



Ing. Giuseppe Vecchione
Centro Direzionale Is. E/5- 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85

Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli)
P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI

RGE 550/2023

G.E: DOTT. SSA FEDERICA D'AURIA

Oggetto: ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore : [REDACTED]

Custode giudiziario: AVV. MARCELLO DE GIORGIO

Contenuto Fascicolo:

- RELAZIONE DESCRITTIVA
- ALLEGATI

Data deposito: 08.05.2025

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto nel Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli) e nominato esperto stimatore nella causa civile **R.G.E. n. 550/2023** promossa dal [REDACTED] con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi dal G.E., Dott.ssa **FEDERICA D'AURIA**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

Il titolo esecutivo del creditore procedente è costituito da: [REDACTED] pubblicata in data [REDACTED] munita di formula esecutiva in data [REDACTED], resa nel giudizio di primo grado [REDACTED] veniva condannata a pagare alla [REDACTED] somma di euro 882.871,89, oltre interessi come indicati in sentenza e spese processuali; [REDACTED] munita di formula esecutiva in data [REDACTED], con la quale si confermava la impugnata Sentenza e si condannava la appellante al pagamento delle spese processuali liquidate in euro 10.000,00. Entrambe le Sentenze venivano notificate in data [REDACTED], unitamente all'atto di precetto, all'odierno esecutato [REDACTED] nella qualità di socio accomandatario e poi socio accomandante della [REDACTED] soccombente nei succitati giudizi. L'atto di precetto di pagamento della somma di Euro 1.324.849,40 è stato notificato in data 29.09.2023 al [REDACTED] e riguarda i seguenti immobili:

- **quota di 1/1 dell'unità sita in Napoli (NA) alla via Concordia n. 78, identificata al C.F.: Sez. AVV - Fg. 5 – P.lla 820 – sub. 48 – cat. C/2 – cl. 7 – cons. 7 mq – piano S1;**
- **quota di 1/1 dell'unità sita in Napoli (NA) al viale Colli Aminei n. 8/10, identificato al C.F.: Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 49 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5 - piano 2 - int. 8 - Ed. A - Sc. D;**
- **quota di 1/1 dell'unità sita in Napoli (NA) al viale Colli Aminei n. 8/10, identificato al C.F.: Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 198 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq. - piano S1;**
- **quota di 1/1 dell'unità sita in Napoli (NA) al viale Colli Aminei n. 8/10, identificato al C.F.: Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 199 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq. - piano S1;**

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **09.01.2024** alle ore 10:00 mi recavo al viale Colli Aminei n. 8/10, presso i cespiti pignorati, unitamente al custode, avv. Marcello De Giorgio e, nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico dei beni** che risultavano in ottimo stato di conservazione, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato la **corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi**. Veniva fissato successivamente, in data **17.01.2024** alle ore 12:30, ulteriore accesso per prendere visione del bene catastalmente riportato alla via Concordia n. 78. In tale circostanza, non era possibile visionare il cespite in quanto soggetto a sequestro.

4. Risposte ai quesiti

4.1. Quesito a: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. **L'esperto ricostruirà** - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, **risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente depositava **una certificazione notarile del [REDACTED]**, a firma della dott. **[REDACTED]**, in sostituzione dell'estratto catastale attuale e storico, per l'immobile identificato **nella procedura di pignoramento immobiliare del [REDACTED]**, notificato dal Tribunale di Napoli e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 1, **[REDACTED]** di repertorio a favore di **[REDACTED]**

[REDACTED] Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, hanno formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal **01.06.1994** a tutto il **22.03.2024** con le relative note che di seguito riporto:

beni siti in Viale Colli Aminei

deposito sito in Via Fragnito n.78

Attraverso l'analisi delle **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** e il reperimento degli atti notarili, **ho verificato e ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data del pignoramento**, confrontando quanto reperito con quanto riportato nella **relazione notarile in atti che risulta completa nell'aspetto ipotecario e catastale**.

Riporto un riassunto dei **passaggi di proprietà** di cui ho ampiamente relazionato al **QUESITO E**.

Gli immobili siti in via Colli Aminei n. 8/10 oggetto di esecuzione pervenivano all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED]; a quest'ultima, detto immobile perveniva in virtù dei seguenti titoli:

- **acquisto per accessione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- **decreto di trasferimento** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *la piena proprietà dell'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto, giusto atto giudiziario del Tribunale di Napoli* [REDACTED];
- **atto di fusione** ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **decreto di trasferimento** emesso dal Tribunale di Napoli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *pervenne alla originaria consistenza.*

Il bene sito in via Onofrio Fragnito n. 78, è pervenuto all'esecutato, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I beni oggetto del presente pignoramento per la quota di 1/1 sono gli immobili siti in Napoli (NA) al **viale Colli Aminei n. 8/10:**

- **appartamento sito al piano 2 int. 8, Ed. A, Sc. D identificato al C.F.: Sez. SCA - Fg. 20 – P.Ila 615 sub. 49 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5;**

-due posti auto siti al piano S1 identificati al C.F.:

- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.Ila 615 – sub. 198 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq.;**
- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.Ila 615 – sub. 199 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq.;**
- **alla via Onofrio Fragnito n. 78, erroneamente indicato in visura come via Concordia n.78, locale deposito sito al piano S1 identificato al C.F.: Sez. AVV - Fg. 5 – P.Ila 820 – sub. 48 – cat. C/2 – cl. 7 – cons. 7 mq.**

Riporto l'elenco di quanto presentato in atti dal creditore procedente:

- 1) **atto di pignoramento immobiliare;**
- 2) **sentenze;**
- 3) **contratto di mutuo;**
- 4) **trascrizione;**
- 5) **istanza di vendita;**
- 6) **certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c. p. c.,** attestante la storia catastale e ipotecaria del cespite pignorato nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e le formalità gravanti sul bene stesso.

Ho inoltre **provveduto a reperire presso gli uffici catastali copia delle:**

- visure catastali storiche per i cespiti siti in Napoli (NA) in viale Colli Aminei n. 8/10 identificati al C.F.: Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 49, 198 e 199 nonché dell’immobile sito in Napoli (NA) alla via Onofrio Fragnito n. 78 – piano S1 identificato al C.F.: Sez. AVV - Fg. 5 – P.lla 820 – sub. 48 ;

-planimetrie catastali scaricate dalla banca dati telematica dell’Agenzia del Territorio relativa ai cespiti in cui si evince che lo **stato di fatto, ad oggi, corrisponde alle planimetrie catastali.**

Dall’esame della **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** ho appurato che, con riferimento ai beni espropriati, **i certificati delle iscrizioni depositati sono estesi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento** e che la certificazione delle trascrizioni a favore e contro risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo della proprietà del bene. **Pertanto, la documentazione depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore può essere ritenuta completa.**

4.2. Quesito b: Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. **L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno,** tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, **di più lotti per la vendita,** identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Dalla lettura della documentazione in atti e dalle verifiche catastali effettuate, procedo alla formazione di **DUE LOTTI, in considerazione della diversa area geografica dei cespiti.**

