella, fornito di guardiania, presenta un accesso sia carrabile che pedonale dalla via principale, Via Aldo Moro 33/A. Il cespite è composto da un'unità immobiliare di un unico livello di 25 mq e una parte soppalcata di circa 19 mq. Confina a Nord con altra U.i.U- sub. 162; a Est con altra U.i.U- sub. 165; a Sud con Corsia di Manovra; a Ovest con altra U.i.U- sub. 167.

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E- Interno 42, Piano S1-identificato al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na), F.3- p.lla 1487-s.166- cat. C/3- cl.3-cons.25 m² -Rendita € 118,79.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato dell'atto di pignoramento; **lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, ma presenta difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi per la presenza di una zona soppalcata.**

IL PREZZO BASE euro € 36.000,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano di seguito le provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/7/1995	OMISSIS				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
		Caravaglios Raffaele di San Giorgio a Cremano	18/7/1995	15730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 2	25/07/1995	21531	15614

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume

Per quanto riguarda LOTTO oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/1995 - Registro Particolare 3188 Registro Generale 21532
Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 15731 del 18/07/1995
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2001 - Registro Particolare 909 Registro Generale 6218
Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 30456 del 15/02/2001
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 19147 Registro Generale 56993
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 91416/31380 del 17/10/2005
- **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**
ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2011 - Registro Particolare 3143 Registro Generale 19507
Pubblico ufficiale EQUITALLA POLIS S.P.A. Repertorio 259/7111 del 09/05/2011
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2019 - Registro Particolare 6334 Registro Generale 47190
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5280/7119 del 11/10/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2024 - Registro Particolare 37742 Registro Generale 47979
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 14800 del 17/09/2024

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

L'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione al P.R.G. del Comune di San Giorgio a Cremano, in zona B approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 747 del 25/09/2001.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il lotto ricade, insieme all'intero territorio comunale, nella perimetrazione della Zona Rossa della pianificazione di emergenza per il rischio vulcano del Vesuvio.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il lotto ricade, insieme all'intero territorio comunale, nel Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con D.M. del 28/12/1998 del è individuato quale ricadente in zona S.I. del PTP.

Circa il regime vincolistico, il LOTTO è classificato in zona sismica 2, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il LOTTO vincolato ai sensi del D. lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ex L. 1497/1939.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non è soggetto ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D. lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il LOTTO vincolato ai sensi del D. lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ex L. 1497/1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di lotto inserito in un fabbricato in cemento di 6 piani fuori terra oltre il lastrico solare.

Il fabbricato, stando agli atti rinvenuti e da quanto indicato dal comune di San Giorgio a Cremano, è stato edificato successivamente al rilascio della L.E. n. 125 del 24/28/1968, come è riportato sull'atto di compravendita. Oltre a detta licenza, è stata rilasciata la variante n. 36 del 03/06/1970.

Si sono acquisiti gli atti e si allegano alla presente.

CONDONO

Dalle indagini svolte, si è riscontrato che, per il lotto di interesse, sono state presentate n. 2 istanze di condono da OMISSIS:

- con Prot. 9788 del 01/03/1995 _ Pratica n. 524/1994 riferita al Lotto C Scala E;
- con Prot. 9787 del 01/03/1995 _ Pratica n. 523/1994 riferita al Lotto C Scala E- Piani S1.

Entrambe le istanze, come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale, non sono state attualmente definite, né per esse è stato chiesto il parere di cui all'art. 32 della L. 47 del 1985. (vedi All.ii)

ABITABILITÀ

Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato di abitabilità.

SANABILITÀ' DELLE OPERE

L'intero compendio pignorato è inserito all'interno del Lotto C Scala E del parco denominato Stella.

Dopo l'acquisizione dei certificati catastali, degli atti e delle documentazioni ipocatastali, è stato effettuato un confronto tra la planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi: il grafico catastale d'impianto che rappresentava l'U.I.U. alla data del 30/05/1991 mostra un cespite corrispondente allo stato di luoghi, fatta eccezione per l'eliminazione di un piccolo tramezzo internamente alla zona giorno. Il box auto presenta un soppalco in ferro anch'esso non rinvenuto sulla documentazione grafica catastale.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di licenza n. 125/68 e alla successiva variante n. 36 del 03/6/1970 del Comune di San Giorgio a Cremano.

