

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE V - UFFICIO ESECUZIONI  
Proc. Esecutiva n. 521/2024 r.g.e.

**G.E. dott.ssa Maria Luisa BUONO**

**OMISSIS** - CREDITORE procedente

C/

**OMISSIS** - DEBITORE esecutato

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**CUSTODE avv. Vincenzo Gentile**

**ESPERTO ESTIMATORE arch. Luca Imparato**

L'Esperto estimatore

I. PREMESSA.....	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	3
III. OPERAZIONI PERITALI.....	4
IV. RISPOSTE AI QUESITI .....	4
CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.....	4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. ....	5
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....	7
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	23
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	25
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	28
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. ....	32
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....	32
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	33
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	33
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	33
QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE. ....	33
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. ....	41
QUESITO N. 14: ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATO ...	41
V. CONCLUSIONI .....	42
APPENDICE.....	43

## I. PREMESSA

Con provvedimento del 27/11/2024 comunicato il 28/11/2024, il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa ...OMISSIS... nominava, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista con studio in Napoli alla ...OMISSIS..., regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il ...OMISSIS..., nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al ...OMISSIS..., "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. ...OMISSIS...R.G.E. promossa da:

- ...OMISSIS...) *Codice fiscale* ...OMISSIS..., avente *Sede* MILANO (MI) sede legale in Milano, Viale Bodio, 37, rappresentata e difesa ...OMISSIS..., con studio in ...OMISSIS... **Creditore procedente.**

Contro

- ...OMISSIS... (...OMISSIS...) nato a ...OMISSIS..., **Debitore esecutato.**

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile sito in:

*San Giorgio a Cremano (NA) Via Nicolardi, nr. 2, sc. -, int. 6, piano 3 riportata nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, part.IIa 802 sub. 102 cat. A/3.*

Stato civile: separato dal 08/11/2023.

In detta udienza l'Ill.ma G. E. affidava allo scrivente l'incarico di fornire risposta ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

## II. ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Ufficio Tecnico Erariale per l'acquisizione della visura planimetrica e ordinaria dell'u.i.;
2. Conservatoria di Napoli 2 per le visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti e prelievo di quanto allegato alla presente;
4. Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano;
5. Agenzie immobiliari che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale del Comune di San Giorgio a Cremano.

### **III. OPERAZIONI PERITALI**

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18/12/2024, proseguite poi il 13 e 21 gennaio 2025.

*Lo scrivente, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle – linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.*

### **IV. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.**

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente rileva che il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma della dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in Corleone. Rilasciata in data 23/10/2024 e in atti dal 25/10/2024.

Il periodo investigativo del Notaio relatore, si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2024 (notificato in data 28/08/2024 ai sensi dell'art.140 c.p.c.).
- Il primo atto ante ventennio invece a carattere *inter vivos* con effetti costitutivo-traslativi di diritti, risale al 01/12/1997: atto di compravendita (**CFR. Nota di trascrizione Doc.1**).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle trascrizioni ipotecarie (sia a favore che contro) sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso il legittimo proprietario.

In conformità al dettato del mandato, si rimanda comunque alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura, e qui allegata (**CFR. Doc.2**).

L'Esperto allega anche l'elenco sintetico delle formalità sull'u.i. pignorata, sull'Esecutata e sui precedenti proprietari (**CFR. Doc.3**).

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, l'esperto procede a dare risposta ai quesiti formulati.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, con riferimento al bene pignorato, corrisponde alla piena proprietà dell'u.i. di tipo civile sita in

*San Giorgio a Cremano (NA) Via Nicolardi, nr. 2, sc. -, int. 6, piano 3 riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, particella 802 sub. 102 categoria A/3 cl. 3 vani 5 rendita euro 413,17.*

Costituita da un appartamento per civile abitazione al terzo piano intestato al debitore ...OMISSIS...

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: " ... *Via Nicolardi, nr. 2, sc. -, int. 6, piano 3 ...* "

INDIRIZZO ATTUALE: Via Eduardo Nicolardi n°2 piano 3. Fuori la porta di caposcala non è indicato l'interno dell'u.i.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:

" ... *riportato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 802 sub. 102 categoria A/3 cl. 3 vani 5 rendita euro 413,17...*  "

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: gli identificativi catastali attuali coincidono con i dati indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: " ... *appartamento sito al piano terzo, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto di cinque vani catastali, distinto con il numero interno 6 (sei); confinante con via De Lauzieres, viale Ferrovia e proprietà Punzo (o aventi causa)...* "

CONFINI ATTUALI:

Nord → vano scala condominiale + altra u.i;  
Ovest → Via Eduardo Nicolardi già Viale Ferrovia;  
Sud → Via De Lauzieres;  
Est → altre u.i. (particelle n°803, 804 e 807).

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data di "... inserimento *superficie catastale*" datato 22/02/2000. La situazione dell'u.i. prima di tale data, parte dal 18/11/1964 con la sua costituzione (in atti dal 10/01/1996 (n.2692.1/1964)) con il seguente identificativo: Partita 1014122, Tipo P; anno 1964; protocollo 2692 con indirizzo: "*strada privata Punzo interno 6 piano 3*".

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: "... *proprietà per l'intero (1/1) del Sig. ...OMISSIS..., residente in ...OMISSIS..., sito presso il comune di **San Giorgio a Cremano - catasto - sezione urbana - foglio 4 - particella 802 - subalterno 102 - natura A/3 - consistenza 5 vani - indirizzo Via Nicolardi, nr. 2, sc. -, int. 6, piano 3 come di seguito meglio identificato: "appartamento sito al piano terzo, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale,***

**ASTE GIUDIZIARIE** composto di cinque vani catastali, distinto con il numero interno 6 (sei); confinante con via De Lauzieres, viale Ferrovia e proprietà Punzo (o aventi causa); riportato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 802 sub. 102 categoria A/3 cl. 3 vani 5 rendita euro 413,17".

**INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE:** Coincide con quella indicata nel pignoramento.

L'esperto ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati nei titoli di provenienza (**Doc.1 E 4**), in catasto (**Doc.6**) e nella certificazione notarile (**Doc.2**). Si rileva una incongruenza nell'identificazione dell'interno dell'appartamento.

#### POSIZIONE DEL CESPITE

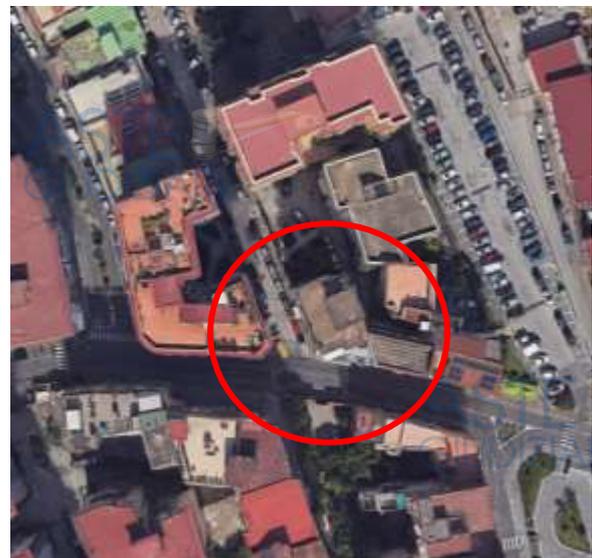
Al fine di individuare esattamente il fabbricato ove insiste l'u.i. oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato è immesso in mappa ed insiste sulla particella 802 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano.

Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta lo stralcio dell'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



**MAPPA CATASTALE**



**FOTO SATELLITARE**

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un immobile ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano, una cittadina situata tra le pendici del Vesuvio e il mare, a cinque chilometri a sud-est del centro di Napoli. È la prima città che si attraversa dirigendosi a sud da Napoli lungo la strada costiera che costeggia il golfo di Napoli. La cittadina è servita dalla rete Trenitalia Napoli-Salerno, dalla ferrovia Circumvesuviana e dalla metropolitana, che la collegano con il centro di Napoli, ed è facilmente raggiungibile da numerose strade principali.

La zona in cui sorge il fabbricato è notevolmente urbanizzata, con una destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata dalla presenza di vari palazzi. È centrale e a pochi metri si trova la stazione della Circumvesuviana "Casa Troisi", già Piazza Trieste e Trento. L'area in cui è situato l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili e di negozi di prima necessità.

L'edificio è ubicato al civico 2 di Via Nicolardi, ad angolo con Via Flotard de Lauzieres, ed è un esempio di architettura residenziale anni '60 del secolo scorso, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato e da facciate esterne curate, che presentano un rivestimento in klinker in due tonalità distintive: il verde, utilizzato per evidenziare i marcapiani e alcuni dettagli verticali, e il marroncino per le tompagnature.

Con un'altezza di sette livelli, inclusi il piano terra e sei piani superiori, l'edificio è dotato di impianti essenziali, come l'ascensore, che ne migliora l'accessibilità. L'ingresso principale si trova direttamente su Via Nicolardi, una strada piuttosto stretta con un solo senso di marcia, che conduce rapidamente alla piazza Trieste e Trento, un punto di riferimento locale dove è situata la stazione ferroviaria della Circumvesuviana.

L'inserimento di aereofoto descrittive può fornire una visione aerea dell'area circostante e mettere in evidenza la posizione dell'edificio rispetto agli altri elementi urbanistici e alle infrastrutture, offrendo così un contesto visivo utile per comprendere meglio il suo collocamento nel tessuto urbano.



**Foto 1:** aereofoto estrapolata da google maps con visione del contesto urbano ed evidenza dell'intero fabbricato dove è inserita l'u.i. staaaita.

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Foto 2:** Vista tridimensionale del fabbricato dove è inserito al terzo piano l'u.i. staggita.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Foto 3:** vista del palazzo dalla Via Flotard de Lauzieres con l'ingresso (cfr freccia). Mentre la campinatura tratteggiata, indica il posizionamento dell'u.i. staggita.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## DESCRIZIONE DELL'U.I. PIGNORATA

L'unità immobiliare (u.i.) descritta presenta una disposizione planimetrica di tipo rettangolare irregolare, con un lato inclinato verso l'affaccio sulla Via Flotard de Lauzieres. L'accesso avviene dal pianerottolo del vano scala.

### Distribuzione Interna:

**Ingresso/Disimpegno:** Varcata la porta d'ingresso, situata a sinistra appena usciti dall'ascensore, si accede a un ingresso che funge anche da disimpegno.

**Bagno:** Sulla sinistra dell'ingresso si trova l'unico bagno dell'unità.

**Camere da Letto:** A destra dell'ingresso si accede alle due camere da letto. Una delle camere è dotata di un piccolo balcone.

**Salone:** Proseguendo dritto dall'ingresso si arriva all'ampio salone, che è anch'esso balconato.

**Cucina:** A destra del salone si trova la cucina.

**Lavanderia:** Completa l'impianto planimetrico un piccolo locale ad uso lavanderia, situato sul balcone del salone.

### Condizioni Generali:

**UtENZE e Impianti:** Tutte le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

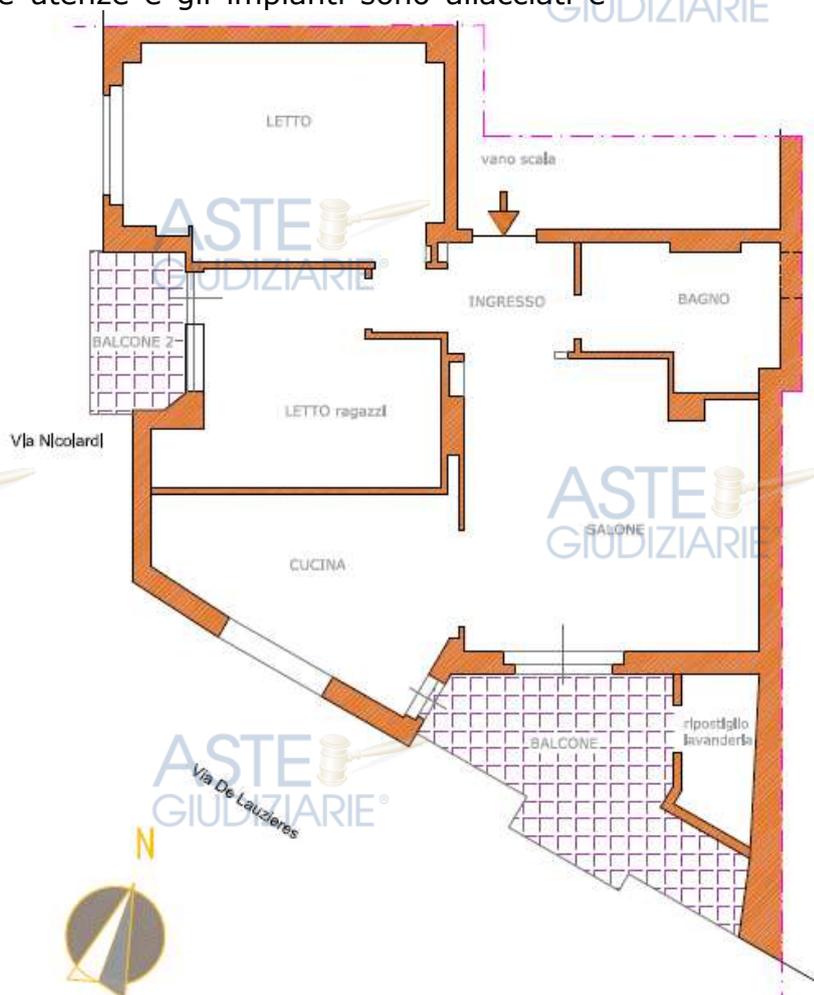
**Finiture:** Le finiture sono di qualità "ottimale", suggerendo che l'unità è ben rifinita e mantenuta.

**Condizioni:** Nel complesso, l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni.

### Allegato:

Per fornire una visione più chiara della disposizione degli spazi, è stato allegato uno schema planimetrico dell'unità immobiliare (**CFR. DOC.10**), che offre un'ulteriore rappresentazione visiva della suddivisione interna.

Questo schema può essere utile per una comprensione immediata della disposizione degli ambienti e delle loro interconnessioni.



## MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

La misurazione dell'immobile è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata: la Norma UNI 10750.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Con i riferimenti di misurazione adottati e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

*La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la predetta Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *20% delle cantinole;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o no allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta,

fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o riduttivi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale".