LOTTO UNO

Appartamento con annessi due posti auto scoperti siti in Napoli (NA) in viale Colli Aminei n. 8/10, così individuati catastalmente:

- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 49 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5;**
- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 198 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq.;**
- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.lla 615 – sub. 199 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq..**

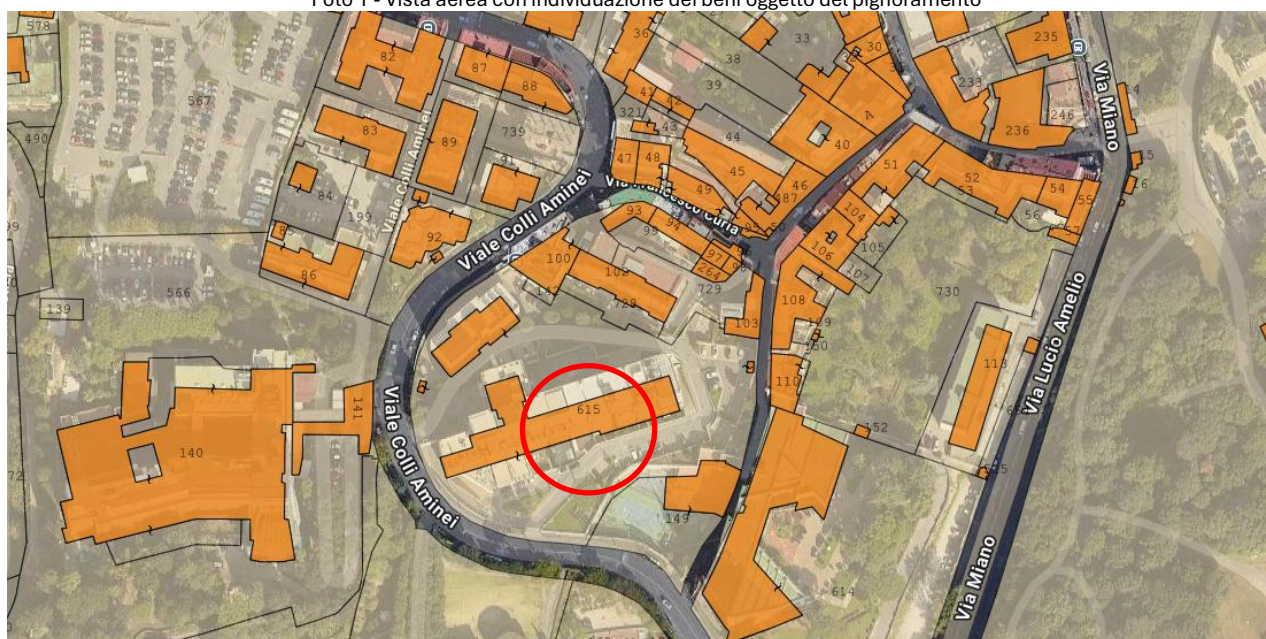
L'appartamento, posto al piano secondo e distinto dall' int. 8, ha accesso alla sinistra del vano scala della scala D. Alla stessa si accede da una corte sottoposta al piano viario che immette al portone d'ingresso della scala D disposto sul prospetto posteriore dell'edificio A. Da qui si attraversa un corridoio che immette al vano scala/ascensore. **L'appartamento all'attualità è composto da**

ambiente unico soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, balcone con affaccio sulla corte retrostante e un secondo ampio balcone con affaccio panoramico. Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato ottimo e, da quanto visionato, ho appurato che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Infine ho provveduto a constatare i confini effettivi del bene, rilevando che all'attualità lo stesso confina a nord con **cortile comune**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **cortile comune**.

I due posti auto sono disposti al piano S1 e hanno duplice accesso sia dal viale condominiale che dal fabbricato A per mezzo del piano S2 destinato a box. Gli stalli non sono contraddistinti da numerazione e sono disposti frontalmente alla scala D e chiaramente identificabili dal balcone principale dell'appartamento, mentre fisicamente sono identificabili come i due stalli alla sinistra dell'aiuola.



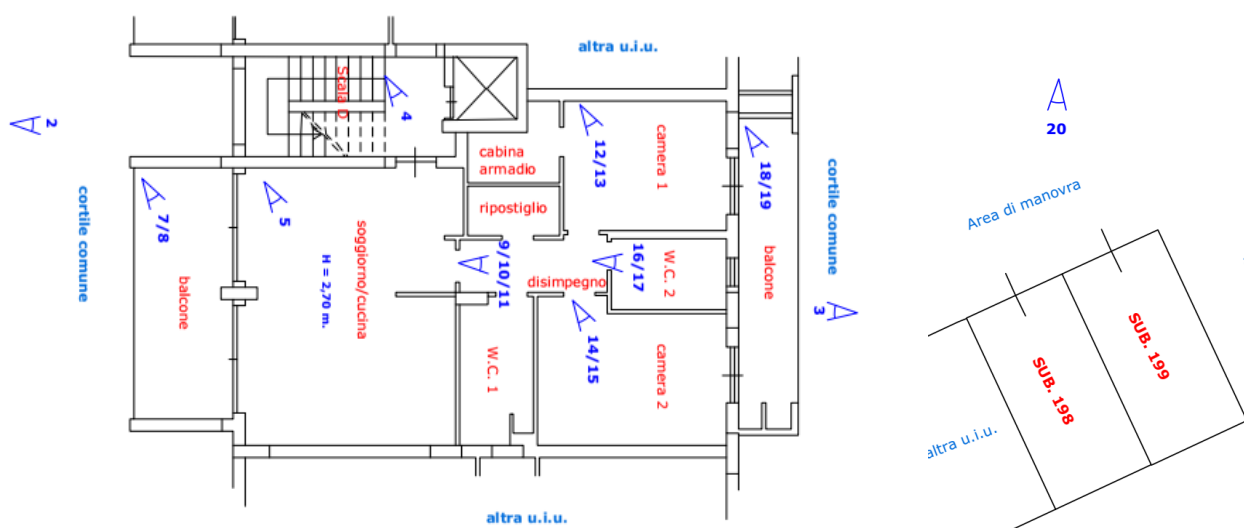
Foto 1 - Vista aerea con individuazione dei beni oggetto del pignoramento



Estratto di mappa catastale con identificazione del fabbricato allocante i beni oggetto del pignoramento

Planimetrie catastale dell'unità immobiliari

Riporto ora il rilievo fotografico da me eseguito sia all'esterno che all'interno del bene.