Per l'intero fabbricato, individuato sui grafici comunali come "il Lotto C Scala E" nonché per i seminterrati della stessa scala, edificati in difformità agli atti autorizzativi comunali, sono state presentate due istanze di condono ai sensi della L.724/1994. Ad oggi le dette istanze non sono state ancora state definite ed è difficile stabilire tempi e costi per la loro definizione, in quanto esse hanno come oggetto tutte le U.I.U che costituiscono il fabbricato della Scala E. Il rilascio dei condoni richiesti è, altresì, da sottoporre al preventivo rilascio del parere della Soprintendenza paesaggistica.

Il bene ad uso abitativo è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione, che hanno comportato qualche minima modifica interna, consistente principalmente nell'abbattimento di un tramezzo divisorio. Le modifiche su descritte, di evidente realizzazione postuma alla edificazione, sembrano essere state realizzate in autonomia, ma rientrano tra le opere conformi alle normative vigenti, soggetto alla presentazione di Cila e sanabile in conformità all'Art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001 e ssnnii con un'ammenda di € 1.000,00.

Per la definizione delle istanze di condono, il CTU ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari a 10% del valore finale di stima, in considerazione del rischio del compratore determinato dalla incertezza sulle tempistiche e sui costi per l'ottenimento delle documentazioni attestanti la leicità dei beni.

PERTINENZE CONDOMINIALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, come riportato nell'atto di provenienza allegato a cui si rimanda.

Esiste un condominio costituito ma non si hanno ulteriori indicazioni in merito.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta **occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia .**

Nella valutazione il Lotto verrà considerato come libero e disponibile.

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'Esperto, non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli gravanti sul bene.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono state rinvenute servitù, censo, livello.

Non risulta soggetto a vincoli storico-artistici, censo, livello o uso civico.

Nel Comune di San Giorgio a Cremano non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto di archiviazione degli usi civici del 05/03/1928.

VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini svolte non risulta che sul bene pignorato esistano pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni.

La Sottoscritta ha provveduto ad inviare formale raccomandata AR in data 7.2.2025 all'attenzione dell'amministratore del Condominio di Parco Stella, consegnata regolarmente in data 15.2.25, come da attestati on line allegati alla presente. Purtroppo non vi è stato alcun tipo di riscontro da condominio.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

LOTTO

Il Lotto è costituito dai cespiti siti in SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E- identificati al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na),

Intestati a

➤ OMISSIS

Proprietà 1000/1000

❖ RIF.1- Cespiti a destinazione abitativa:

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;

❖ RIF.2- Cespiti a destinazione cantina:

V sez. Civile Tribunale di Napoli - Dott. G.E. Ciccarelli – RGE 498/2024

- F.3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1;

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A SAN GIORGIO A CREMANO(NA)-VIA ALDO MORO,33-SCALA E- P. 3 E P.S1.

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

RIF.1: CONSISTENZA

❖ **RIF.1- cespite ad uso abitativo ubicato a SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E - Piano 3- Interno 18**

- F.3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;

Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è :1

il balcone sarà calcolato al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,85 m	3
balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq		3
Totale superficie convenzionale:				123,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				123,25 mq		

Il BENE 1 non è comodamente divisibile in natura.

RIF.2: CONSISTENZA

❖ **RIF.2**-cespite ad uso cantina ubicato a SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -
Scala E - Piano S1- Interno 42

- F3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79;

Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- d) 1,00 se lo stato è normale;
- e) 0,80 se lo stato è mediocre;
- f) 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è : l

superficie soppalcata sarà calcolata al 15%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	20,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,30 m	S1
soppalco	19,00 mq		0.15	2,85 mq	1,20 m	
Totale superficie convenzionale:				27,85 mq		
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				27,85 mq		

Il BENE 2 non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non è pignorato pro quota.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimiliari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: San Giorgio a Cremano **Semicentrale/Via MANZONI,VIALE FORMISANO**

RIF.1: QUOTAZIONE PARAMETRICA

Con riferimento a "Abitazioni di tipo civile" (Vedi All.to)

• Quotazioni Immobiliari OMI 1/2024- €/mq. 1.950,00 ÷ 3.000,00

• INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

➤ borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 1.844,00 ÷ 2.455,00 ÷ 3.065,00

La quotazione per l'intero BENE 1 a destinazione abitativa in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un cespite di fascia media, del mercato attualmente stabile nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 2.500,00**.

