TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DOTT.SSA M. VALENTI

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 222/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **Mediobanca Premier S.p.A.** (già CheBanca! S.p.A.) P.IVA n. 10536040966 C.F.: 10359360152, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Pesenti e Paola Santoro PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it; paolasantoro@avvocatinapoli.legalmail.it

Debitori esecutati

- [redacted], non costituiti.

Custode giudiziario: **Avv. Stefano Sorgente**
PEC: stefanosorgente@avvocatinapoli.legalmail.it

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione in San Giorgio a Cremano (NA) Via Cupa San Michele n. 11 (già via Sant'Anna n. 11), scala B piano 3, int. 6; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 2, particella 165, sub. 28, Categoria A/2, vani 6.

Fabbricato in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Cupa San Michele n. 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con ordinanza notificata il 01.09.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe conferendole l'incarico articolato secondo i quesiti di seguito trattati.

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

In atti è presente:

- **titolo esecutivo**, depositato il 26.05.2025, corrispondente al contratto di mutuo fondiario del 19 aprile 2010, rep. 157237, racc. 25254, a rogito notaio Alessandra Del Balzo di Napoli, concesso da CheBanca! S.p.A. ai sigg. [redacted] (debitore ipotecario) e [redacted] (debitore non datore di ipoteca), poi accollato da [redacted] con atto di compravendita con accollo del 18 settembre 2014;
- **atto di precetto**, depositato il 26.05.2025, notificato a: [redacted];
- **atto di pignoramento**, depositato il 26.05.2025, notificato a: [redacted];
- **certificazione notarile**, depositata il 29.05.2025, stipulata dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), nella quale vengono attestati i dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 27/06/2024 ed in particolare sino al titolo di compravendita del 10.03.1976;
- **istanza di vendita** depositata il 29.05.2025;
- **nota di trascrizione del pignoramento** del 27.05.2025, depositata il 10.11.2025.

Dall'esame della documentazione in atti, emerge **l'assenza di creditori intervenuti e di precedenti pignoramenti.**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

È stata acquisita la visura catastale storica *(All. 1 – Visura Storica immobile)*

Si rileva la piena corrispondenza tra i dati riportati agli atti del catasto e quelli riportati nel certificato notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 20188/3851 del 28/04/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/04/2010 Numero di repertorio 157237/25254 Notaio DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI a favore di CHEBANCA! S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152, contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca. Capitale € 160.000,00 Totale € 240.000,00. Durata 20 anni;
- TRASCRIZIONE NN. 26570/20519 del 27/05/2025 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 06/05/2025 Numero di repertorio 6138 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI a favore di MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO), contro [redacted].

Il tutto come risulta dall'allegata ispezione ipotecaria sull'immobile *(All. 2 – Ispezione Immobile).*

1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale**,** presentata in data 13.02.2003**.**

Si precisa che quest'ultima planimetria catastale risulta pienamente conforme alla planimetria d'impianto del 06.11.1971**.**

Le difformità rilevate tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale saranno analiticamente descritte al paragrafo 3**.**

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

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio, con destinazione d'uso residenziale, la stessa verrà alienata in un unico lotto.

LOTTO UNICO

L'abitazione oggetto del presente procedimento ricade al terzo piano di un fabbricato per civili abitazioni con struttura in cemento armato. In riferimento alle finiture murarie le facciate si presentano in mediocri condizioni. In particolare necessiterebbero di risanamento in corrispondenza dei balconi (sotto-balconi e frontalini) prospicienti la pubblica via. Il fabbricato si compone di 3 scale ed è costituito da 6 piani fuori terra e un piano cantinato, oltre ad una parziale sopraelevazione al settimo piano. È dotato di ascensore e servizio di portineria. Il piano terra è destinato alle attività commerciali.

La zona è ben servita e ottimamente collegata al resto della città e ai comuni vesuviani, grazie alla Circumvesuviana e al rapido accesso alla SS18, all'Asse Mediano e all'A3 Napoli–Salerno.

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal Regolamento di Condominio si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse. In particolare, al Cap. 2 del Regolamento di Condominio si elencano le parti comuni.

Cap. 2 - LA PROPRIETA' COMUNE.

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini; proprietà ed uso comune che devono intendersi indivisibili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultano di proprietà singola ed individuale di un condominio o del costruttore venditore.

Specificamente sono comuni:

a) L'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonchè tutti i muri d'ambito perimetrale di facciata.

b) Gli androni, le scale, gli anditi, nonchè relative

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FINESTRE, LE OPERE DECORATIVE, GLI INFISSI E SERRAMEN=
ta;

c) I relativi impianti elettrici di forza motrice con
dominiali.

d) I locali occupati dagl'impianti degli ascensori,
locale e cisterna riscaldamento.

Sono di proprietà comune dei singoli condomini fino
agli attacchi con le proprietà individuali che se ne
servono, secondo la speciale tabella millesimale che
esprime sia le quote di comproprietà dell'impianto
di ciascun condomino sia la entità della partecipazio
ne alle spese di qualunque genere, ivi compresa la ri
costruzione dell'impianto cui ciascun condomino è ob
bligato:

a) Gli impianti di gas, luce ed acqua;

b) L'impianto di ascensore;

c) I segnali e le diramazioni fino alla fogna di pro
prietà comune;

d) Citofoni ed antenne centralizzate.

Riguardo al cortile destinato a parcheggio nel regolamento di condominio si legge:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARCHEGGIO MACCHINE.

Essendo che tale spazio risulta di proprietà del costruttore che lo sta vendendo a posti delimitati uno per ogni auto. Vi possono accedere in tale parcheggio i soli proprietari od i loro aventi causa.

I posti in oggetto sono numerati e assegnati dalla amministrazione condominiale ed ogni assegnatario ha l'obbligo di servirsi sempre e unicamente del posto assegnato;. Agli altri è vietato nel modo più assoluto accedervi dato che in tal caso sono soggetti a denunzie per occupazione di proprietà privata. In merito l'assemblea dei proprietari deciderà opportune misure per proteggere tale loro proprietà.