Planimetrie con indicazione dei coni ottici



Foto n. 2/3 vista della Facciata anteriore e posteriore



Foto n. 4/5 vista portoncino d'ingresso e soggiorno/cucina



Foto n. 7/8/8.1 vista balcone anteriore

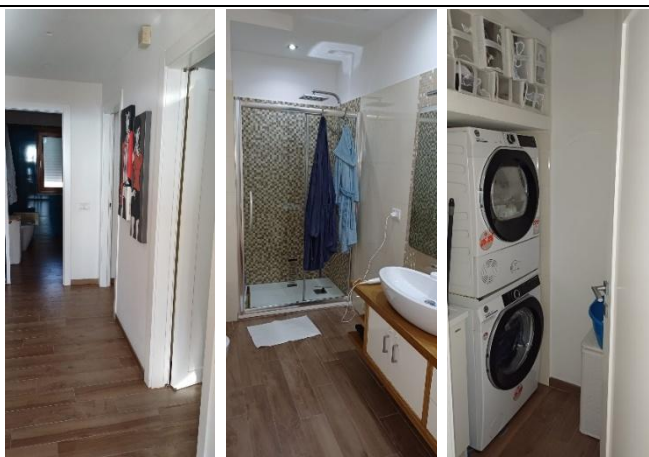


Foto n. 9/10/11 vista disimpegno, w.c.1 e ripostiglio



Foto 12/13 vista camera 1 con cabina armadio

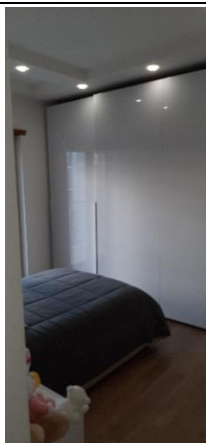


Foto 14/15 vista camera 2

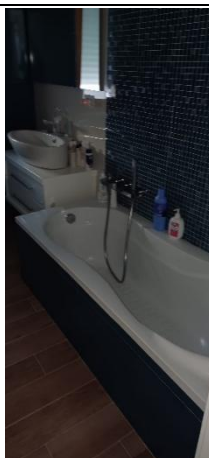


Foto 16/17 vista w.c.2



Foto 18/19 vista balcone posteriore



Foto 20 individuazione dei due posti auto scoperti

LOTTO DUE

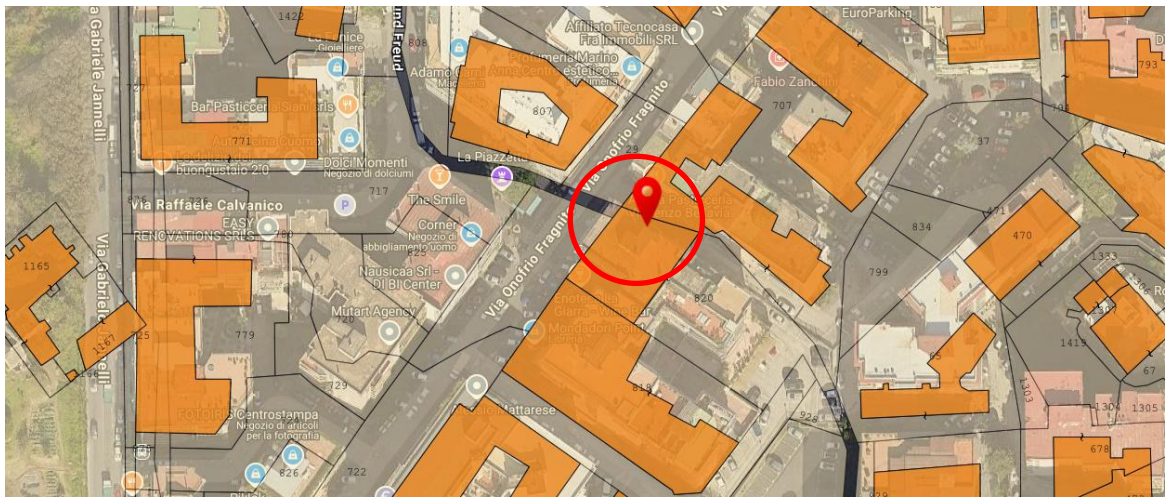
Locale deposito sito in Napoli (NA) alla via Onofrio Fragnito n. 78 – piano S1 così identificato al C.F.:

- **Sez. AVV - Fg. 5 – P.lla 820 – sub. 48**

Il locale è disposto al piano S1 e allo stesso si accede per mezzo di una scala esterna al cortile condominiale che conduce a un cortile pavimentato alla cui sinistra è posto l'accesso ai locali seminterrati. Da qui per mezzo di un corridoio si giunge al locale che è individuato come il secondo accesso alla sinistra. Lo stesso confina a nord, est e ovest con altre U.I.U., a sud con corridoio comune. **Il locale, all'atto dell'accesso, è risultato oggetto di sequestro preventivo come da provvedimento [REDACTED] da parte del Tribunale di Torre Annunziata. Non è stato quindi possibile visionare l'interno del bene e il suo stato di conservazione e per un riscontro con il catastale.**



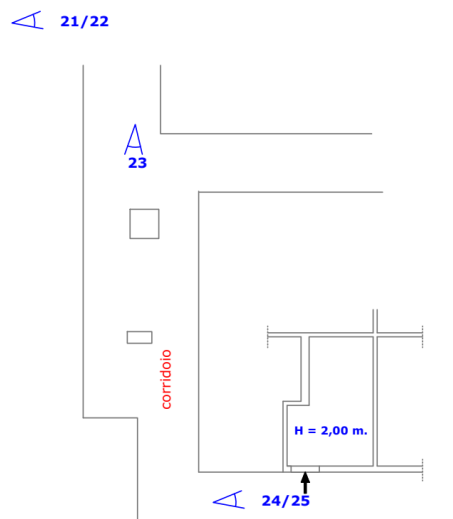
Foto 1 - Vista aerea con individuazione dei beni oggetto del pignoramento



Estratto di mappa catastale con identificazione del fabbricato allocante i beni oggetto del pignoramento

Planimetrie catastale dell'unità immobiliari

Riporto ora il rilievo fotografico da me eseguito sia all'esterno che all'interno del bene.



Planimetrie con indicazione dei coni ottici



Foto 21/22 accesso locali deposito



Foto 23/24/25 corridoio, individuazione porta locale deposito e evidenza del sequestro

4.3. Quesito c: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc..*

LOTTO UNO: – quota di 1/1 della proprietà di immobile ubicato in NAPOLI (NA) al viale Colli Aminei n. 8/10, ED. A, Sc. D, piano 2, int. 8 e due posti auto disposti al piano S1; l'appartamento all'attualità è composto da ambiente unico soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, balcone con affaccio sulla corte retrostante e un secondo ampio balcone con affaccio panoramico e i posti auto sono contigui e disposti al piano S.1. L'appartamento confina a nord con **cortile comune**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **cortile comune**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 49, cat.: A/2, cl.: 7, vani: 5,5, ed. A, sc. D, piano 2, int. 8;** i due posti auto confinano: il primo a nord con **cortile comune**, a est con **sub. 199**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **altra U.I.U.**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 198, cat.: C/6, cl.: 3, cons. 12,00 mq., piano S1;** il secondo a nord con **cortile comune**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **sub. 198**, e a sud con **altra U.I.U.**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 199, cat.: C/6, cl.: 3, cons. 12,00 mq., piano S1. Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire** rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **585** in data **07 novembre 2008** (pratica edilizia n.429/07); **variante e proroga al suindicato permesso di costruire**

(già oggetto di variante recante il numero 539 in data 19 novembre 2009 e voltura e proroga n. 619 in data 13 dicembre 2011) rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **361** in data **03 agosto 2012** (pratica n.343/2012); **disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013**, rilasciata dal Comune di Napoli.