In definitiva, alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a circa **90,00 m<sup>2</sup>** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, è stata così computata:

#### **SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)**

$$Su = 74,70 \text{ m}^2$$

**SUPERFICIE LORDA (S<sub>l</sub>)** è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

$$S_l = 74,70 + 2,54 \text{ (tramezzi)} + 7,72 \text{ (tompagnature)} = 84,97 \text{ m}^2$$

#### **SUPERFICI ACCESSORIE (S<sub>a</sub>)**

$$S_a = 4,48 \text{ m}^2 \text{ (balconi perimetrale 25\%)}$$

$$\text{Tot. } S_a = 4,48 \text{ m}^2$$

Quindi, si ha:

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (S<sub>c</sub>)**

$$S_c = S_l + S_a = 84,97 + 4,48 = 89,45 \text{ m}^2, \text{ che arrotondato diviene } \underline{\underline{90,00 \text{ m}^2}}$$

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

#### **I - Accertamento catastale**

L'u.i. pignorata è così riportata nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano (NA):

Foglio **4**, particella **802**, subalterno **102**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **5**; Con civico **2** di **Via Eduardo Nicolardi n.2 Interno 6 Piano 3**. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio **4**; particella **802**.

Intestato a ...*OMISSIS*..., per la piena proprietà 1/1.

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data di "*inserimento superficie catastale*" datato 22/02/2000. La situazione dell'u.i. prima di tale data, parte dal 18/11/1964 con la sua costituzione (in atti dal 10/01/1996 (n.2692.1/1964)) con il seguente identificativo: Partita 1014122, Tipo P; anno 1964; protocollo 2692 con indirizzo: "*strada privata Punzo interno 6 piano 3*".

#### **II - Conformità Catastale.**

Presso l'archivio del Catasto, risultano inserite due planimetrie catastali **identiche**, ma con data di presentazione 18/11/1964 e 22/02/2000 (**CFR. Doc.6**).



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Foto 4-5:** due viste del palazzo dalla Via Nicolardi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Foto 6:** ingresso del palazzo  
contenente l'u.i. staggita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



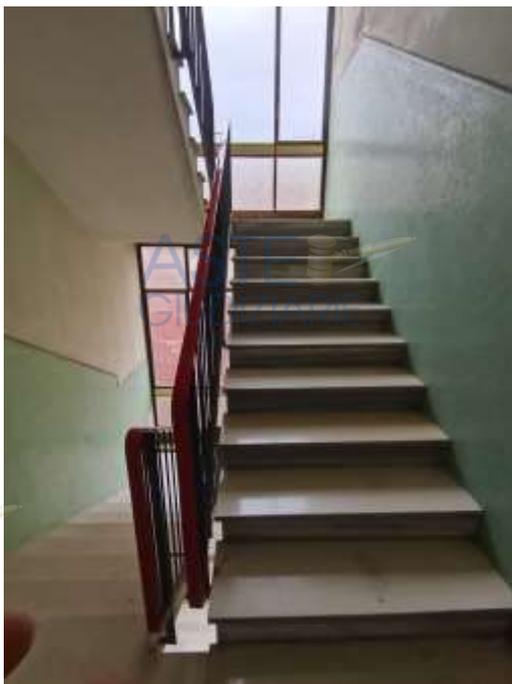
**Foto 7:** androne del palazzo  
contenente l'u.i. staggita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 8-9:** vano scala condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 10:** porta di caposcala dell'u.i. pignorata.

**Foto 11:** ingresso appena varcata la porta di caposcala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
pagina. 14 di 43

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto nn°12-13-14-15: quattro viste dalla zona ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

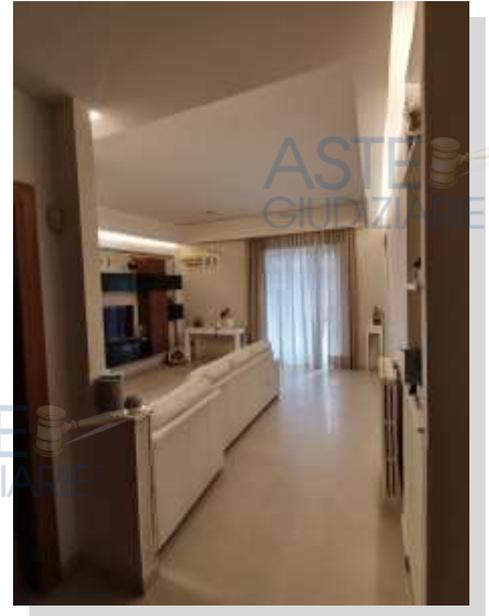
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto nn°16-17-18-19: quattro viste del salone

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

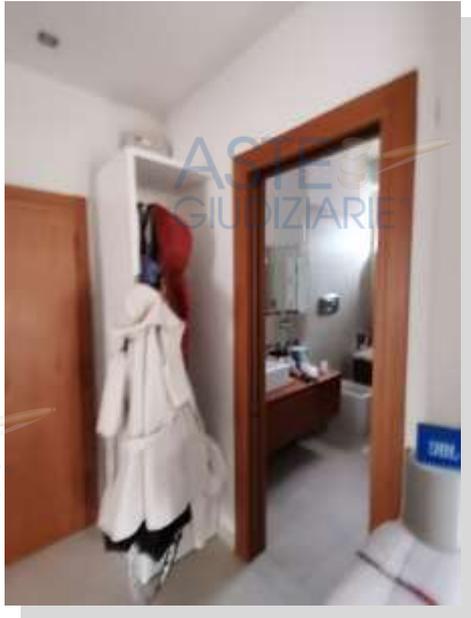
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

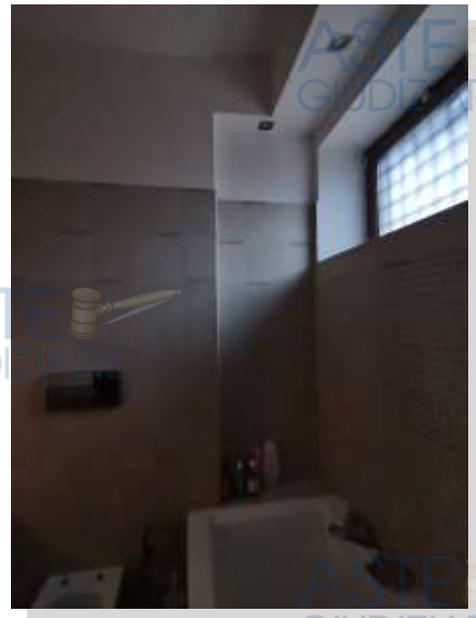
Foto nn°20-21-22-23: Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