(Allegato 3 – Regolamento Condominiale)

In base a quanto appreso in sede di accesso, l'immobile è dotato di posto auto scoperto all'interno del suddetto cortile di proprietà comune di parte dei condomini. Tale circostanza trova conferma nei titoli di provenienza ed in particolare nell'atto di compravendita del 10.03.1976 per Notaio Alberto Moroni dove si legge:

"È compreso nella vendita un posto macchina nel parcheggio scoperto retrostante l'edificio."

(All. 10 - Compravendita Moroni 1976)

Il cortile è dotato di accesso carrabile indipendente dal civico n. 23 di via Cupa San Michele. All'interno dello stesso, il posto auto di proprietà degli esecutati è individuato con il n. 7.

Non vi sono ulteriori pertinenze esclusive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alla ripartizione delle spese delle parti comuni, dalle tabelle del fabbricato emerge che i millesimi di competenza dell'immobile staggito (scala B, piano 3, int. 6) sono i seguenti:

TABELLA SPESE GENERALI: 18,568 mm;

TABELLA SCALE: Secondo quanto riferito dall'Amministratore, i millesimi relativi alla ripartizione delle spese scala sarebbero pari a 100,010 mm; tuttavia, dalle tabelle millesimali risultano pari a 100,339 mm;

TABELLA ASCENSORE: 99,672 mm.

(All. 4 - Tabelle Millesimali)

All'appartamento si accede attraverso la porta situata a destra salendo le scale o a sinistra uscendo dall'ascensore. Confina a nord con cortile privato, a ovest con cassa scala B e con appartamento scala B int. 5, a sud con Via Cupa San Michele e a est con fabbricato identificato al C.T. al foglio 2 particella 166.

L'immobile si presenta internamente in buone condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, gas e di climatizzazione a servizio delle due camere da letto. L'unità immobiliare era originariamente servita da impianto di riscaldamento centralizzato, attualmente non funzionante in quanto dismesso dal condominio.

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

Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa **€ 1.300,00.**

È stato rinvenuto l'**A.P.E.** (**Attestato di Prestazione Energetica**) in allegato all'atto di compravendita del 18.09.2014 per Notaio Giuseppe Grosso.

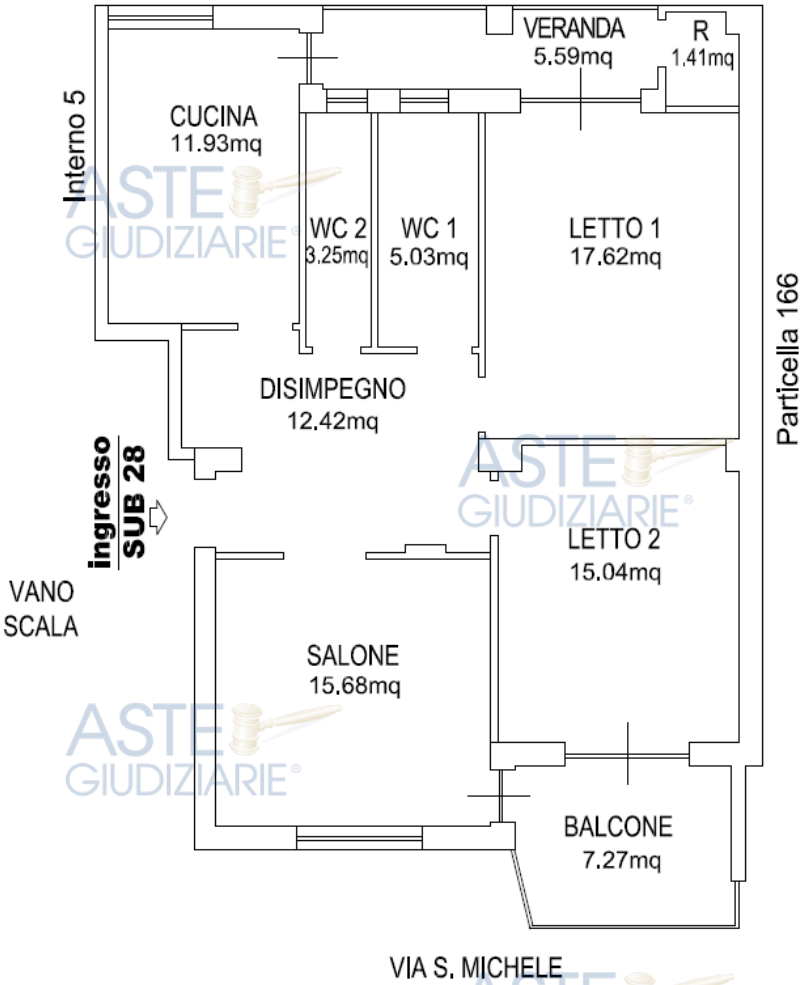
(All. 12 - Compravendita Grosso 18.09.2014 e APE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitazione è composta da un ampio ingresso che funge da disimpegno per tutti i vani, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, una veranda, un ripostiglio con accesso dalla veranda e un balcone prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare presenta un triplice affaccio (sud, est e nord): quello a nord prospetta sul cortile interno, quello a sud su via Cupa San Michele; il soggiorno e la cucina dispongono inoltre di un affaccio a est, rispettivamente su veranda e balcone.

L'appartamento si presenta luminoso ed ha un'altezza pari a 3,00 m.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato attuale dei luoghi con l'indicazione delle superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile.



Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto

(All. 5 – Documentazione fotografica)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESTERNI

Facciata sud su Via Cupa San Michele

Facciata nord su Cortile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Androne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso-disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

WC 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

WC 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Veranda e Ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone a sud

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accesso carrabile da via Cupa San Michele n. 23 al cortile

Cortile adibito a parcheggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto n. 7 di pertinenza esclusiva dell'immobile

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

$$Sc = Su + Ss + Sp$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie utile (Su)

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

Su = mq 100,67

Superfici scoperte (Ss)

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

Considerando che la superficie del balcone è pari a 7,27 mq si avrà:

Ss = 7,27 x 0,30 **= 2,18 mq**

Superficie commerciale (Sc)

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

Sc = Su + Ss

Sc = 100,67 + 2,18 = mq 102,85

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

Sc = **mq 103,00**

3 – Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **abitazione** sita in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cupa San Michele n. 11 (già via Sant'Anna n. 11), individuata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al **foglio 2, particella 165, sub. 28,** cat. A/2, alla Via Sant'Anna n. 11 - Scala B - Interno 6 - Piano 3.