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE euro 659.100,00 (euro seicentocinquantanovemilacento/00).

LOTTO DUE: – quota di 1/1 della proprietà di un locale deposito ubicato in **NAPOLI (NA)** alla **via Onofrio Fragnito n. 78**; il locale è catastalmente composto da un unico vano. Il deposito confina a confina a nord, est e ovest con **altre U.I.U.**, a sud con **corridoio comune**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **AVV**, Foglio: **5**, part.lla: **820**, sub.: **48**, cat.: **C/2**, cl.: **7**, cons. **7 mq.**, piano **S1**. Non è stato possibile visionare l'interno del cespite in quanto oggetto di sequestro, ma trattandosi di unico vano destinato a deposito si presuppone che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il comune non ha fornito riferimenti di titoli edilizi.

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE euro 6.100,00 (euro seimilacento/00).

4.4. Quesito d: *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano essere censiti nel C.F. del Comune di Napoli (NA) come di seguito:

- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.la 615 – sub. 49 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5;**
- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.la 615 – sub. 198 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq.;**
- **Sez. SCA - Fg. 20 – P.la 615 – sub. 199 – cat. C/6 – cl.3 – cons. 12 mq.;**
- **Sez. AVV - Fg. 5 – P.la 820 – sub. 48 – cat. C/2 – cl. 7 – cons. 8 mq..**

-VISURA STORICA CATASTALE APPARTAMENTO-

-VISURA STORICA CATASTALE SUB. 198-

-VISURA STORICA CATASTALE SUB. 198-

Planimetrie catastale dell'unità immobiliari

-VISURA STORICA CATASTALE DEPOSTIO-

Planimetria catastale dell'unità immobiliare

I dati catastali attuali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento nonché nei precedenti atti di acquisto. Ho inoltre potuto riscontrare che il rilievo della pianta attuale di tutti i cespiti corrisponde all'ultima planimetria presentata in Catasto. Si segnala solo che l'indirizzo catastale del bene sito in via Fragnito deve essere aggiornato.

4.5. Quesito e: Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta che gli immobili siti in viale Colli Aminei n. 8/10 oggetto di esecuzione pervenivano all'esecutato, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a quest'ultima, detto immobile perveniva in virtù dei seguenti titoli:

- **acquisto per accessione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- **decreto di trasferimento immobili** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà dell'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto, [REDACTED]
[REDACTED];
- **atto di fusione** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- **decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] pervenne alla originaria consistenza.

Dalla lettura delle note di trascrizione presenti in atti è risultato che Il bene sito in via Onofrio Fragnito n. 78, è pervenuto all'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] Trattandosi di atto antecedente il ventennio dalla data del pignoramento ed essendo un atto *inter vivos*, non si è proceduto a reperire ulteriori atti.

Dalla consultazione delle trascrizioni, risulta che lo stato possessorio è completo e **copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.**

4.6. Quesito f: *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che, per quanto riguarda il Lotto 1, il fabbricato A è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- **permesso di costruire** rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **585** in data **07 novembre 2008** (pratica edilizia n.429/07);
- **variante e proroga al suindicato permesso di costruire** (già oggetto di variante recante il numero **539** in data **19 novembre 2009** e voltura e proroga n. **619** in data **13 dicembre 2011**) rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **361** in data **03 agosto 2012** (pratica n.343/2012).
- **disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013**, rilasciata dal Comune di Napoli.

Circa i beni in viale Colli Aminei, per prendere visione ed estrarre copia **delle pratiche edilizie**, ho provveduto ad inviare p.e.c. allo sportello unico edilizia del Comune di Napoli che, con **nota del** [REDACTED], mi riferiva che era stata rinvenuta **Disposizione Dirigenziale n. 361/12, Disposizione Dirigenziale n. 619/11, Disposizione Dirigenziale n. 539/09 e Disposizione Dirigenziale n. 585/08**, invitandomi a ritirare la documentazione presso gli uffici in data 19.03.2024.

Lo stesso Ente mi comunicava altresì che era stata reperita anche la **pratica di abitabilità n. 64/13** visionabile lo stesso giorno per estrazione di copia della documentazione. In tale suddetta data ho ritirato le copie cartacee delle Disposizioni Dirigenziali e preso visione del fascicolo relativo alla pratica di abitabilità. All'interno ho riscontrato la presenza della **licenza di fognatura privata**, relativa al parco, legata ai P.d.C. e relative varianti, rilasciata in data **18.11.2013** prot. **PG/2013/861278**, ma non ho rivenuto i grafici relativi al Fabbricato A. Erano invece presenti i grafici relativi al Fabbricato B.

Per la verifica di eventuali pratiche DIA, SCIA, CILA, presentate nel tempo, dall'esecutato sia per l'immobile in viale Colli Aminei che relativamente al deposito alla via Fragnito, a seguito di mia richiesta allo sportello unico edilizia del Comune di Napoli [REDACTED] l'ufficio ha risposto con [REDACTED] che, *dalla consultazione degli archivi*

informatizzati, per i nominativi e la via indicati, non risultano pratiche Dia, Scia o Cil nel periodo che va dal 2010 al 2025.

Infine per la verifica della presenza di titoli edilizi e/o di pratiche di agibilità relative al cespite di via Fragnito, ho inoltrato ulteriore richiesta al S.U.E. del comune di Napoli [REDACTED], che non aveva provveduto a rispondere alla mia prima richiesta, e con [REDACTED] [REDACTED] rispondeva che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, si sono avute le seguenti risultanze:

-pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta;

-pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti, né risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità.

Tuttavia, si può però attestare che **l'edificazione risale a prima degli anni 1970, in quanto dall'attenta lettura della planimetria catastale, la stessa risulta presentata in data 24.10.1972.**

4.7. Quesito g: Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Come relazionato al punto precedente, **il fabbricato allocante i beni in viale Colli Aminei oggetto della presente procedura, veniva edificato in virtù dei titoli sopra riportati. In sede di accesso, ho riscontrato che lo stato attuale è conforme dalla planimetria catastale e quindi non ci sono difformità da segnalare e/o costi di pratiche urbanistiche e catastali da sostenere.**

Per il deposito di via Fragnito, non è stato possibile verificare eventuali difformità interne, ma trattandosi di un locale deposito di esigue dimensioni, si ritiene ragionevolmente che lo stato attuale sia conforme allo stato attuale. Si segnala solo che l'indirizzo catastale del bene sito in via Fragnito deve essere aggiornato.

4.8. Quesito h: In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Come relazionato al quesito f, non avendo riscontrato difformità oggetto di possibili richieste di condono sia per l'immobile di viale Colli Aminei, risultato regolarmente edificato, sia per il deposito di via Fragnito, trattandosi di un locale deposito, non ho provveduto a richiedere la presenza di eventuali pratiche di condono presentate nel tempo. A supporto della mia scelta c'è da segnalare che l'appartamento è stato acquistato nel 2015 e l'ultimo condono riguarda gli abusi risalenti a prima del 2003.