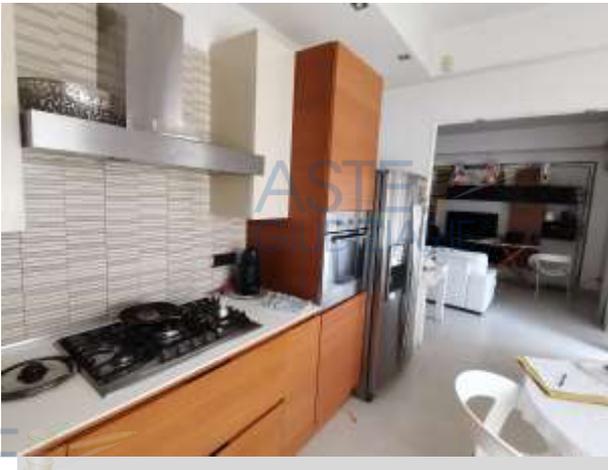


**Foto nn°24-29:**  
varie viste della  
Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

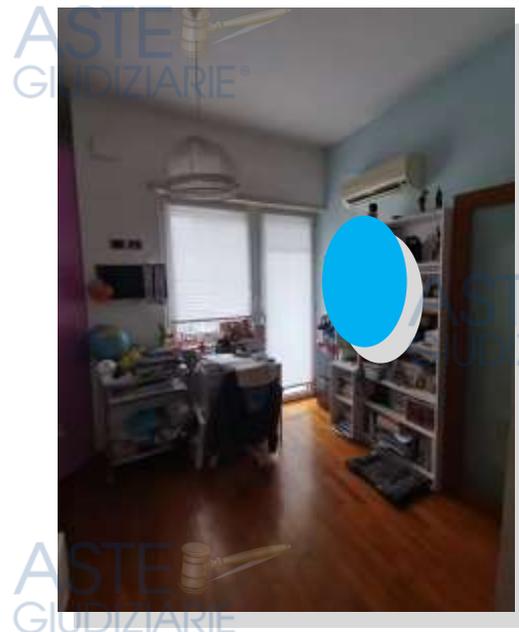


ASTE  
GIUDIZIARIE®

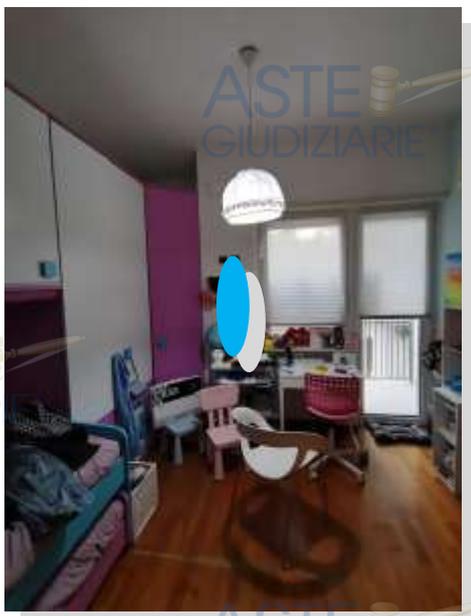
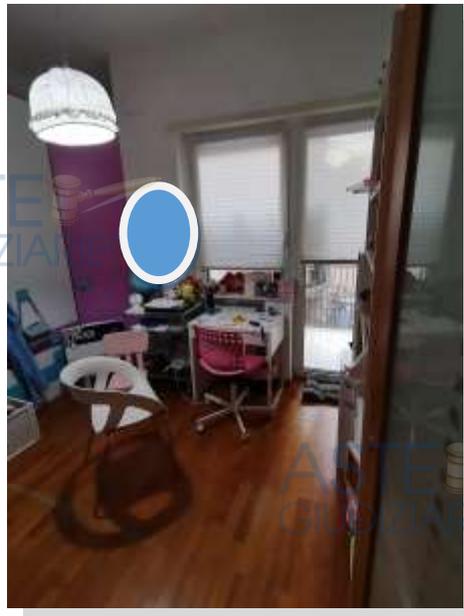
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Foto nn°30-34:**  
cinque viste della  
Camera da Letto  
"ragazzi".



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n°35-38: quattro foto della camera da letto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto nn°39-42:** balcone prospiciente il salone. Si intravede il locale ad uso "lavanderia-ripostiglio".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n°43-44: Vista del "ripostiglio-lavanderia", come indicato nelle foto precedenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto nn°45-46: Balcone prospiciente la camera da letto "ragazzi".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto nn°47-48: altri due viste del balcone prospiciente la camera da letto "ragazzi".

**QUESITO n. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà (quota di 1/1) relativa ad un appartamento (u.i.) a destinazione residenziale, ubicata al piano terzo del civico 2 di Via Eduardo Nicolardi nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), con una superficie commerciale di circa 90,00 m<sup>2</sup>.

L'unità immobiliare (U.I.) descritta presenta una disposizione planimetrica di forma rettangolare irregolare, con un lato inclinato verso l'affaccio sulla Via Flotard de Lauziers. L'ingresso avviene dal pianerottolo del vano scala.

**Distribuzione Interna:**

**Ingresso/Disimpegno:** Varcata la porta di capo scala, situata a sinistra appena usciti dall'ascensore, si accede ad un ingresso che funge anche da disimpegno.

**Bagno:** Sulla sinistra dell'ingresso si trova l'unico bagno dell'unità.

**Camere da Letto:** A destra dell'ingresso si accede alle due camere da letto. Una di esse è dotata di un piccolo balcone.

**Salone:** Proseguendo dritto dall'ingresso si arriva all'ampio salone, anch'esso balconato.

**Cucina:** A destra del salone si trova la cucina.

**Lavanderia:** Completa l'impianto planimetrico un piccolo locale ad uso lavanderia, situato sul balcone del salone. Questo locale è abusivo.

### **Condizioni Generali:**

**Utenze e Impianti:** Tutte le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

**Finiture:** Le finiture sono di qualità "ottimale", suggerendo che l'unità è ben rifinita e mantenuta.

**Condizioni:** Nel complesso, l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni. Si presenta come un ambiente ben organizzato e funzionale. La presenza di un balcone aggiunge valore all'immobile, offrendo uno spazio esterno da utilizzare.

### **Dati catastali e mappali:**

**N.C.E.U. (Comune di San Giorgio a Cremano):** Foglio 4, particella 802, subalterno 102, categoria A/3, classe 3, vani 5; civico 2 di Via Eduardo Nicolardi, Interno 6, Piano 3.

**Mappale terreni (NCT):** Foglio 4, particella 802.

### **Confini:**

**Nord:** Vano scala condominiale + altra unità immobiliare.

**Ovest:** Via Eduardo Nicolardi, già Viale Ferrovia.

**Sud:** Via De Lauzieres.

**Est:** Altre unità immobiliari (particelle nn° 803, 804 e 807).

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'intero fabbricato non è conforme urbanisticamente, essendo stato realizzato in difformità dalla Licenza edilizia n. 55/62 (Prot. n° 10216 del 20/06/1962). Le difformità riscontrate non sono sanabili. Mancano inoltre, per l'u.i., le certificazioni degli impianti.

È presente la licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 10/12/1963.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

**QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

→ **In data 13 gennaio 1983**, con **Atto di COMPRAVENDITA rep.5517/racc.499** del notaio Michele de VIVO di Napoli, dove la signorina ...OMISSIS... vende a ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... l'u.i. staggita.

**Doc.5** –  
Nota di  
Trascrizione  
rogito 1983.

L'u.i. viene descritta come "...quartino in San Giorgio a Cremano alla Via De Lauzieres isolato 5, numero 2- composto di tre vani ed accessori sito al 3° piano, con ingresso a sinistra salendo le scale distinto con il numero interno 6.

Confinante da un lato con via De Lauzieres, da altro con Viale Ferrovia e dal terzo lato con proprietà aliena...".