Si segnala che la superficie catastale indicata nella visura non risulta corrispondente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a quella rilevata dalla scrivente, verosimilmente per un errore di rappresentazione in scala.

L'immobile, agli atti del Catasto e conformemente a quanto risultante dai registri immobiliari, risulta intestato a:

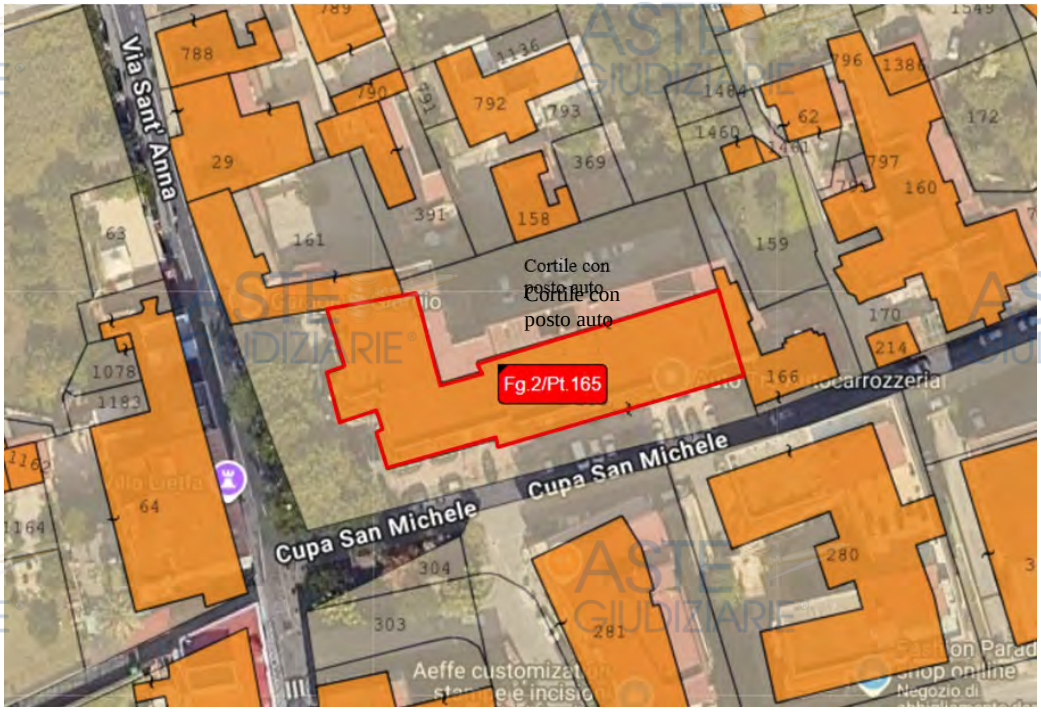
1) [redacted]
Proprietà 1/3

2) [redacted] Proprietà 1/3

3) [redacted]
Proprietà 1/3

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è identificato con i seguenti dati: **Foglio 2, particella 165.**

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa all'immagine satellitare dalla quale emerge che la particella 165 (corrispondente al fabbricato in cui ricade l'immobile) è correttamente introdotta in mappa al foglio 2.



Stralcio dell'estratto di mappa Comune di San Giorgio a Cremano (NA) Foglio 2, particella 165

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

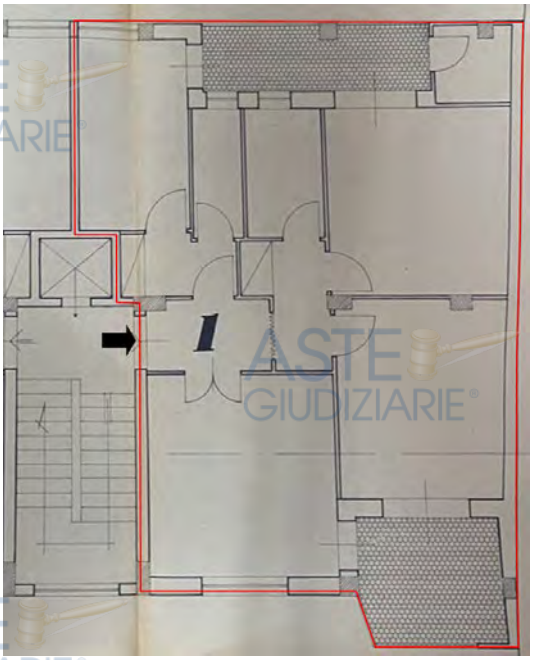
Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito variazioni oltre quelle d'ufficio.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, si rileva l'esatta rispondenza dei dati con le risultanze catastali.

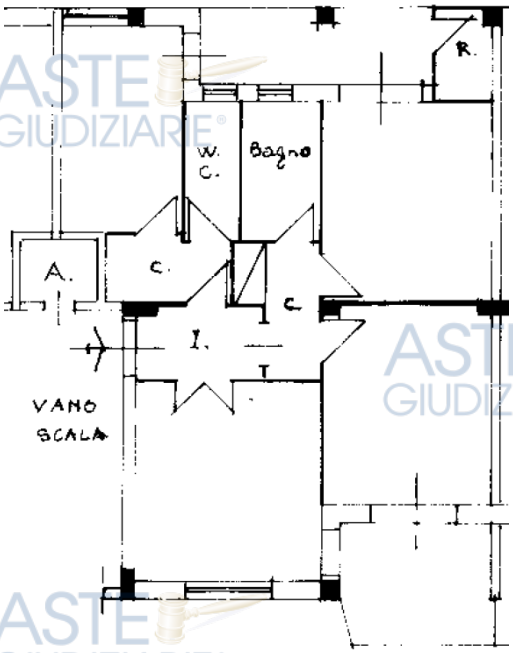
Preliminarmente si osserva che la planimetria catastale in atti presentata nel 2003 per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 15732.1/2003) è, in realtà, perfettamente coincidente alla planimetria catastale d'impianto del 1971 e quest'ultima, a sua volta, è conforme con la planimetria allegata al titolo edilizio.
(All. 6 - Planimetria catastale 1971; All. 7 – Planimetria catastale 2003; All. 21 – Grafici Variante n. 4_71 [redacted])

Per un confronto più immediato, di seguito si riporta il grafico allegato al titolo edilizio e la planimetria catastale.