RIF.2: QUOTAZIONE PARAMETRICA

Con riferimento a "Box auto" (Vedi All.to)

• Quotazioni Immobiliari OMI 1/2024- €/mq. 1.150,00 ÷ 1.800,00

• INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

➤ borsinoimmobiliare.it Box auto €/mq. 1.093,00 ÷ 1.455,00 ÷ 1.817,00

La quotazione per l'intero BENE 2 a destinazione cantina- box auto in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un cespite di fascia media, del mercato attualmente stabile nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 1.500,00**.

IL VALORE DI STIMA

RIF.1: VALORE DI STIMA

Trattasi di un BENE 1 ad uso abitativo di medie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del Comune di San Giorgio a Cremano di un unico livello:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
RIF. 1 – cespite abitativo in San Giorgio a Cremano (N.º)	125,35 mq	2.500,00 €/mq	€ 313.375,00	100,00	€ 313.375,00

Valore di Stima dell'intero BENE 1: € 313.375,00

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO BENE 1: € 313.375,00**

RIF.1 : DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando, la mancanza di informazioni certe sulla leicità dell'edificazione del fabbricato nonché per modeste opere di distribuzione interna, realizzati in epoca successiva all'edificazione in assenza delle dovute autorizzazioni tecniche

- Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.
Per cui:

Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 313.375,00

Deprezzamento: 10%

RIF.1: Valore stima 1° deprezzamento: € 282.037,50

2° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta il conseguente rischio dell'acquirente, considerando che per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

- Si ritiene effettuare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.
Per cui:

Valore di stima deprezzato: € 282.037,50

Deprezzamento 5%

RIF.1: Valore di stima 2° deprezzamento: € 267.935,625

DECURTAZIONI

Considerando infine la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi, la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per certificazione energetica € 250,00
- Per regolarizzare opere interne a sanatoria € 1.000,00.

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 1.250,00

RIF. 1: VALORE FINALE BASE D'ASTA

Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:

Valore di stima deprezzato: € 267.935,625

Costi da decurtare: € 1.250,00

€ 266.685,625

Valore Base d'Asta dell'Intero BENE 1, in cifra tonda: € 267.000,000**RIF.2: VALORE DI STIMA**

Trattasi di un BENE 2 ad uso autorimessa soppalcato di medie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del Comune di San Giorgio a Cremano

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
RIF. 2-cespite autorimessa in San Giorgio a Cremano (Na)	27,85 mq	1.500,00 €/mq	€ 41.775,00	100,00	€ 41.775,00
Totale BENE 2:					€ 41.775,00

Valore di Stima dell'intero BENE 2: € 41.775,00

➤ Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO BENE 2: € 41.775,00**RIF.2 : DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA****1° DEPREZZAMENTO**

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando, la mancanza di informazioni certe sulla leicità dell'edificazione del fabbricato nonché per modeste opere di distribuzione interna, realizzati in epoca successiva all'edificazione in assenza delle dovute autorizzazioni tecniche

- Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.
Per cui:

Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 41.775,00

Deprezzamento: 10%**RIF.2: Valore stima 1° deprezzamento: € 37.597,50****2° DEPREZZAMENTO**

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta il conseguente rischio dell'acquirente, considerando che per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

- Si ritiene effettuare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.
Per cui:

Valore di stima deprezzato: € 37.597,50

Deprezzamento 5%

RIF.2: Valore di stima 2° deprezzamento: € 35.717,625

RIF. 2: VALORE FINALE BASE D'ASTA

Valore di stima deprezzato: € 35.717,63

Valore Base d'Asta dell'Intero BENE 2, in cifra tonda: € 36.000,00**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

I Beni pignorati non sono pignorati proquota.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Si è proceduto acquisendo presso il Comune di San Giorgio a Cremano il certificato di residenza dell'esecutata.