Per la provenienza invece, ad ...OMISSIS... "... detto immobile è pervenuto dalla successione del ...OMISSIS... che era nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... ed ivi deceduto il ...OMISSIS... il quale con testamento olografo in data 15 luglio 1971 depositato e pubblicato con verbale per notar Luigi Maddalena di Napoli in data 01 ottobre 1971, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 25 ottobre 1971 al n°47831/35226, lasciò, tra l'altro, alla nipote ex sorella ...OMISSIS..., signorina ...OMISSIS... il quartino di cui innanzi..."

Quindi:

A favore di

...OMISSIS...

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

Contro

...OMISSIS...,

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

→ **In data 08 luglio 1997**, con **Atto di COMPRAVENDITA rep.252370/racc.58562**, del notaio Carlo TAFURI trascritto in data 11/12/1997 ai nn. 37618/28900, ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... **vende** l'u.i. staggita a ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... in regime di comunione legale dei beni.

**Doc.1** –  
ATTO  
DERIVATIVO,  
ultraventennale  
del 1997.

Anche qui l'u.i. viene indicata come ubicata in San Giorgio a Cremano alla Via De Lauzieres isolato 5, numero 2.

Quindi:

A favore di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

...OMISSIS...

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

Contro

...OMISSIS...

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

→ **In data 25 luglio 2007**, con **Atto di COMPRAVENDITA rep.196879/racc.12687** del notaio Fulvio Carrabba registrato a Napoli 3 il 01/08/2007 al n.9731 e trascritto a Napoli 2 il 03/08/2007 al n°58103 reg.gen. n°29176 reg.part., **l'esecutato ...OMISSIS... acquista** da ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS...in regime di comunione legale dei beni **la piena proprietà dell'u.i. staggita.**

**Doc.4** –  
atto di  
acquisto  
dell'esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel rogito viene indicato il marito della venditrice ...OMISSIS... ovvero ...OMISSIS... nato il ...OMISSIS... (coniugi in regime di comunione legale dei beni che risiedendo a ...OMISSIS..., nominano il signor ...OMISSIS... quale procuratore dandogli ampia facoltà per la predetta vendita. La "procura speciale" è allegata alla lettera "A" del predetto rogito.

Quindi:

A favore di

...OMISSIS...,

per la **quota di 1/1** del diritto di proprietà.

Contro

...OMISSIS...

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**All'epoca dell'acquisto dell'u.i. in perizia, l'Esecutato non era sposato. Si unisce in matrimonio in data 05/09/2009 per poi separarsi in data 08/11/2023.**

**Il pignoramento risulta trascritto come segue.**

**1) 22 ottobre 2024** – Registro Particolare n° 39838 e Registro generale n° 50665. Verbale di pignoramento immobiliare C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 13828 del il 28/08/2024.

**Doc.7**  
Pignoramento  
attuale.

**a favore**

...OMISSIS...Per il diritto di **PROPRIETA'** Per la quota di 1/1

**contro**

...OMISSIS..., relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà** dell'u.i. sita nel *Comune di San Giorgio a Cremano (NA) - Catasto FABBRICATI Foglio 4 Particella 802 Subalterno 102 cat. A/3 - abitazione di tipo economico Consistenza 5 vani. Indirizzo Via Nicolardi civico 2 Piano 3.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Iscrizioni di Ipoteca relativamente all'u.i. staggita.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
pagina. 26 di 43

**2) 03 agosto 2007** – Registro Particolare n° 18978 e Registro generale n° 58104. Atto notarile del 25/07/2007 Numero di repertorio 196880/12688 per Notaio Fulvio CARRABBA. Per *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario*. Capitale € 107.500,00. Totale lordo € 322.500,00

**Doc.8** –  
Ipoteca  
attuale.

*A favore*

...OMISSIS...

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

*Contro*

...OMISSIS..., relativamente al diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

### OSSERVAZIONI più SALIENTI

Si rileva che il creditore procedente con il certificato notarile non ha allegato la visura catastale storica dell'u.i. pignorata, né i documenti di stato civile.

Lo scrivente ha acquisito e allegato i seguenti documenti:

- 1) Atto di **COMPRAVENDITA** del 25/07/2007 dell'Esecutato rep.196879/racc.12687 notaio Fulvio CARRABBA (**CFR. Doc.4**);
- 2) **Planimetrie e documentazione catastale (CFR. DOC.6)**;
- 3) **Documenti di Stato civile (CFR. DOC.11 E 11A)**.

Inoltre ha visionato.

- 4) Atto di compravendita ultraventennale datato 08 luglio 1997, rep.252370/racc.58562, del notaio Carlo TAFURI;
- 5) Atto di compravendita datato 01/01/1983, rep.5517/racc.499, del notaio Michele DE VIVO.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento (proprietà in quota 1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 2007.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

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

La disciplina urbanistica e di tutela che norma la città di san Giorgio a Cremano, è formata dai seguenti atti a cui si rinvia e che sinteticamente si riportano:

- Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), è in itinere la sua approvazione;
- il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001 (pubblicato sul BURC n. 52/2001).
- il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. e con D.M. 28.12.1998.

Il **terreno** dove insiste il fabbricato contenente l'u.i. staggita, riportato al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, p.lla 802, ricade nel perimetro della zona **Aree totalmente o parzialmente edificate** art.16 -(Zona B) del vigente **Piano Regolatore Generale**, e nella zona **"RUA - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale"**, art. 13 del vigente **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**

In particolare, la zona in oggetto è sottoposta alle Norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinari che disciplinano le trasformazioni territoriali, nelle aree RUA del PTP, ovvero in

Sub-zona "B3"

*Che individua le "...aree ricadenti nella Z.T.O. "B" e comprese nella zona R.U.A. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II -Art.13 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico..."*

Altresì, rientra nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C.n.82/1982;

Oltre che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano:

- o risulta Classificato in zona sismica.
- o- rientra nella Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana. ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003;
- o E come innanzi indicato, è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497 /1939, di cui al PTP. In virtù di ciò, si ricorda infine che il Piano Territoriale Paesistico, costituisce noma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica Comunali e Provinciali e nei confronti

del P.T.C. ai sensi dell'art.5 della L.1150/42 e dei piani di settore Regionali.

**In buona sostanza, è il caso di precisare che, visto il predetto regime di pianificazione e di tutela (PTP), non sono possibili incrementi delle volumetrie esistenti, pertanto è possibile solo la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è possibile ma solo con le limitazioni previste dallo stesso PTP a cui si rimanda.**

**La destinazione d'uso del fabbricato, cui appartiene l'immobile in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.**

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica, in data 31/01/2025 prot.6791 lo scrivente ha presentato formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, per ricevere documentazione tecnica-amministrativa per il cespite staggito, ma anche eventuali domande di sanatoria (Legge 47/85; 724/94 e 326/03), di titoli abilitativi (CILA, SCIA, DIA, ecc.), e/o autorizzativi (licenze edilizie, concessioni edilizie, permesso a costruire, ecc.); conteziosi amministrativi e/o ordinanze di demolizioni; licenza di abitabilità/agibilità.