Planimetria allegata al titolo edilizio



Planimetria catastale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale invece si riscontrano difformità riferite a:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni
2. la trasformazione del balcone a nord in veranda.

Tali modifiche, in base agli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici comunali sono avvenute in assenza di titolo.
(All. 8 - Attestazione Comune di San Giorgio a Cremano)

In merito alla sanabilità dei suddetti abusi si rinvia al successivo punto 6.

4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione, in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cupa San Michele 11, scala B, piano 3, int. 6 composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile, due bagni, veranda ripostiglio e balcone. L'immobile è dotato di posto auto scoperto di proprietà nel cortile comune.
Confina a nord con cortile privato, a ovest con cassa scala B e con appartamento scala B int. 5, a sud con Via Cupa San Michele e a est con fabbricato identificato al C.T. al foglio 2 particella 166.
È riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al **foglio 2, particella 165, sub. 28.**
Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

1) una diversa distribuzione degli spazi interni;
2) trasformazione del balcone a nord in veranda.

[redacted]

L'edificio è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n.112/1968 e relative varianti n. 2/1969 e n. 4/1971.
PREZZO BASE: € 179.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Premesso che:

- con riferimento alla provenienza dell'immobile staggito, dallo studio congiunto della certificazione notarile, degli atti di provenienza, nonché dalla documentazione catastale, la ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultata particolarmente complessa e non immediatamente intellegibile dagli atti disponibili;
- a seguito di verifica congiunta con il custode giudiziario, avv. Stefano Sorgente, si è reso necessario procedere al reperimento e all'esame di **tutti gli atti traslativi intervenuti dal 1969 ad oggi**, indispensabili per una corretta ricostruzione della provenienza;
- come espressamente disposto dal G.E. a seguito del deposito della prima relazione congiunta degli ausiliari, si riporta di seguito una dettagliata ricostruzione della provenienza dell'immobile sulla base dei titoli acquisiti;

Alla data di notifica del pignoramento del 15.06.2024 l'immobile risulta intestato ai debitori:

1) [redacted]
Proprietà 1/3

2) [redacted] Proprietà 1/3

3) [redacted]
Proprietà 1/3

A [redacted] è pervenuta la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, per successione in morte di [redacted], deceduto il 23/03/2020.

La successione è stata registrata il 01/02/2024 al n. di repertorio 12084/86888 – Napoli II e trascritta il 12/02/2024 ai nn. 7080/5618, con devoluzione per testamento ricevuto da pubblico ufficiale Notaio Silvana Faraone, pubblicato il 01/12/2023 e registrato il 18/12/2023, serie 1T, n. 037325.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnala inoltre atto di acquisto di legato del 09/10/2020, repertorio n. 27579/13083, ricevuto dal Notaio Roberto Orlando, con sede in Salerno, trascritto il 13/10/2020 ai nn. 37784/27453, in morte del predetto [redacted], a favore di [redacted], per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del medesimo immobile censito in San Giorgio a Cremano, Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28.

A [redacted] è pervenuta l'intera piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, in forza di atto di compravendita del 18/09/2014, repertorio n. 12601/7914, ricevuto dal Notaio Giuseppe Grosso, con sede in Pozzuoli (NA), trascritto il 24/09/2014 ai nn. 43679/28796, da [redacted].

A [redacted] è pervenuta la quota di 666/1.000 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, in forza di atto di compravendita del 19/04/2010, repertorio n. 157236/25253, ricevuto dal Notaio Alessandra Del Balzo, con sede in Napoli, trascritto il 28/04/2010 ai nn. 20187/13865, da [redacted].

A [redacted] è pervenuta la quota di 222/1.000 di piena proprietà, quale bene personale, mentre a [redacted] è pervenuta la quota di 222/1.000 ciascuno di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, in forza di atto di donazione accettata del 19/04/2010, repertorio n. 157236/25253, ricevuto dal Notaio Alessandra Del Balzo, con sede in Napoli, trascritto il 26/04/2010 ai nn. 20186/13864, da [redacted]

A [redacted] è pervenuta la quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà, mentre a [redacted] è pervenuta la quota di 1/6 di piena proprietà, dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, per successione in morte di [redacted], deceduto il 07/06/1996, giusta denuncia di successione registrata il 07/04/2010 al n. 1405, vol. 9990, non trascritta.

N.B. – Risulta trascritta in data 28/04/2010 ai nn. 20185/3863 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted], da parte degli eredi [redacted], nascente da atto del Notaio Alessandra Del Balzo, con sede in Napoli, del 19/04/2010.

A [redacted] è pervenuta l'intera piena proprietà del suddetto immobile, in regime di comunione dei beni con [redacted], in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Moroni in data 10/03/1976, repertorio n. 18220, trascritto il 29/03/1976 ai nn. 6905/5971, da [redacted]

A [redacted] è pervenuta la piena proprietà del suolo, munito di licenza edilizia, sul quale lo stesso ha edificato il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito, per acquisto in forza di atto di compravendita e appalto ricevuto dal Notaio Alberto Moroni in data 13/12/1969, repertorio n. 5007, raccolta n. 1398, registrato a Campagna il 24/12/1969 al n. 277, vol. 55, da [redacted]

All'epoca, il terreno risultava della complessiva estensione di circa mq 2.000, comprendendo l'area derivante dalla demolizione di vetusto piccolo fabbricato e quella costituita dal giardino limitrofo. Il fabbricato sopra citato, sebbene successivamente demolito, era censito al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano alla partita n. 517 (già partita n. 2685 del cessato Catasto), Foglio 2, mappali dal 163/1 al 163/15 e 213/1 e 213/2, mentre il giardino era censito al Catasto Terreni del medesimo Comune alla partita n. 291, Foglio 2, particella 165.