4.9. Quesito i: *Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.*

In riferimento alla presenza di **pratiche di agibilità**, con **disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013**, è stato rilasciato dal Comune di Napoli il certificato di agibilità. Dalla consultazione del cartaceo **non è stato però possibile reperire i grafici relativi al fabbricato A non presenti all'interno del fascicolo.** Sono stati invece reperiti i grafici relativi al fabbricato B. All'interno del fascicolo è stata rinvenuta altresì la **licenza di fognatura privata**, relativa al parco legata ai P.d.C. e relative varianti, rilasciata in data **18.11.2013** prot. **PG/2013/861278**.

In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita, non risulta la presenza della stessa e pertanto per la sua **redazione il costo è valutato in €. 300,00 oltre oneri.**

4.10. Quesito j: *Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

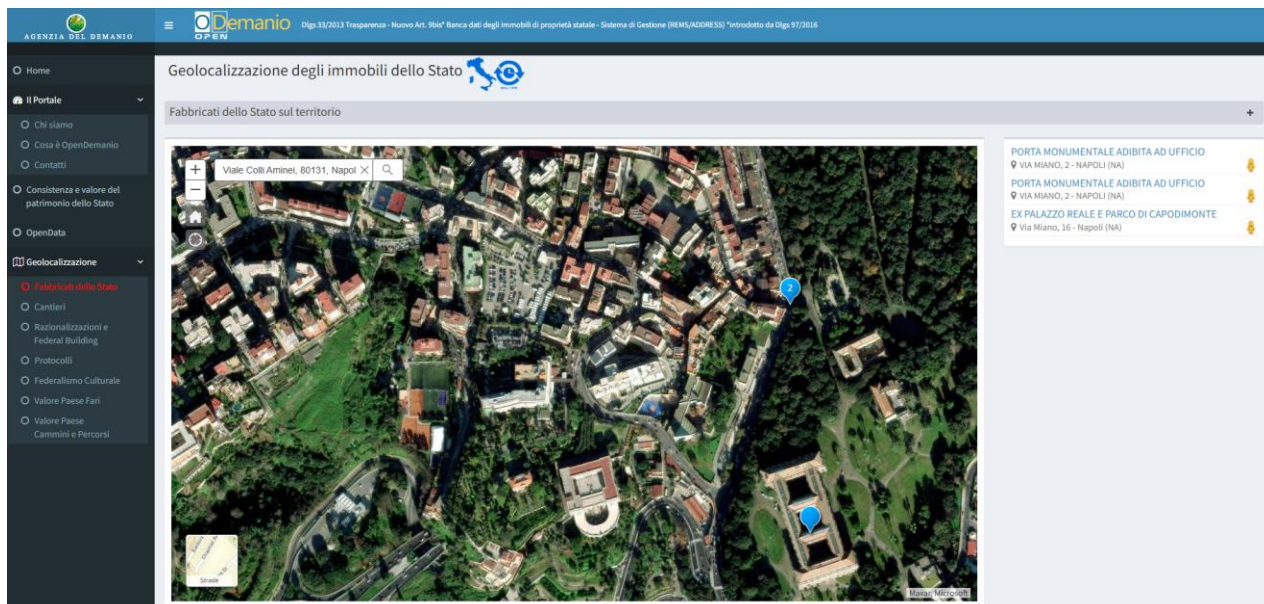
Il compendio sito in viale Colli Aminei, all'atto dell'accesso, **è risultato occupato dall'esecutato unitamente la sua famiglia** (rif. verbale di accesso redatto dal custode, avv. Marcello De Giorgio).

Il compendio sito in via Fragnito, all'atto dell'accesso, è risultato inaccessibile in quanto posto sotto **sequestro preventivo come da [REDACTED] da parte del Tribunale di Torre Annunziata** (rif. verbale di accesso redatto dal custode, avv. Marcello De Giorgio).

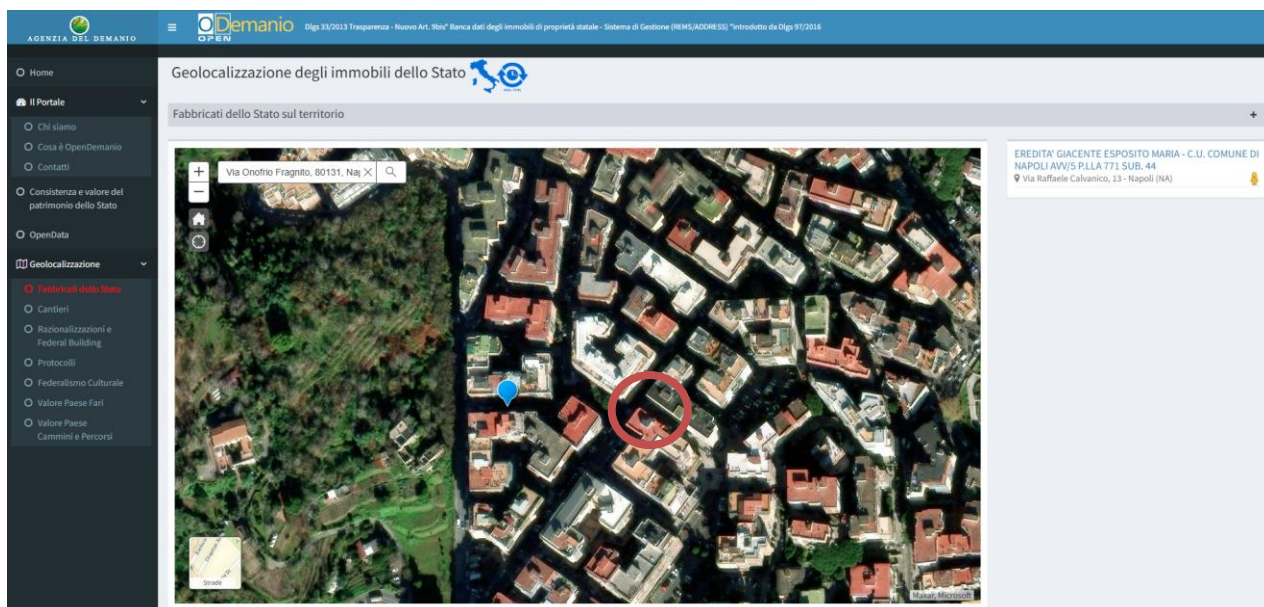
4.11. Quesito k: *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dalla consultazione del portale <http://dati.agenziademania.it>, ho appurato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

LOTTO UNO – VIALE COLLI AMINEI



LOTTO DUE - VIA FRAGNITO



4.12. Quesito l: Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Come relazionato al quesito f, dalla documentazione rinvenuta, dalla datazione dell'immobile per mezzo di planimetria catastale, non è in essere l'uso civico. Le informazioni condominiali sono state trattate al successivo **Quesito n**.