La ricerca ad oggi ha dato il seguente esito:

- **Nulla** risulta circa contenziosi amministrativi e richieste di sanatoria edilizia (**CFR. DOC. N°9**).
- **In data 20/08/1962 (CFR. DOC. N°9A)** risulta rilasciata, la **Licenza edilizia n.55/62** (Prot. n°10216 del 20/06/1962), al ...*OMISSIS*... per la costruzione di "un fabbricato per civili abitazioni alla Via De Lauzieres N°11 su suolo di sua proprietà". Il titolo viene rilasciato all'esito favorevole della Commissione Edilizia del 23/06/1962, a cui si rimanda ai grafici allegati e vidimati dalla stessa Commissione Edilizia.
- **In data 18/10/1963 (CFR. DOC. N°9A)** risulta **volturata la Licenza edilizia n.55/62** (Prot. n°10216 del 20/06/1962), — **limitatamente** ai piani quarto, quinto e sesto —, al sig. ...*OMISSIS*...

Di fatto, con tale voltura, la predetta L.E. 55/62 viene frazionata in 55/a, per i piani quarto, quinto e sesto in favore di ...*OMISSIS*...e, in 55/b per il piano terra, primo, secondo e terzo piano che resta intestata a ...*OMISSIS*....

Per tutto quanto sopra, allo stato, sostanzialmente emerge che:

**Dalla visione dei grafici allegati alla licenza edilizia**, l'attuale stato dei luoghi è difforme a quanto rappresentato negli stessi grafici.

**Alla luce di quanto sopra, emergono le seguenti incongruenze:**

- I-.** Sui balconi prospicienti via *De Lauzieres* è stato realizzato un locale ad uso "ripostiglio-lavanderia". Motivo per la quale. non viene indicato nel computo delle superfici ai fini della stima.

**II-**.Sul lato posteriore alla *Via Lauzieres*, il balcone è più ampio di quello assentito;

**III-**. Si rilevano difformità di natura quantitativa e qualitativa delle finestre e porte-finestre dei prospetti;

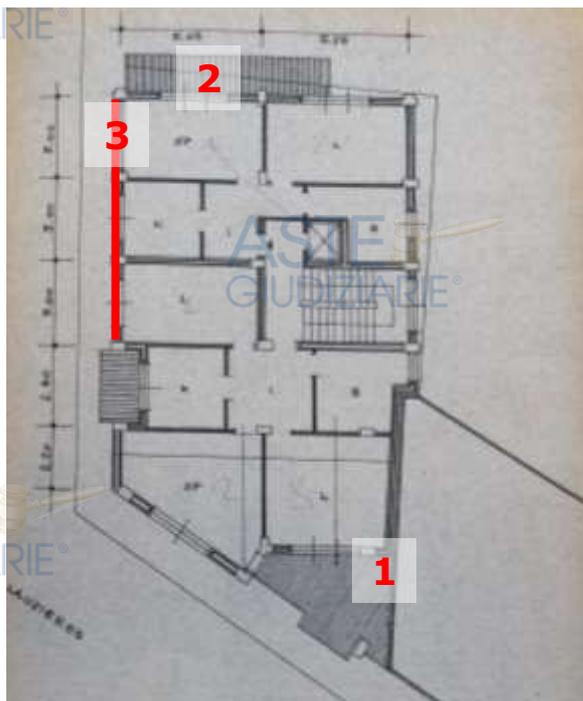
**IV-**.Sul versante lato via Nicolardi, si evince un aumento volumetrico;

**V-**. Anche il piano terra è difforme da come è rappresentato nei grafici assentiti.

Oltretutto, le predette difformità per l'appartamento (u.i.) staggito, si desumono dalla planimetria catastale che, oltre non essere conforme allo stato dei luoghi, non lo è appunto, con quanto riportato nei grafici di cui alla L.E.55/62. Tuttavia, non è dato sapere sul come sia stato possibile che, in data 10 dicembre 1963, il Comune rilascia la licenza di abitabilità (**CFR. DOC. N°9A**).

Ma vi è di più, in data **06/05/2008** con **prot. 16992**, viene presentata una **DIA pratica 59/08**, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'u.i., finalizzati ad una diversa distribuzione interna, più o meno così come è oggi l'u.i. pignorata. Ma pure in questo caso, nella documentazione tecnica allegata alla DIA — che è incompleta — nulla risulta dichiarato e asseverato circa lo stato legittimo dell'u.i. (**CFR. DOC. N°9B**). Anche qui, non è dato sapere sull'esito dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Comunque, a titolo *puramente esemplificativo ma non esaustivo*, quindi limitatamente all'esame dell'u.i. staggita, si allega lo stralcio del piano tipo come rappresentato nei grafici assentiti con la L.E. 55/62, con evidenza delle più evidenti difformità riscontrate.



**Descrizione sintetica delle difformità realizzate in corso di realizzazione dell'intero fabbricato:**

- I) Il numero 1 indica l'ubicazione del balcone prospiciente la Via Lauzieres dove risulta realizzato il locale "ripostiglio-deposito".
- II) Il numero 2 indica il balcone assentito che più piccolo di quanto effettivamente costruito;
- III) Difformità delle finestre e porte-finestre su tutti i prospetti. Il numero 3 indica la realizzazione di una finestra non prevista.
- IV) La linea rossa mostra il lato del fabbricato che oggi, risulta incrementato di circa 50 cm per tutta la sua lunghezza verso l'esterno (fronte strada), creando appunto un incremento volumetrico.

Orbene, *Sic stantibus rebus*:

- I** è parere dell'esperto che, le predette difformità sono state realizzate in sede di realizzazione del fabbricato.
- II** Non è applicabile la sanatoria a regime, cioè l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 D.P.R. 380/01 e smi, in quanto non si avrebbe la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente. In ogni caso, un eventuale *Accertamento di Conformità*, non potrebbe essere richiesto per il singolo immobile, ma per **l'intero fabbricato** ed essere approvato — nel caso di specie — dal Comune e, dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli.
- III** Non è applicabile l'art. 40, comma 6° della Legge 47/85 (sanabilità edilizia nelle procedure esecutive immobiliari). L'eventuale aggiudicatario del bene non avrebbe la facoltà di avvalersi della predetta norma, in quanto dai documenti in atto, le ragioni del credito sono di data successiva all'ultimo condono edilizio potenzialmente attuabile.
- IV** Non sono applicabili le nuove disposizioni introdotte con la Legge n. 105/2024 "Salva Casa", visto che si stanno formando i primi orientamenti grazie alle recenti pronunce, circa la nuova "Compatibilità paesaggistica" per abusi incidenti su volumetrie e superfici utili.
- V** L'unica strada percorribile potrebbe essere la cosiddetta "fiscalizzazione" per mancata rimozione dell'illecito, principio introdotto con l'art.12 L.47/85 poi ripreso nell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. La cosiddetta procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio che trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e/o titolo autorizzativo equivalente. Ciò però, non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito. Compete però al Comune (il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico), attraverso una particolare procedura tecnica-amministrativa, applicare una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla L.392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità al titolo edilizio, previo accertamento e ratifica dell'illecito. Ma anche in questo caso, tale procedura potrebbe non essere applicabile in quanto essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, prevale l'orientamento giurisprudenziale nel definire le opere da "fiscalizzare", "in totale difformità" o "variazioni essenziali" e, quindi non rientranti nell'art.34 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii..

Queste non conformità urbanistiche rilevate, configurerebbero le ipotesi previste dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. da parte dell'UTC di San Giorgio a Cremano. Anche perché, in seguito alle verifiche effettuate presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al fabbricato nella sua interezza ed, in particolare per l'immobile oggetto di procedura, purtroppo non risultano presentate domande di sanatoria edilizia. In particolare quella ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm. e ii. (cd I condono edilizio) e Legge 724/94 e ss.mm.ii (cd II condono edilizio).