(All. 9 - Compravendita Moroni 1969; All. 10 - Compravendita Moroni 1976; All. 11 - Donazione e Vendita Del Balzo 19.04.2010; All. 12 - Compravendita Grosso 18.09.2014 e APE; All. 13 - Rinuncia eredità 09.10.2020; All. 14- Denuncia successione 01.02.2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota conclusiva sulla continuità dei titoli

Dall'esame dei titoli di provenienza e delle formalità ipotecarie relativi all'immobile sito in San Giorgio a Cremano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 165, Subalterno 28, risulta verificata e ininterrotta la continuità dei titoli di proprietà.

La ricostruzione dei trasferimenti (acquisti, successioni, donazioni e compravendite) evidenzia una piena coerenza tra i registri immobiliari e la documentazione notarile.

In particolare:

- l'immobile è stato acquistato da [redacted] in comunione legale dei beni con [redacted], come risultante dall'allegato estratto dal registro degli atti di matrimonio *(All. 26 – Certificato Matrimonio* [redacted]*);*
- alla data del decesso di [redacted], le quote ereditarie risultano correttamente attribuite agli aventi diritto;
- le quote trasferite successivamente risultano aritmeticamente coerenti;
- l'acquisto da parte di [redacted], dante causa degli esecutati, è avvenuto in regime di separazione dei beni, con regolare continuità delle trascrizioni.

Sotto il profilo civilistico e ipotecario, la provenienza dell'immobile è pertanto da ritenersi regolare, continua e valida, senza criticità sulla titolarità dei diritti reali.

L'analisi della visura catastale storica evidenzia invece una ricostruzione non sempre lineare dei passaggi, con imprecisioni nelle intestazioni, nelle quote e nel richiamo dei regimi patrimoniali.

Sintesi delle incongruenze catastali

Le incongruenze riscontrate riguardano esclusivamente la rappresentazione catastale e consistono in:

- errata intestazione del de cuius ([redacted] anziché [redacted]);
- iniziale attribuzione non corretta della **quota di 1000/1000**, non coerente con i successivi passaggi;
- mancata indicazione della **comunione legale dei beni** nell'intestazione a [redacted];
- ricostruzione non immediata della quota di spettanza del de cuius (**500/1000 in comunione**), chiarita solo in sede successoria;
- errata indicazione di una **quota residua di 1/1000** in capo a [redacted], priva di riscontro nei titoli;
- rappresentazione frammentaria e poco chiara dei trasferimenti del **19/04/2010**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ripetizioni e annotazioni ridondanti nella visura relative all'atto di compravendita del **18/09/2014**.

(All. 1 – Visura catastale storica)

Tali criticità risultano integralmente superate dall'esame dei titoli di provenienza e delle trascrizioni, che confermano la piena continuità giuridica della proprietà.

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

In base al Report di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 165 del foglio 2 rientra:

- in zona "B - Aree totalmente o parzialmente edificate", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG;
- in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale" disciplinata dall'articolo 13 delle NTA del vigente PTP;
- nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;

(All. 15 – Report Destinazione Urbanistica)

Il fabbricato in cui ricade l'unità oggetto del presente procedimento è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n.112/1968 e relative varianti n. 2/1969 e n. 4/1971.

In allegato all'allegata pratica edilizia riferita alla *Variante n. 4_71* è stata rinvenuta **Abitabilità** rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 06.08.1971.

(All. 16 - Licenza Edilizia n. 112_68; All. 17 - Grafici Licenza Edilizia n. 112_68; All. 18 - Variante n. 2_69; All. 19 - Grafici Variante 2_69; All. 20 - Variante n. 4_71 + Abitabilità; All. 21 - Grafici Variante n. 4_71)

Dagli esiti delle ulteriori richieste di informazione di titoli abilitativi per le modifiche rilevate, si attesta che non risultano pervenute presso gli Uffici competenti istanze di autorizzazioni lavori presso la municipalità di competenza, né sussistono fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

(All. 8 - Attestazione Comune).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa, per mera completezza di informazioni**,** che, come attestato dal Comune di San Giorgio a Cremano, risulta agli atti una pratica di Condono Edilizio**;** tuttavia la stessa è riferita a una sopraelevazione insistente su un'unità immobiliare distinta ed estranea alla procedura in oggetto**,** e pertanto non assume alcuna rilevanza ai fini della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di accertamento**.**

L'immobile è di fatto destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al titolo edilizio si riscontrano difformità riferite a:

1) una diversa distribuzione degli spazi interni;
2) trasformazione del balcone a nord in veranda.

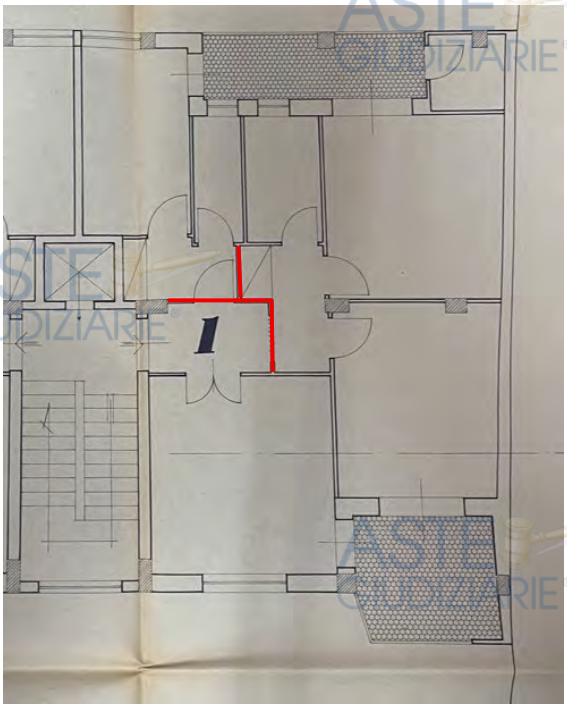
Per quanto già riferito, le suddette modifiche sono avvenute in assenza di titolo.