4.13. Quesito m: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

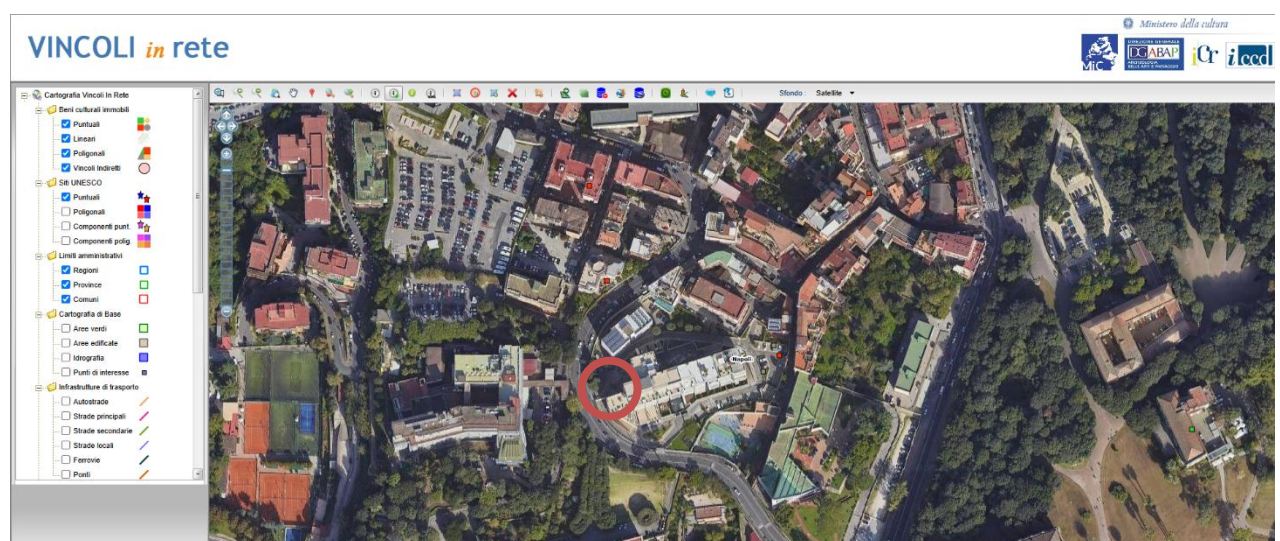
Dalla certificazione notarile e dalle visure effettuate, ho appurato che sul bene pignorato **non esistono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente. Nel dettaglio:

- **domande giudiziali:** così come da verbale dell'udienza del 22.01.2025, risulta ancora pendente il sequestro da parte della Procura di Torre Annunziata;
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nessuna;
- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nessuna;
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** nessuna.

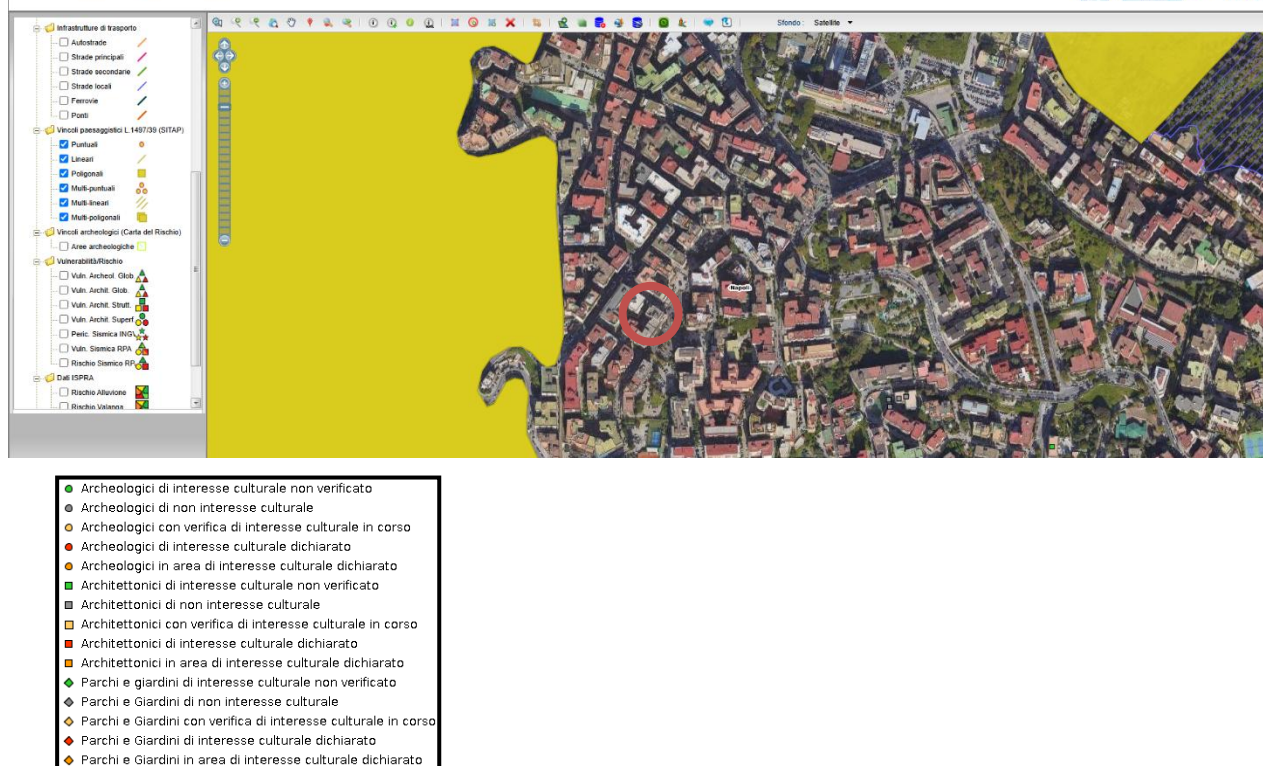
Riporto l'elenco delle **ispezioni immobiliari effettuate** che risultano complete e coprono il **ventennio antecedente il pignoramento**.

Per la verifica di presenza di vincoli storico-artistici, ho provveduto altresì alla consultazione pubblica del portale **VINCOLI IN RETE**, dal quale ho verificato che **l'immobile non risulta vincolato** in quanto non ci sono quadratini né rossi né verdi che insistono sull'immobile (vincoli puntuali).

LOTTO UNO – VIA COLLI AMINEI



LOTTO DUE - VIA FRAGNITO



4.14. Quesito n: *fornire ogni informazione concernente:*

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali cause in corso.*

In risposta al presente quesito, in sede di accesso, come dichiarato dal [REDACTED] (rif. verbale di accesso custode, avv.to Marcello De Giorgio), per l'abitazione di viale Colli Aminei **è costituito un condominio, il cui amm.re, inizialmente indicato a verbale, è mutato.**

Ho provveduto a contattare l'amm.re indicato, che mi ha rappresentato la sua revoca e mi ha fornito i contatti del nuovo amm.re, nella persona [REDACTED]. Ho quindi provveduto ad inviare una [REDACTED], richiedendo quanto di seguito:

- **esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale;**
- **copia del regolamento condominiale;**
- **esistenza di riserva di proprietà di beni comini e condominiali e individuazione catastale con relative visure (esempio casa portiere, lastrico etc.), in tal caso la relativa disciplina dell'uso di parti comuni e delibere di regolamentazione di pertinenze ed utilità;**
- **rilascio di attestazione da parte dell'amministratore dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**
- **l'esistenza di eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;**
- **l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;**
- **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**

- eventuali cause in corso passive ed attive.