Pertanto allo stato, non vi sono presupposti normativi tali da poter sanare quanto riscontrato, e lo scrivente reputa opportuno — nella fase di stima — decurtare del 20% il valore dell'immobile, e il locale "deposito-ripostiglio", non verrà considerato nella stima dell'u.i.

In risposta ad altro specifico quesito, si evidenzia che non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. pignorata.

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

Il bene appartiene al debitore esecutato per il diritto pari a 1/1 della intera proprietà.

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha verificato che l'immobile è occupato dalla signora ...OMISSIS..., ex coniuge – legalmente separata – dell'esecutato, la quale vi risiede unitamente alle due figlie senza titolo opponibile alla procedura. Lo scrivente allega il certificato di stato civile dove è confermata la residenza della stessa presso l'u.i staggita mentre l'esecutato risulta residente in altro luogo **(CFR. DOC.11 E 11A).**

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

Nel corso delle verifiche necessarie alla predetta perizia estimativa, è stato accertato che il cespite pignorato fa parte di un condominio regolarmente amministrato.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'u.i. staggita.

Risultano pregiudizievoli ai debitori, le sole iscrizioni/trascrizioni che hanno generato l'attuale pignoramento, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Da ispezione ipotecarie sull'immobile, non risultano altri procedimenti giudiziari e/o esecutivi attivi oltre quello originante la predetta procedura espropriativa. Si rimanda comunque agli allegati documenti n°2 e 3 e a quanto relazionato in perizia.

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 10% per tenere conto forfettariamente di tali mancanze e per quanto rilevato in sede peritale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto sul bene dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

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

Rammentando che il cespite immobiliare pignorato, è pervenuto al debitore esecutato con atto di **COMPRAVENDITA** del 25/07/2007 ...*OMISSIS*... del notaio Fulvio Carrabba, si evidenzia quanto segue:

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile staggito nel ventennio anteriore al pignoramento.

Su quanto pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza esulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Non si ha notizia di "usi civici", di "censi", di "livelli".

Tutta l'area è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii.) oltre essere dichiarata zona sismica e vulcanica, quindi soggetta alle prescrizioni delle Leggi in materia.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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

Come indicato al precedente quesito n.8, il bene è inserito in un palazzo di natura condominiale regolarmente amministrato. Lo scrivente riporta la posizione debitoria in essere, così come fornita al custode dallo stesso amministratore condominiale (**CFR. DOC.12**):

Totale da versare: € 1.819,55 alla data del 18/01/2025.

Tale cifra sarà decurtata dalla stima finale.

**QUESITO n. 12:** VALUTAZIONE DEL BENE.

**STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO.**

L'analisi di mercato, sia dal punto di vista della locazione ma anche per una compravendita, è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili similari aventi la medesima destinazione

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, opportunamente decurtata per le caratteristiche innanzi indicate.

La Tipologia prevalente in zona è: **Abitazioni civili Cat. Catastale A/2 (abitazioni civili).**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo alla sua formazione. Individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Da quanto verificato, il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Giorgio a Cremano, ha mostrato che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,27%).

Il numero di annunci dei trivani in vendita attualmente presenti nella zona OMI B4 (CENTRO: PIAZZA TROISI, CORSO ROMA, VI...) non è particolarmente elevato per San Giorgio a Cremano.

Il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a circa 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.695 €/m<sup>2</sup> e 2.795 €/m<sup>2</sup> con punte, molto rare di 3.000 €/m<sup>2</sup>. Il valori di sopra, rendono la zona una delle più costose di San Giorgio a Cremano. Mentre il prezzo locativo è compreso tra gli 500,00 e i 600,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **6,946 €/m<sup>2</sup>** per l'u.i.. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
<b>Agenzia del Territorio-OMI.</b> Anno 2024 - Semestre 2. Comune: SAN GIORGIO A CREMANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA TROISI, CORSO ROMA, VIA BACHELET, VIA BUOZZI, VILLA BRUNO Codice zona: B4 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 6,20	€ 9,50
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 7,50	
<b>Borsino immobiliare</b>	€ 4,18	€ 9,27
<b>Valori Min e max</b>	<b>€ 4,81</b>	<b>€ 9,50</b>
<b>MEDIA</b>	<b>7,456</b>	

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato dalla somma del valore medio ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore:  $(7,456 + 6,946)/2 = \text{€/m}^2 \text{ 7,201}$ .

Moltiplicando tale valore per la superficie locativa (**la superficie locativa si considera al netto delle superfici delle pareti interne e**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
**perimetrali e delle strutture portanti**), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

➤ **79,18 m<sup>2</sup> x 7,201 €/ m<sup>2</sup>= 570,17518 € mensili.**

**Canone locativo mensile dell'U.I. arrotondato: € 580,00.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**STIMA DEL BENE**

La superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **90,00 m<sup>2</sup>**.

**CRITERI DI STIMA**

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato €/m<sup>2</sup> e il prezzo unitario medio €/m<sup>2</sup>;
- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di **tale** bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;
- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima **che** consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Il risultato ottenuto seguendo i primi due criteri sopracitati, sarà "modificato" a giudizio e sensibilità del valutatore, con l'aiuto del seguente procedimento di stima, **che** consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto, un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra i tre eseguiti.

- **Fase di stima attraverso il criterio reddituale (capitalizzazione del canone di locazione desunto):** Mentre i criteri ricompresi nell'alveo della metodologia comparativa di cui sopra sono specifici del mercato immobiliare, la metodologia economica è del tutto assimilabile a tecniche utilizzate nella valutazione di azienda e per qualsiasi asset class (azioni, obbligazioni o altri beni) essendo applicabile e applicata a tutte le altre tipologie di investimento. I criteri si

basano su diverse misure di reddito atteso e sono quelli menzionati dagli IVS (*International Valuation Standards*). Nel caso di specie, il criterio reddituale (*direct capitalization*) è utilizzato per convertire la previsione di reddito atteso riferito ad un singolo anno in una indicazione di valore attraverso un tasso di capitalizzazione.

• **FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civile**

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m<sup>2</sup>:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
Tecnorete	€ 2 500,00	€ 3 000,00
TECNOCASA	€ 2 000,00	€ 2 900,00
Gabetti	€ 1 600,00	€ 2 500,00
Case&servizi s.r.l.	€ 1 500,00	€ 2 400,00
<b>Valori MIN E MAX</b>	<b>1.500,00</b>	<b>3.000,00</b>

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€ 2.300,00**

Mentre dai listini ufficiali, è emerso quanto indicato nella seguente tabella:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
<b>Agenzia del Territorio-OMI.</b> Anno 2024 - Semestre 2. Comune: SAN GIORGIO A CREMANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA TROISI, CORSO ROMA, VIA BACHELET, VIA BUOZZI, VILLA BRUNO Codice zona: B4 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 1 850,00	€ 2 850,00
Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della provincia di Napoli – (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 2 100,00	
<b>Borsino immobiliare</b>	€ 1 781,00	€ 3 412,00
<b>Valori Min e max</b>	<b>1.781,00</b>	<b>3.412,00</b>

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€ 2.398,60**

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo tra il valore delle due tabelle → **3.412,00 €/m<sup>2</sup>**.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle → **2.349,30 €/m<sup>2</sup>**.

- **FASE DI STIMA PER VALORI TIPICI**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere articolate in:

**Caratteristiche posizionali estrinseche<sup>1</sup>**

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

**Caratteristiche posizionali intrinseche**

Considerano: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità del vano **(5-25%)**.

**Caratteristiche intrinseche o tecnologiche**

Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo **(10-30%)**.

**Caratteristiche produttive**

Considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale **(5-10%)**.

Quindi sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

1. **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,30**
2. **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,20**

<sup>1</sup> sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139)

3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,25

4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,10

**COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) =  
(0,30+0,20+0,30+0,10) = 0,90.**

Dunque, l'incidenza assegnata alle caratteristiche di "apprezzabilità", che individuano la qualità del bene oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo, ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,90** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

**€/m<sup>2</sup> 3.412,00 x 0,90 = 3.070,80 €/ m<sup>2</sup>.**

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a:

➤ **90,00 m<sup>2</sup> x 3.070,80 €/m<sup>2</sup> = 276.372,00 € (A)**

• **FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in €/m<sup>2</sup> (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m<sup>2</sup>) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

➤ **90,00 m<sup>2</sup> x 2.348,30 €/ m<sup>2</sup>=211.437,00 € (B)**

• **FASE DI STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO**

Questo metodo estimativo opera generalmente in situazioni nelle quali non sono disponibili i dati del segmento di mercato dell'immobile da valutare. Di conseguenza è importante la ricerca del saggio di capitalizzazione in uno o più segmenti di mercato prossimi, confrontabili con il segmento dell'immobile da valutare in base ai rispettivi parametri. Il confronto tra i segmenti di mercato costituisce il processo di ricerca remota del saggio di capitalizzazione e si svolge secondo le regole generali dei procedimenti *market oriented* con caratteristiche multiple rappresentate nella fattispecie dai parametri.

Occorre ricordare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse in un'operazione di prestito, bensì è

una grandezza derivata - in prima istanza - dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile: il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

La capitalizzazione dei redditi può essere impiegata anche per esprimere un giudizio di convenienza e/o per stimare il valore di un investimento di un immobile, ossia il valore che un particolare soggetto investitore attribuisce razionalmente ad un immobile secondo il proprio saggio di redditività.

Si applica soprattutto dove l'importanza della redditività è preminente sull'aspetto del valore.

In via semplicistica, consente di risalire al valore del bene applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

Dove

**V** = Valore dell'immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = saggio di capitalizzazione che in genere varia tra il 2% e il 6%.

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a **€ 580,00**. Il canone di locazione annuo lordo è = a € 580,00 x 12 mesi = **€ 6.960,00**

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il saggio di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio quindi, è derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente. Trovare il valore del saggio di capitalizzazione è la chiave, d'altronde "*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*", e non possiamo non conoscere la fonte di questa produzione di reddito.

Nel caso di specie, il saggio di capitalizzazione (**i**) estratto dal mercato attraverso le *fonti dirette e indirette*, può essere stimato pari al **3,68%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 10% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente

determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata. Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = € 6.960,00 \times 10\% \\ = € 696,00;$$

$$R = (6.960,00 - 696,00) = € 6.264,00;$$

$$i = 0,0368$$

quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$\text{➤ } \mathbf{V = 6.264,00 / 0,0368 = 170.217,39 \text{ €}} \quad \mathbf{(C)}$$

Questo è il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

Da come si evince, il valore dell'appartamento è compreso tra un minimo di **€ 170.217,39** ad una max di **€ 276.372,00**. Si ritiene però congruo quindi, attribuire un valore all'unità immobiliare, effettuando la seguente pesatura, visto che l'u.i. si trova in una zona relativa mente di "pregio", tra gli importi precedentemente ottenuti A+B+C:

$$\mathbf{(276.372,00 + 211.437,00 + 170.217,39) / 3}$$

**Così facendo si ottiene un valore di € 219.342,13 (Valore 1/1 dell'u.i.). (CFR. CALCOLATORE DOC.13)**

#### **STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.**

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

<b>Adeguamento o correzione</b>	<b>Modalità di determinazione</b>	<b>Valore [€]</b>
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, ritenuta congrua nella misura pari al 10% del valore di stima.	21.934,213
Oneri per APE	Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) come prevede la normativa vigente.	200,00

Debiti condominiali	Come dalla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale, risulta alla data del 18/01/2025 un debito di € 1.819,55.	1.819,55
Titolo abilitativo comunale + DOCFA	Il costo per l'istruttoria catastale DOCFA viene determinato in euro 1.800 compreso oneri fiscali, diritti catastali e sanzione amministrativa per presentazione idoneo titolo abilitativo	1.800,00
Stato legittimo	Per le criticità di natura urbanistica così come emerse e descritte in perizia, si reputa congruo decurtare del 20% il valore dell'u.i.	43.868,43
<b>Totale correzioni-</b>		<b>70.122,19</b>

Totale = **€ 70.122,19.**

Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

**€ 219.342,13 - 70.122,19 = € 149.219,94** che arrotondato diviene: **150.000,00.**

Ulteriori oneri risultano per la cancellazione dei gravami costituiti dall'imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

**Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:**

**€ 219.342,13.**

**Corretto con le decurtazioni innanzi descritte e a base d'asta giudiziaria:**

**€ 150.000,00**

– Risultano debiti condominiali pari a: **€ 1.819,55** (CFR. Doc.12)

**QUESITO n. 13:** PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Non **risultano** quote indivise oltre il pignoramento del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'u.i. *de quo*.

**QUESITO n. 14:** ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATO ...

**Doc.11  
e 11a**

L'esperto ha **acquisito** il certificato di stato di famiglia e residenza oltre quello di stato civile da cui emerge che il debitore risiede in altra zona, mentre la sua famiglia (...*OMISSIS*...) risiede anagraficamente nell'u.i. pignorata.

Entrambi i documenti, sono allegati con il numero 11 e 11a alla presente.

#### **V. CONCLUSIONI**

Con la **presente** relazione, che si compone di n°43 pagine dattiloscritte, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento. RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 14-04-2025

l'esperto estimatore  
arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)

**APPENDICE**

Elenco allegati (n.16):

-  DOC\_1 Nota di Trascrizione Atto ultraventennale 1997.pdf
-  DOC\_2 Certificazione notarile sostitutiva.PDF
-  DOC\_3 Elenco formalità.pdf
-  DOC\_4 Rogito Esecutato del 2007.PDF
-  DOC\_5 Nota di Trascrizione rogito del 1983.pdf
-  DOC\_6 Documentazione catastale.pdf
-  DOC\_7 Nota di Trascrizione pignoramento.pdf
-  DOC\_8 Nota di Trascrizione Ipoteca.pdf
-  DOC\_9 Riscontro\_CTU\_IMPARATO\_signed.pdf
-  DOC\_9a LE\_55.62.PDF
-  DOC\_9b DIA\_59.08.PDF
-  DOC\_10 Schema dei luoghi.pdf
-  DOC\_11 PuAl\_signed.pdf
-  DOC\_11a ScIv\_signed.pdf
-  DOC\_12 Esposizione\_debitoria.pdf
-  DOC\_13 Calcolo Stima.pdf

Napoli, 14-04-2025

l'esperto estimatore  
arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)