Al fine di esaminare tali difformità si riporta di seguito un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria allegata al titolo edilizio.

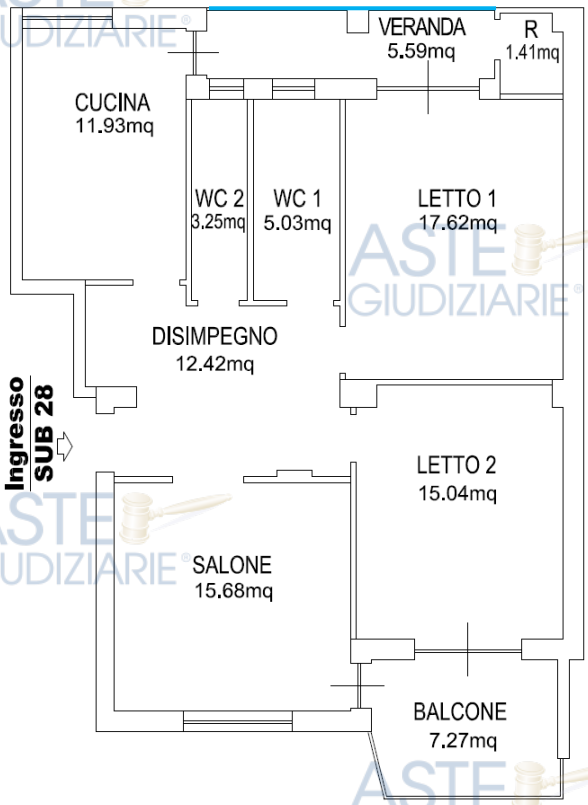
(All. 22 - Planimetria stato dei luoghi; All. 21 - Grafici Variante n. 4_71)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria allegata alla Licenza Edilizia



Planimetria stato dei luoghi



Demolizione dei preesistenti tramezzi

Realizzazione di infissi a chiusura del preesistente balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame della documentazione acquisita e dello stato dei luoghi è emerso che la veranda prospiciente il cortile era in origine un balcone che, sebbene incluso nel perimetro della facciata, dotato di parapetto in muratura e già chiuso su tre lati, risulta essere stato integralmente chiuso mediante l'installazione di infissi sul lato prospiciente l'esterno, in allineamento con la facciata dell'edificio, in assenza di idoneo titolo edilizio.

Tale intervento ha comportato la trasformazione di uno spazio originariamente qualificabile come pertinenza esterna (balcone/loggia) in ambiente chiuso stabilmente fruibile come superficie interna, con conseguente incremento della superficie utile (e del volume urbanisticamente rilevante), oltre a determinare una modifica del prospetto dell'edificio, per effetto dell'alterazione del rapporto pieni/vuoti visibile dall'esterno.

L'intervento descritto non può essere ricondotto ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria né ad attività edilizia libera, configurandosi invece come intervento di ristrutturazione edilizia, per il quale era necessario il preventivo rilascio di idoneo titolo abilitativo, in conformità al D.P.R. n. 380/2001 e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

In assenza del suddetto titolo edilizio, l'opera deve qualificarsi come **intervento edilizio eseguito in difformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente**, con conseguente **carattere abusivo**.

Fermo restando che l'eventuale sanabilità dell'intervento potrà essere valutata esclusivamente in sede amministrativa, previa verifica della sussistenza dei presupposti di legge, **in questa sede deve considerarsi il ripristino dello stato dei luoghi quale unico strumento certo e immediato per il recupero della piena legittimità dell'immobile oggetto di accertamento**.

I costi per i lavori di ripristino dei luoghi consistenti nella rimozione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta ammontano complessivamente a **€ 1.000,00**.

Con riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata, le opere eseguite rientrano nel novero della manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in quanto non hanno interessato le strutture portanti dell'edificio né hanno comportato modifiche di sagoma, volume o prospetti, risultando **conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente**.

Tali interventi risultano tuttavia realizzati in assenza del prescritto titolo edilizio. La loro regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanatoria, da individuarsi nella **CILA in sanatoria**, corredata dagli elaborati grafici dello stato legittimo e dello stato attuale, nonché dal pagamento della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente, restando demandata alla competente autorità comunale ogni valutazione di merito.

Il costo per regolarizzare delle suddette difformità interne si stima complessivamente in **€ 2.500,00** comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in **€ 300,00** circa.

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

L'appartamento, come riscontrato in sede di accesso, risulta occupato dal sig. [redacted], in forza di **contratto di locazione** stipulato in data 22/04/2024**,** registrato il 19/12/2024 al n. 8539/3T presso l'Agenzia delle Entrate – Napoli 3**,** dunque **anteriore al pignoramento**, con canone annuo pari a **€ 6.000,00**.

(All. 23 – Verbale di accesso; All. 24 - Contratto di locazione)

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

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

Secondo quanto riferito dall'Amministratore p.t. del condominio non sussistono pesi o limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale.

In base al Bilancio consuntivo accorpato 2024, delibera 02.10.2025, sussistono oneri insoluti per un importo di **euro 81,12.**

Ad oggi non vi sono oneri giudiziari né procedimenti giudiziari pendenti di natura condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(All. 25 – Riscontro Amministratore p.t.)

In relazione ai vincoli urbanistici si evidenzia che l'intero territorio comunale è classificato, secondo la classificazione della D.G.R.C. n. 5447 del 07/11/2002 con grado di sismicità di 2° categoria (medio-alta) ed è pertanto soggetto alle prescrizioni del Capo IV del D.P.R. 380/2001, della L.R. Campania n. 2/1983 e del Regolamento Regionale n. 4/2010. L'intero territorio comunale è, inoltre, assoggettato alla tutela di cui alla Parte Terza del D.Lgs. n°42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – per il vincolo di notevole interesse pubblico dichiarato con D.M. 28.03.1985, pertanto, tutte le opere edilizie che modificano l'aspetto esteriore degli immobili sono soggette all'autorizzazione di cui all'art.146 D.Lgs. n°42/04, fatta eccezione per gli interventi previsti dall' dall'art. 149 del medesimo D. Lgs. nonché quelli individuati nell'allegato "A" del D. Lgs. 31/2007.