In data 06.05.2025, l'amministratore condominiale ha dato riscontro alla mia p.e.c., **fornendomi copia del regolamento di condominio, attestazione delle pendenze e delle spese straordinarie, nonché elenco delle cause in corso.**

Da quanto attestato, risulta che il [REDACTED] è debitore nei confronti del condominio per:

- oneri consuntivo anno 2022 €. 11.898,54;
- **oneri ordinari a preventivo per il 2023 €. 2.417,00;**
- **oneri ordinari a preventivo per il 2024 €. 538,74;**
- **oneri ordinari a preventivo per il 2025 €. 317,80.**

La quota annua a carico del condominio per il 2025 è di 2.328,78 per il sub. 49 e di €. 15,90 per i sub.ni 198 e 199.

Sono state altresì approvati i seguenti lavori straordinari:

- 1) Ripristino della rampa di accesso Box S2 per l'importo di € 13.700,00 oltre Iva, oltre oneri per direzione lavori e oneri amministrazione straordinaria;
- 2) Lavori piazzale antistante le scale D, E, F per l'importo del computo metrico di € 85.085,30, oltre oneri per direzione lavori e oneri amministrazione straordinaria;
- 3) Incarico all' Ing. Salvatore Ippolito per la consulenza in ordine alla Compliance Condominiale per l'importo di € 2.000,00 oltre Iva ed € 700,00 oltre Iva annue per tre anni.

Per tali lavori però l'amm.re non è in possesso dei piani di riparto e non possono essere decurtati dalla stima.

Pertanto andrò a decurtare dal valore di stima le morosità relative agli ultimi due anni, ossia le quote dell'attuale 2023, 2024 e 2025, che ammontano ad €. 3.273,54.

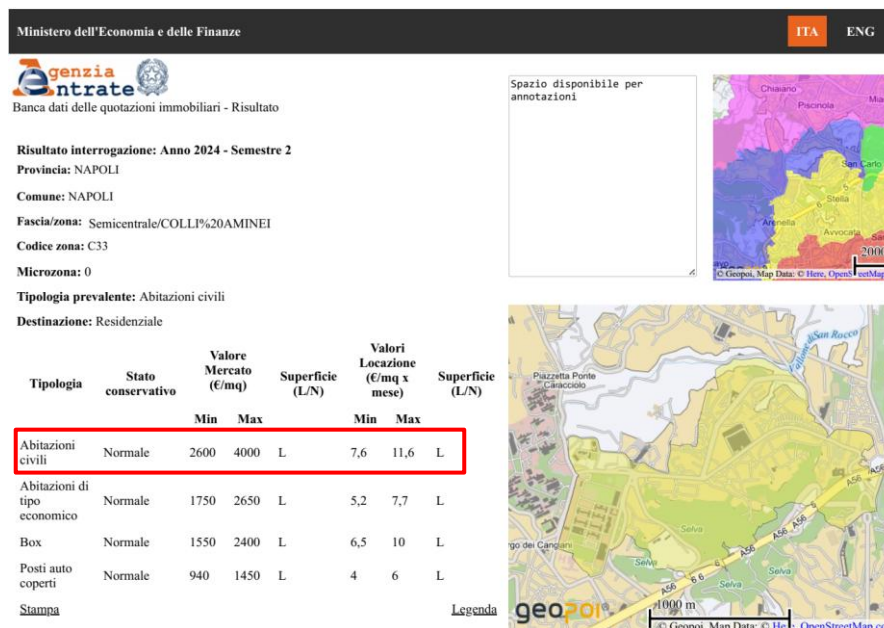
Infine si riporta l'estratto delle cause in corso:

4.15. Quesito o: Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, ltri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

LOTTO 1

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**. Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Semicentrale/COLLI AMINEI)** relativa alla zona in questione, con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il II semestre del 2024, ho riscontrato un valore di mercato unitario, per le abitazioni di tipo economico, variabile da **€/mq 2.600,00 a €/mq 4.000,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 3.300,00**.



Tale valore è il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

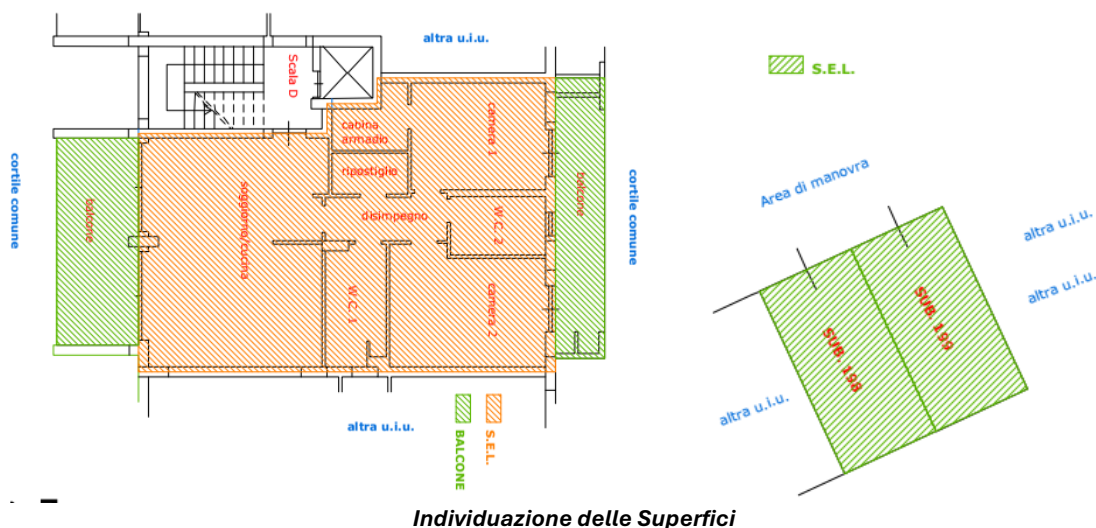
$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

Appartamento VIALE COLLI AMINEI N. 8/10								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
SCA/20	615	49	A/2	P.2	ABITAZIONE	100	1,00	100,00
					BALCONE	25	0,30	7,50
					BALCONE	3	0,10	0,30
SCA/19	615	198	C/6	P.S1	POSTO AUTO	12	0,40	4,80
SCA/20	615	199	C/6	P.S2	POSTO AUTO	12	0,40	4,80
TOTALE SUP. COMMERCIALE								117,40