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli in data 04.3.2025, risulta che in data 10/06/1978 hanno contratto matrimonio :

- **OMISSIS** in regime di comunione dei beni con l'esecutata **OMISSIS**
Con atto in data 15/02/1988 N. Rep. 44388 del Dr. FULVIO CARRABBA Notaio in NAPOLI gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 28/04/1988.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 12/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombella Maria Giella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO PIGNORATO

Il Lotto sorge in una zona **Semicentrale** nelle immediatezze dell'autostrada.

Trattasi di zona semicentrale del Comune di San Giorgio A Cremano a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma, nei pressi delle pendici del Vesuvio.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti stradali a servizio della zona e all'autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, zona abbastanza trafficata;

Il Parco Stella fornito di un servizio di guardiania ed è circondato da una corte pavimentata adibito anche a zona di parcheggio interno oltre ad essere dedicati, nei piani seminterrati delle diverse Scale, una serie di box auto privati.

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di San Giorgio a Cremano al - **F. 3- particella 128**

Il Lotto è costituito da n.2 cespiti siti in SAN GIORGIO A CREMANO in VIA ALDO MORO n. 33/A -Scala E-identificati al NCEU Comune di San Giorgio a Cremano(Na)

Intestati a

➤ **OMISSIS**. Proprietà 1000/1000

❖ **RIF.1- Cespite a destinazione abitativa:**

- F3- p.lla 1487-s.106- cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24;
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3;

❖ **RIF.2- Cespite a destinazione cantina-autorimessa:**

- F3-p.lla 1487-s.166- cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita € 118,79
 - VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1.

Trattasi di un appartamento con box auto al piano seminterrato in uno stabile cemento armato fornito di ascensore, indicato come Scala E del Parco denominato Stella.

Il cortile comune a servizio del Parco è adibito a parcheggio comune.

Un portone in alluminio e vetro introduce al vano scala E; al piano 3, di fronte salendo le scale, è ubicata la porta di accesso alla U.i.U. ad uso abitativo.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA ALDO MORO n.33/A- Scala E- Interno 18- Piano 3, corrisponde a quello attuale.

L'appartamento è composto da zona giorno-cucina, soggiorno doppio, corridoio, tre camere, due locali igienici.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il box auto è composto da un ampio vano posto al piano seminterrato, protetto da porta in ferro di ampie dimensioni, è altresì fornito di corrente elettrica.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale.

L'atto di pignoramento riporta quanto indicato sulle visure catastali.

Le planimetrie catastali rappresentano i cespiti pignorati, fatta ad eccezioni per modeste modifiche interne.

Vi è un condominio costituito, ma non si sono ricevute informazioni in merito alla situazione catastale.

Il lotto viene posto in vendita per la Piena ed intera Proprietà (1/1)

RIF. 1: CESPITE AD USO ABITATIVO Prezzo base d'asta: € 267.000,000

RIF. 2: CESPITE AD USO BOX AUTO Prezzo base d'asta: € 36.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 498/204

RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 267.000,00

Bene N° 1 – Cespìte ad uso abitativo			
Ubicazione:	San Giorgio a Cremano via Aldo Moro,33/A – Piano 3- Interno 18		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespìte Identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano: F.3- p.lla 1487- sub. 106 –cat. A/2- cl.5-cons. 6 vani- Sup. Cat. Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m -Rendita € 635,24; VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3	Superficie	123.25 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespìte adibito a residenza posto all'interno del Parco Stella- al Piano 3 della Scala E		
Vendita soggetta a IVA:			

RIF 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 2 – Box Auto			
Ubicazione:	San Giorgio a Cremano via Aldo Moro,33/A – Piano S1- Interno42		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano: F.3- p.lla 1487- sub. 166 – cat. c/2- cl.3-cons. 25 mq- Rendita€ 118,79; VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 42, Piano S1	Superficie	27.85 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespite adibito a autorimessa posto al piano seminterrato della scala E del Parco Stella		
Vendita soggetta a IVA:			