(All. 8 - Attestazione Comune di San Giorgio a Cremano)

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

- Costi per regolarizzazione delle difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni pari complessivamente a **€ 2.500,00** circa comprensivi di spese tecniche (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per il ripristino dei luoghi mediante rimozione degli infissi posti a chiusura del preesistente balcone e opere accessorie pari complessivamente a **€ 1.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. punto 6 della presente relazione) pari a **€ 300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a **€ 1.300,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

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

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

9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

11 – Spese di gestione dell'immobile

Con riferimento alle spese di gestione dell'immobile, si segnala che la quota condominiale ordinaria per l'anno 2026 è pari ad **41,58 €/mese.**

Sussistono quote straordinarie approvate ancora da riscuotere riferite ai lavori fabbricato per i quali le quote a carico dell'immobile in oggetto sono complessivamente le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

euro 841,57 per compenso professionisti a partire da novembre 2026 ad aprile 2028;

euro 13.332,79 per lavori Fabbricato da novembre 2026 ad ottobre 2030.

(All. 25 – Riscontro Amministratore).

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Coefficienti di merito

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

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

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

K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di un normale utilizzo, pertanto si assume il fattore neutro: K_2= 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il – 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: K_3= 1,00

K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona pertanto si assume il fattore coefficiente: K_4= 1,00

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K_7- LIVELLO DI PIANO. livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato

Piano terra: -10% del valore quotato

Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al terzo piano con ascensore per cui si assume il fattore correttivo: $K_7 = 1,00$

K_8- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile è dotato di un unico affaccio sul cortile interno che non presenta caratteristiche di pregio o di degrado, pertanto si assume il coefficiente di merito: $K_8=1,00$

K_9- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile si presenta sufficientemente illuminato nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente di decremento: $K_9= 1,00$

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

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

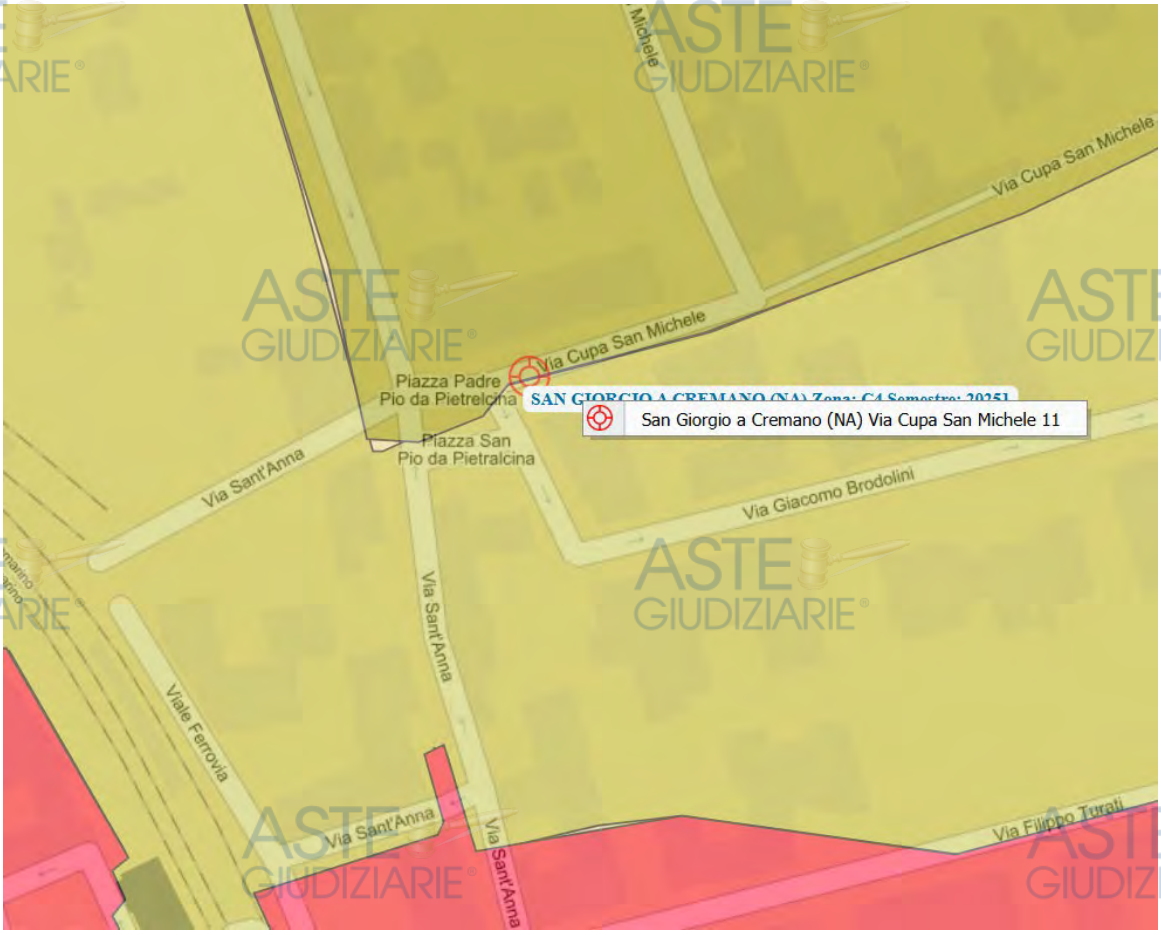
K_{TOT} = 1,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.000,00 € / mq.**

L'immobile è situato al limite tra le zone OMI C4 e C6. Pertanto si è preso a riferimento la media dei valori riportati per le suddette zone dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel primo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità



Stralcio mappa zonizzazione OMI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIORGIO A CREMANO

Fascia/zona: Semicentrale/AREA%20POCO%20EDIFICATA%20A%20RIDOSSO%20DELL`AUTOSTRADA%20E%20VIA%20CUPA%20MARE
Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2200	L	4,8	7,3	L

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIORGIO A CREMANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO%20OCCIDENTALE

Codice zona: C6

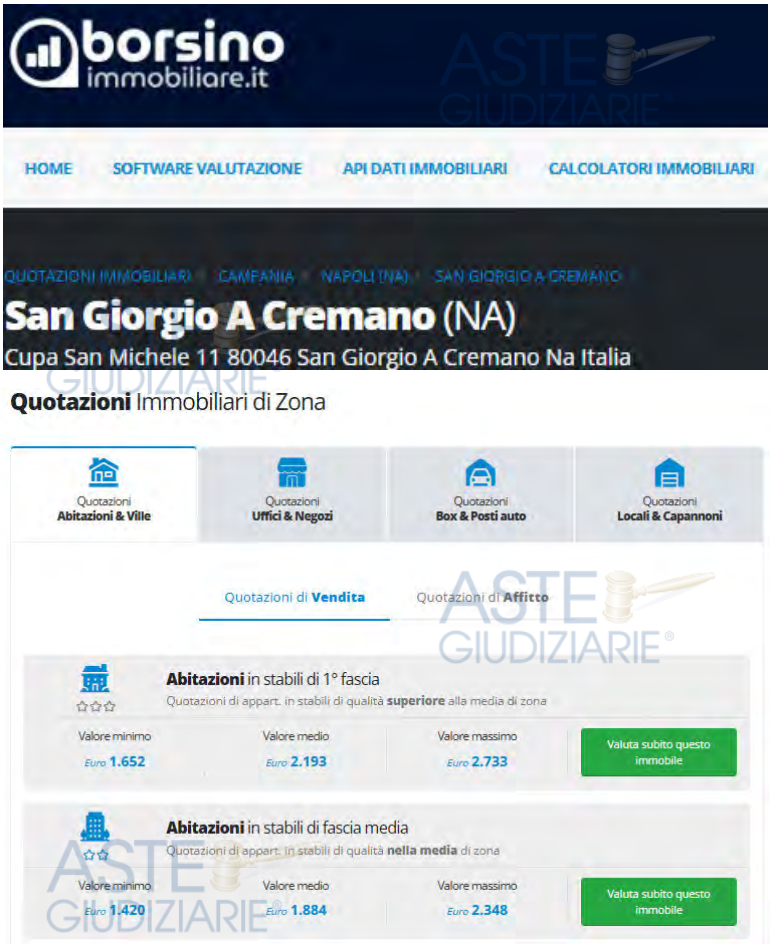
Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5,7	8,7	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Calcolo del valore di mercato

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

Vm = Vu (€/mq) x K x Sc (mq)

Vm = 2.000,00 x 1,10 x 103 = € 226.600,00

Per approssimazione si avrà:

Vm = € 227.000,00

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

Vu = Vm/Sc = 227.000,00/103

Vu = 2.203,88 €/mq

Tale valore, non contempla lo stato di occupazione dell'immobile che risulta locato con regolare contratto opponibile alla procedura con scadenza al 30.05.2029. Per tale motivo, in sede di vendita, è opportuno effettuare una ulteriore decurtazione del 15% del valore sopra calcolato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vm = € 227.000,00 x 0,85 = € 192.950,00 che si approssima a **€ 193.000,00**

Si calcola di seguito il valore unitario (Vu) dell'immobile

Vu = Vm/Sc = 193.000,00/103 **= 1.873,79 €/mq**

Calcolo del prezzo a base d'asta

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

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

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

P = (Vm – C) – 5%

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato ammontano a € 5.100,00:

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

P = (€ 193.000,00 – € 5.100,00) – 5 % = **€ 178.505,00**

Che si approssima a **€ 179.000,00.**

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dagli attestati di stato civile dei rispettivi Comuni di competenza, già depositati agli atti della presente procedura in uno alla relazione congiunta degli ausiliari, emerge che gli esecutati sono tutti e tre di stato libero.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferito e sulla base delle considerazioni sin qui esposte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato, ipotizzandone la libera commerciabilità, la disponibilità dell'immobile e la conformità giuridica ai sensi di legge, che viene stimato in **€ 227.000,00**.

Tenuto conto dello stato di occupazione dell'immobile, attualmente locato con contratto opponibile, il valore di mercato è stato rideterminato in **€ 193.000,00**.

Il prezzo da porre a base d'asta è stato quindi determinato in **€ 179.000,00**, considerando, oltre allo stato di fatto dell'immobile, le peculiarità proprie della vendita giudiziaria, tra cui l'assenza di garanzia per vizi occulti e la mancanza di tutela per evizione, ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Il presente elaborato peritale è stato depositato telematicamente e trasmesso a mezzo PEC al procuratore della parte creditrice e al custode giudiziario *(All. 27 – Ricevute PEC creditore)*, nonché notificato al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R *(All. 28 – Ricevute raccomandate debitori).*

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

Napoli 17.01.2026

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

01.Visura catastale storica

02.Ispezione ipotecaria immobile

03.Regolamento Condominiale

04.Tabelle Millesimali

05.Documentazione fotografica

06.Planimetria catastale 1971

07.Planimetria catastale 2003

08.Attestazione Comune di San Giorgio a Cremano

09.Compravendita Moroni 1969

10.Compravendita Moroni 1976

11.Donazione e Vendita Del Balzo 19.04.2010

12.Compravendita Grosso 18.09.2014 e APE

13.Rinuncia eredità 09.10.2020

14.Denuncia successione 01.02.2024

15.Report di Destinazione Urbanistica

16.Licenza Edilizia n. 112_68

17.Grafici Licenza Edilizia n. 112_68

18.Variante n. 2_69

19.Grafici Variante 2_69

20.Variante n. 4_71 + Abitabilità

21.Grafici Variante n. 4_71

22.Planimetria stato dei luoghi

23.Verbale di accesso

24.contratto di locazione

25.Riscontro Amministratore

26.Certificato Matrimonio [redacted]

27.Ricevute PEC Creditore e Custode

28.Ricevuta Raccomandata Debitori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009