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata



Individuazione delle Superfici

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con **δ** i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con **Δ** quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con **Ω** i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		d ₁	d
Caratteristica	Coefficiente	1,020	
Centralità	1,000		
Vicinanza	1,020		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d ₂	
Caratteristica	Coefficiente	1,236	
Scuole	1,050		
Giardini	1,080		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,000		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,030		
Uffici Pubblici	1,000		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,030		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari - AUTOSTRADE	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	0,950		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		d ₃	
Caratteristica	Coefficiente	1,296	
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,100		
Elemento artificiale predominante	1,000		
Parco o verde fruibile nella zona	1,050		
Scorci caratteristici ambientali	1,100		
Strutture artificiali da attraversare	1,020		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D ₁	D <

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI		W1	W	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	1,10000000	
Dimensione ambienti	1,000			
Disposizione ambienti	1,000			
Ambienti di deposito	1,000			
Qualità servizi	1,000			
Qualità cucina	1,000			
VARIANTI ESTETICHE		W2		1,10000000
Caratteristica	Coefficiente	1,000		
Portone ingresso	1,000			
Porte interne	1,000			
Tinte e decori	1,000			
Pavimentazioni	1,000			
Piastrelle pareti w.c.	1,000			
Finestre	1,000			
Placche elettriche	1,000			
Composizione spaziale	1,000			
VARIANTI POSIZIONALI		W3		1,100
Caratteristica	Coefficiente	1,100		
Piano secondo con ascensore	1,000			
Affaccio prevalente -panorama	1,100			
VARIANTI DIMENSIONALI		W4		1,000
Caratteristica	Coefficiente	1,000		
Taglio dimensionale	1,000			
CONSERVAZIONE		W5		1,000
Caratteristica	Coefficiente	1,000		
non necessita di interventi	1,000			


Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €.** 736.303,91 (euro settecentotrentaseimilatrecentotre/91)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	D	W		
Appartamento VIALE COLLI AMINEI 8/10	3.300,00	1,63385174	1,0574741	1,10000000	117,40	€ 736.303,91

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.



€ 585.000


LEONARDO IMMOBILIARE

Quadrilocale viale Colli Aminei, Colli Aminei - Capodimonte, Napoli

4 locali 115 m² 2 bagni Piano 3

Ascensore Balcone Cantina

MESSAGGIO VISITA



€ 870.000


P&P

Quadrilocale via Lieti a Capodimonte 49, Colli Aminei - Capodimonte, ...

4 locali 130 m² 2 bagni Piano R

Ascensore Terrazzo Lusso

MESSAGGIO VISITA



€ 980.000

TEMPOCASA

Attico viale Colli Aminei 8, Colli Aminei - Capodimonte, Napoli

4 locali 110 m² 3 bagni Piano 7

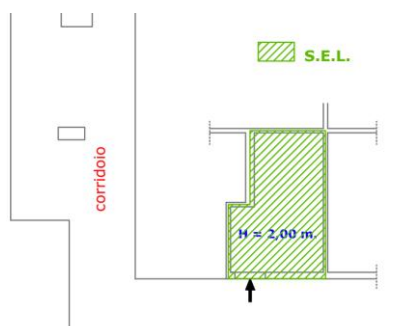
Ascensore Balcone Terrazzo Lusso

MESSAGGIO VISITA

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del**

Appartamento VIA O. FRAGNITO N. 78 (VIA CONCORDIA N. 78)								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZA TA mq.
AVV/5	615	820	C/2	P. S1	MAGAZZINO/DEPOSITO	7	1,00	7,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								7,00

Tabella n. 6 – Superficie omogeneizzata



Individuazione delle Superfici

Ho determinato quindi il valore del bene andando a moltiplicare la superficie determinata per il valore medio espresso dall'O.M.I. (€/mq. 970,00 x 7,00 mq.) per un valore di **€. 6.790,00**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene € 6.790,00 0,10) = **€. 679,00**;

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite è pari ad **€ 6.111,00** ossia **in cifra tonda €. 6.100,00** (euro seimilacento/00).

4.16. Quesito p: *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Gli immobili non ricadono in questo caso.

4.17. Quesito q: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

[REDACTED]

[REDACTED]

4.18. Quesito r: *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Da quanto documentato all'interno del fascicolo di causa e da quanto verificato dalla lettura delle trascrizioni reperite, non risultano pignoramenti precedenti.

5. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate sugli immobili siti in NAPOLI (NA) in viale Colli Aminei n. 8/10 e via O. Fragnito n. 78 è risultato che gli stessi sono in proprietà per 1/1 del [REDACTED].

Il cespite di viale Colli Aminei all'atto dell'accesso era occupato dal [REDACTED] (rif. verbale di accesso con il custode giudiziario), mentre il locale deposito era inaccessibile per l'affissione del sequestro preventivo da parte del Tribunale di Torre Annunziata. Ho proceduto alla formazione di **DUE LOTTI distinti per la diversa posizione geografica** e precisamente:

LOTTO UNO: – quota di 1/1 della proprietà di immobile ubicato in **NAPOLI (NA)** al **viale Colli Aminei n. 8/10, ED. A, Sc. D, piano 2, int. 8 e due posti auto disposti al piano S1**; l'appartamento all'attualità è composto da ambiente unico soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, balcone con affaccio sulla corte retrostante e un secondo ampio balcone con affaccio panoramico e i posti auto sono contigui e disposti al piano S.1. L'appartamento confina a nord con **cortile comune**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **cortile comune**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 49, cat.: A/2, cl.: 7, vani: 5,5, ed. A, sc. D, piano 2, int. 8**; i due posti auto confinano: il primo a nord con **cortile comune**, a est con **sub. 199**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **altra U.I.U.**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 198, cat.: C/6, cl.: 3, cons. 12,00 mq., piano S1**; il secondo a nord con **cortile comune**, a est con **altra U.I.U.**, a ovest con **sub. 198**, e a sud con **altra U.I.U.**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **SCA Foglio: 20, part.lla: 615, sub.: 199, cat.: C/6, cl.: 3, cons. 12,00 mq.,**

piano **S1**. Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **585** in data **07 novembre 2008** (pratica edilizia n.429/07); **variante e proroga al suindicato permesso di costruire** (già oggetto di variante recante il numero 539 in data 19 novembre 2009 e voltura e proroga n. 619 in data 13 dicembre 2011) rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero **361** in data **03 agosto 2012** (pratica n.343/2012); **disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013**, rilasciata dal Comune di Napoli.

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE euro 659.100,00 (euro seicentocinquantanovemilacento/00).

LOTTO DUE: – quota di 1/1 della proprietà di un locale deposito ubicato in **NAPOLI (NA)** alla **via Onofrio Fragnito n. 78**; il locale è catastalmente composto da un unico vano. Il deposito confina a confina a nord, est e ovest con **altre U.I.U.**, a sud con **corridoio comune**, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **AVV**, Foglio: **5**, part.lla: **820**, sub.: **48**, cat.: **C/2**, cl.: **7**, cons. **7 mq.**, piano **S1**. Non è stato possibile visionare l'interno del cespite in quanto oggetto di sequestro, ma trattandosi di unico vano destinato a deposito si presuppone che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il comune non ha fornito riferimenti di titoli edilizi.

PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE euro 6.100,00 (euro seimilacento/00).

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Napoli, 08.05.2025

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE