

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

\*\*\*\*\* S.R.L., creditore pignorante rappresentato e difeso dall'avv.

Michele Nappi

\*\*\*\*\* , debitrice esecutata

\*\*\*\*\* , debitore esecutato

\*\*\*\*\* e c. SAS di \*\*\*\*\* , terzo rappresentato e difeso dall'avv. Monica Tagliatela

\*\*\*\*\*

**INDICE:**

<b>1. PREMESSA</b>	pag. 1
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	pag. 2
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b>	pag. 4
<b>4. CONCLUSIONI</b>	pag.37
<b>5. ELENCO ALLEGATI</b>	pag. 38

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

CON DECRETO DEL 16/05/2023 la S.V.I. nominava me sottoscritto, ing. Giorgio Saggiomo, con studio in Napoli alla \*\*\*\*\*  
Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, incardinata al numero R.G.E. 377/2022 presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, promossa da \*\*\*\*\* S.R.L. contro \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e c. SAS di \*\*\*\*\*. In ottemperanza alla disposizione contenuta nel predetto decreto di nomina, lo scrivente comunicò tempestivamente (17/05/2023) l'avvenuta accettazione dell'incarico tramite la sottoscrizione ed il deposito in cancelleria dell'apposito modello di GIURAMENTO entro i termini prescritti. Quest'ultimo era comprensivo del MANDATO conferitogli che, congiuntamente al decreto di nomina, si allega alla presente relazione di consulenza.

(Allegato n.1- Decreto di nomina e Giuramento).

Si è inviata, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al creditore procedente \*\*\*\*\* S.R.L., rappresentato e difeso dall'avv. Michele Nappi; alla sig.ra \*\*\*\*\*  
debitrice esecutata; al sig. \*\*\*\*\*  
debitore esecutato ed al terzo \*\*\*\*\* e c. SAS di \*\*\*\*\*  
rappresentata e difesa dall'avv. Monica Tagliatela. (Allegato n.14- prova dell'invio alle parti)

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

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

IN DATA 15/06/2023 alle ore 09:45, conformemente a quanto stabilito nel Mandato conferito dal G.E., dr.ssa M. L. Russo e congiuntamente al custode giudiziario dr Marco Coppin, mi sono recato presso gli immobili pignorati in Napoli al Centro Direzionale, isola F3, e precisamente presso i seguenti immobili:

- Ufficio posto al 3° piano della scala unica, identificato con l'interno n.13, censito al NCEU presso il Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 9, Particella 114, Sub. 33.
- Posto auto in autorimessa collettiva posto al piano S1, identificato con l'interno n.26, censito al NCEU nel Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 9, Particella 114, Sub. 104.

Sui luoghi si rinviene la presenza del sig. \*\*\*\*\*, nato a Napoli il 06/07/1967, socio della GEGO Group SRL, conduttrice dell'immobile pignorato in forza di contratto di locazione. Il sig. \*\*\*\*\* riferisce che il canone di locazione mensile è pari a circa € 600,00, oltre spese condominiali. Il sig. \*\*\*\*\* precisa che per il primo anno il canone è pari ad € 550,00 per poi passare ad € 600,00 oltre 110 di oneri condominiali ed € 65,00 trimestrali per la gestione della sicurezza. Si procede al rilievo metrico e fotografico di entrambi i cespiti pignorati riportando annotazioni su foglio a parte.

IN DATA 04 OTTOBRE 2023 lo scrivente informa la SVI di aver dovuto sospendere le operazioni di stima in ottemperanza alle indicazioni contenute nel quesito n.1 del verbale di Giuramento in quanto **la nuda proprietà, diritto reale indicato nel pignoramento trascritto il 7.12.2022, è di contenuto meno ampio rispetto alla piena proprietà in titolarità dell'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*.**

IN DATA 25 OTTOBRE 2023 la SVI dispone bloccarsi le operazioni di stima sulla base di quanto emerso.

IN DATA 11 GIUGNO 2024 la SVI dispone l'aggiornamento ed il rideposito della perizia entro gg 30 dalla prossima udienza, rinviata al 29.10.2024 ore 12.30.

Le operazioni peritali vennero integrate con numerosi accessi presso i seguenti uffici:

- Uffici tecnici ed anagrafici del Comune di Napoli;
- Conservatoria del registro immobiliare di Napoli 1 e Napoli 2;
- Agenzia delle Entrate;
- Agenzia delle Entrate- sez. territorio;
- Archivio notarile.

(Allegato n.2- Verbale di accesso redatto dal custode giudiziario dr Marco Coppin)

### 3. Risposta ai quesiti

***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

Il creditore ha optato per il deposito di CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, risalente sino ad atti di acquisto derivativo trascritti in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. Nella stessa sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Infatti:

IN DATA 7/12/2022 viene trascritto il **verbale di pignoramento immobili** al RG n.35589 e RP n.26955 avente ad oggetto:

- La nuda proprietà del bene n.1 (N.C.E.U. sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 33) contro \*\*\*\*\* nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964;
- La proprietà del bene n.2 (VIC, foglio 9, particella 114, sub 104) per ½ contro \*\*\*\*\* nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 e per ½ contro \*\*\*\*\* , nato a Afragola (NA) il 19/11/1965.

IN DATA 5/03/2024 viene trascritto il **verbale di pignoramento immobili** al RG n.6443 e RP n.5063 avente ad oggetto la piena proprietà del bene n.1 (N.C.E.U. sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 33) contro \*\*\*\*\* nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964.

La CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipo-catastale del 12/12/2022 del notaio dr.ssa Giulia Messina Vitrano risale: per il bene n.1 all'atto di compravendita del 18/02/1991 trascritto il 05/03/1991 ai nn. 6693/5042 e per il

bene n.2 all'atto di compravendita del 15/11/1999 numero repertorio 206889 per notaio dr Giusti Raffaele trascritto il 26/11/1999 ai nn. 25075/15272.

La CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA è stata aggiornata in data 13/03/2024 a seguito della trascrizione del 05/03/2024 del verbale di pignoramento immobili.

Il creditore non ha depositato gli estratti catastali e pertanto lo scrivente ha provveduto ad acquisire gli estratti catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati.

Il creditore ha depositato, in data 03/05/2024, il Certificato di Stato Libero dell'esecutato, sig.ra \*\*\*\*\* nata il 22/09/1964 in AFRAGOLA (NA).

(**Allegato n.3-** sovrapposizione mappale su Google Earth, estratti catastali storici e planimetrie catastali dei lotti nn.1 e 2 ed **Allegato n.4-** certificati anagrafe rilasciati dal comune di Afragola e certificato di stato libero \*\*\*\*\*)

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

**IMMOBILE N.1**

La sig.ra \*\*\*\*\* , nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 con codice fiscale \*\*\*\*\* , è **piena proprietaria dell'immobile** a seguito della morte dell'unica usufruttuaria, sig.ra Castaldo Ester, nata ad Afragola (NA) il 16/12/1925 con codice fiscale \*\*\*\*\* e deceduta ad Afragola (NA) in data 15/02/2005 come da certificato di morte n. 30700 del 29/08/2023 rilasciato dal Comune di Afragola (NA).

In precedenza, l'immobile apparteneva per la quota intera della nuda proprietà alla sig.ra \*\*\*\*\* e per la quota intera dell'usufrutto alla sig.ra Castaldo Ester.

Il diritto reale indicato nel verbale di pignoramento immobili del 14 febbraio 2024 (trascritto il 05/03/2024) è la piena proprietà che è nella titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore.

Il bene oggetto di procedura è una unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Centro Direzionale, isola F3, scala U, interno 13, piano 3, riportato al N.C.E.U. del

comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 33, cat. A/10, vani 2,5, mq. 51.

**IMMOBILE N.2**

L'immobile è appartenente per la quota di 1/2 della piena proprietà alla sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nata a Afragola (NA) il 22/09/1964 con codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, e per la quota di 1/2 della piena proprietà al sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nato a Afragola (NA) il 19/11/1965 con codice fiscale CRSMTT65S19A064T.

Si precisa che il diritto reale indicato nel pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Il bene oggetto di procedura è una unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Centro Direzionale, isola F3, Scala U Interno 26 Piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 104, z.c. 8, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Rendita: euro 76,02.

(**Allegato n.4-** certificati anagrafe rilasciati dal comune di Afragola ed **Allegato n.6-** Lotto n.1-ATTO di proprietà del 18.02.1991\_not. Salvatore Laurenza)

**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Nella formazione dei lotti di vendita, al fine di assicurare una maggiore appetibilità dei beni, si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in n.2 lotti.

Pertanto, si propone la seguente tabella riepilogativa della formazione dei lotti di vendita:

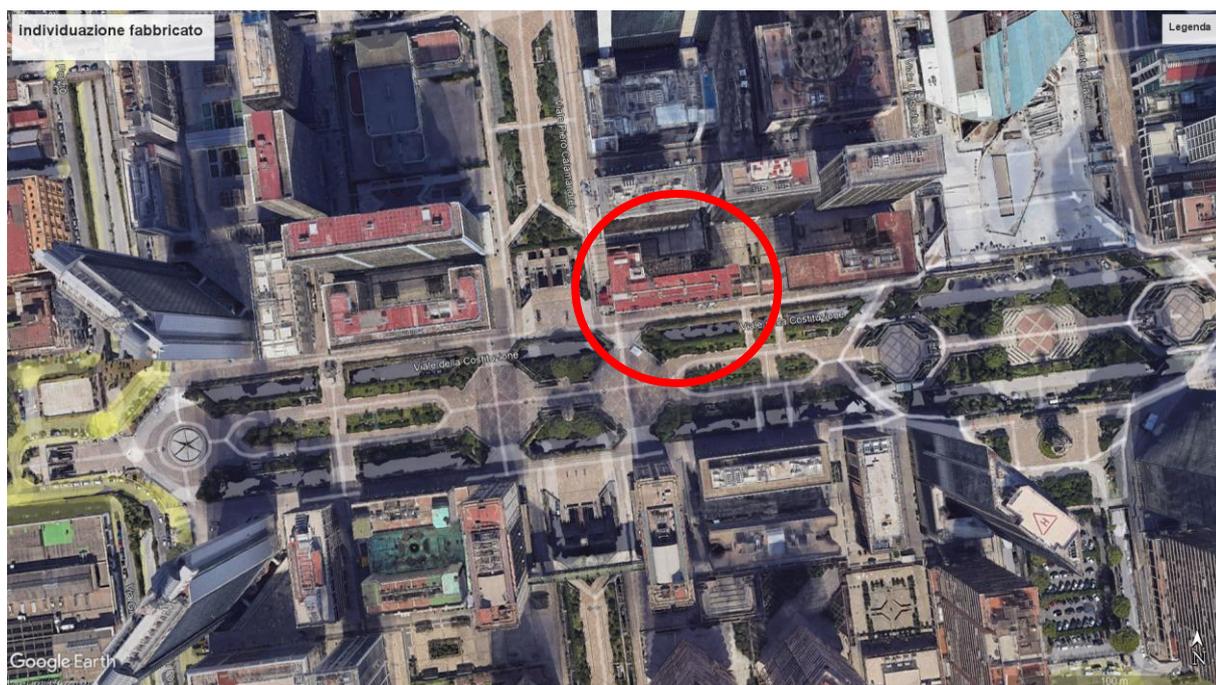
LOTTO N.1	IMMOBILE N.1
LOTTO N.2	IMMOBILE N.2

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

**LOTTO N.1**- IMMOBILE N.1

L'immobile n.1 fa parte di un edificio con struttura portante a telai in cemento armato ed acciaio, composto da 7 piani fuori terra ed un piano interrato. È sito nel Comune di Napoli (NA) al Centro Direzionale isola F3 ed in particolare l'immobile pignorato è quello identificato con l'interno n. 13 al 3° piano e censito al N.C.E.U. con i dati: **Comune di Napoli** (F839), Sez. Urb. VIC Foglio 9 Particella 114 Subalterno 33, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5 vani.

Va rilevato che la rappresentazione planimetrica catastale dell'immobile, avente data di presentazione 24/07/1989, e lo stato dei luoghi sono sostanzialmente corrispondenti.



**Figura 1: inquadramento urbanistico. Col cerchio in rosso si individua l'isola F3 del Centro Direzionale, fabbricato di cui fanno parte entrambi gli immobili pignorati.**

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022



**Figura 2:** la ripresa acquisita da Google Earth mostra la vista dall'alto del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.



**FOTO N. 1:** la ripresa mostra l'angolo tra la facciata principale del fabbricato (a destra) e la facciata laterale (a sinistra).



FOTO N. 2: la ripresa mostra il portone d'ingresso al fabbricato dalla facciata principale.



FOTO N. 3: la ripresa mostra la facciata posteriore del fabbricato su cui prospetta l'immobile n.1 oggetto della presente procedura.



FOTO N. 4 (lotto n.1): la ripresa mostra l'ingresso all'immobile n.1 dal ballatoio comune.



FOTO N. 5 (lotto n.1): la ripresa mostra l'ufficio 1 con punto di ripresa dalla porta d'ingresso all'immobile.



FOTO N. 6 (lotto n.1): Ufficio n.1

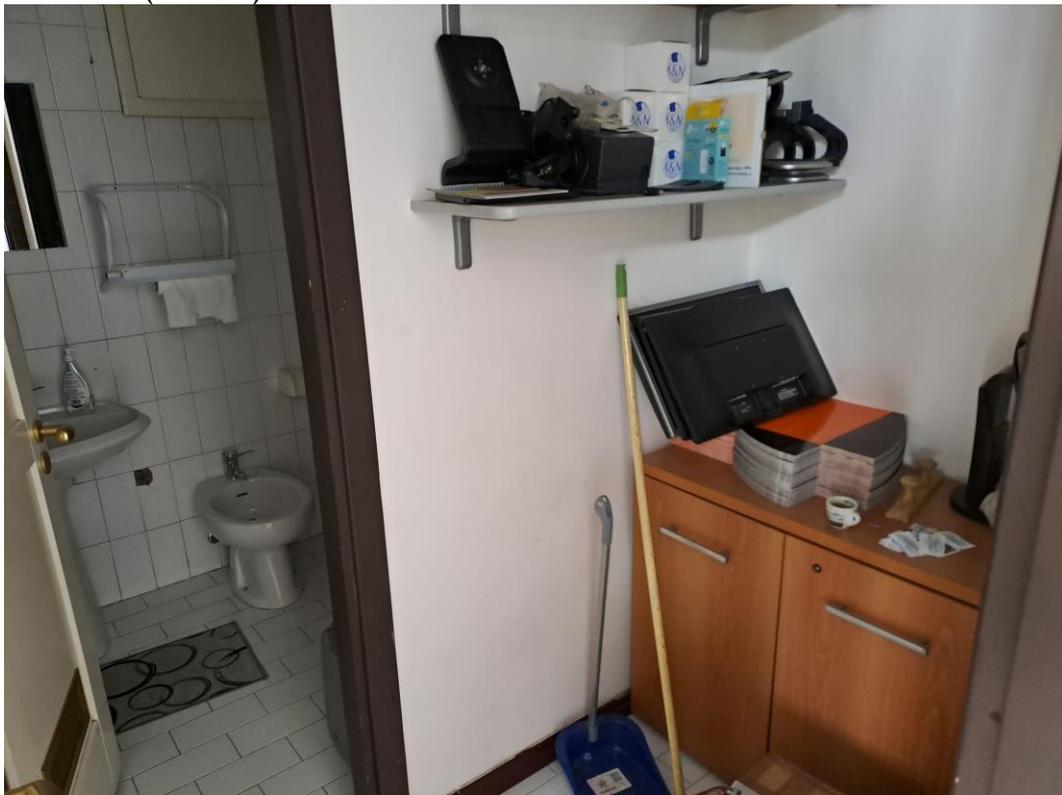


FOTO N. 7 (lotto n.1): antibagno (WC)

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022



FOTO N. 8 (lotto n.1): (BAGNO-WC)



FOTO N. 9 (lotto n.1): (UFFICIO N.2)

LOTTO 1-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N.1

L'immobile giace al 3° piano di un edificio a torre con accesso dal ballatoio condominiale ed è identificato con l'interno n.13. Confina a sud col ballatoio condominiale, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari urbane ed a nord con l'esterno tramite la facciata posteriore.

Trattasi di un'unità immobiliare rientrante nella categoria catastale A/10, ovvero uffici e studi privati, che giace su un unico livello.

La porta di caposcala accede all'**ufficio n.1** di forma rettangolare avente superficie pari a circa 23,60 mq. L'ambiente è dotato, sulla destra, di due porte interne e, frontalmente, di una parete esterna totalmente finestrata. La prima porta accede all'**antibagno (a/wc)** di circa 2,26 mq dotato di un'altra porta interna. La seconda porta accede all'**ufficio n.2** di forma rettangolare con superficie pari a circa 15,60 mq e dotato di parete esterna totalmente finestrata. Dall'antibagno (a/wc) si accede al **bagno (wc)**. Trattasi di un ambiente cieco di forma rettangolare con superficie pari a circa 3,10 mq.

Le PARETI dell'ufficio 1, dell'ufficio 2 e dell'a/wc sono rifinite con tinteggiatura murale per interni. Le PARETI del bagno (wc) sono rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza.

La PAVIMENTAZIONE dell'ufficio 1 e dell'ufficio 2 è realizzata in piastrelle di ceramica con effetto parquet. Mentre l'antibagno (a/wc) e il bagno (wc) sono pavimentati con in piastrelle in ceramica di tipo standard. I SOFFITTI di tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco.

La climatizzazione sia invernale sia estiva avviene tramite canalizzazioni a servizio dell'impianto condominiale nascoste da cassonetti in controsoffittatura in cartongesso a soffitto.

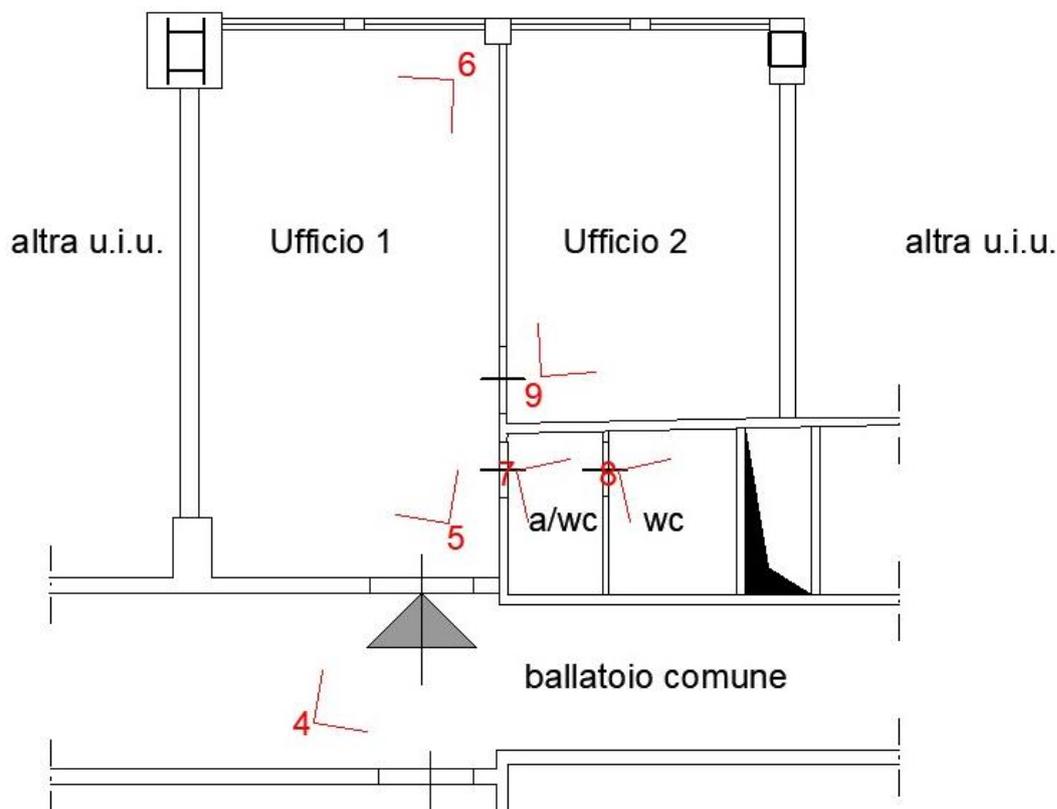
Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Le superfici calpestabili che compongono l'immobile sono le seguenti:

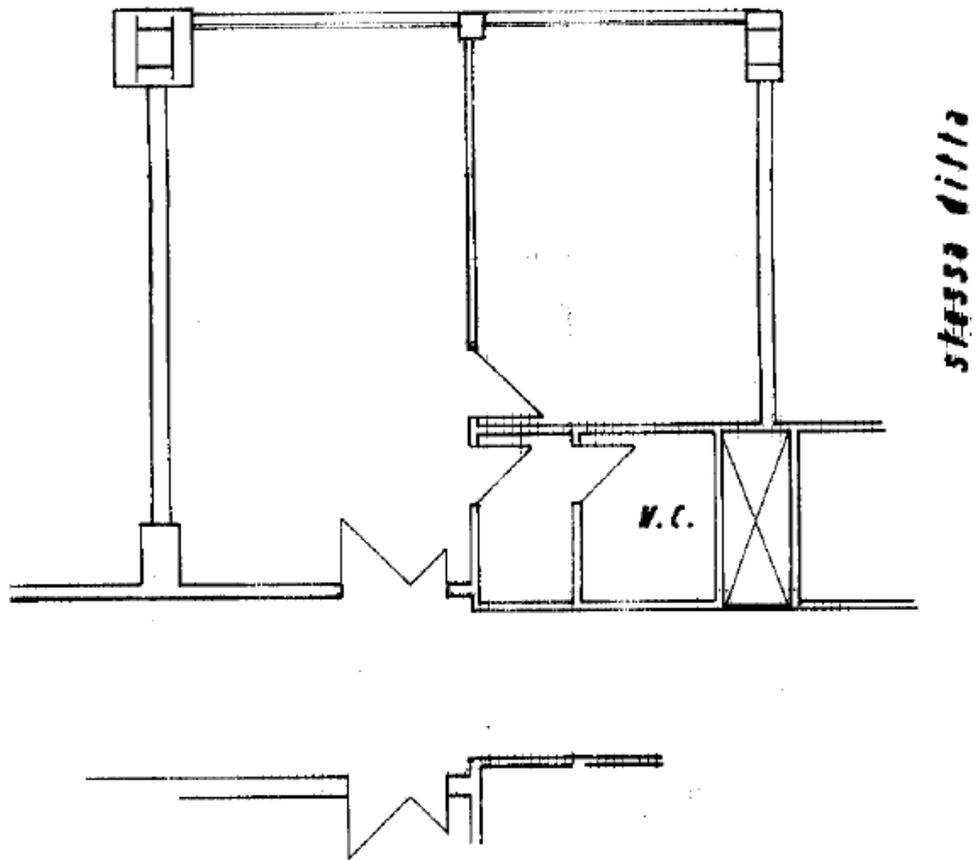
Ufficio 1	23,60 mq
Ufficio 2	15,60 mq
Antibagno (a/wc)	2,26 mq
Bagno (wc)	3,10 mq
<b>TOTALE</b>	<b>44,56 mq</b>

L'immobile n.1 è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con attestato recante n. progressivo AENGN-68270-10/07/2018 19.26.05.078.

(Allegato n.7- Lotto n.1- Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.)



**Grafico 1:** LOTTO 1\_ sc. U, int. 13, piano 3\_planimetria dell'immobile n.1 con indicazione dei coni ottici.



**Grafico 2:** LOTTO 1\_ sc. U, int. 13, piano 3\_planimetria catastale dell'immobile, avente data presentazione: 24/07/1989.

**LOTTO N.2-IMMOBILE N.2**

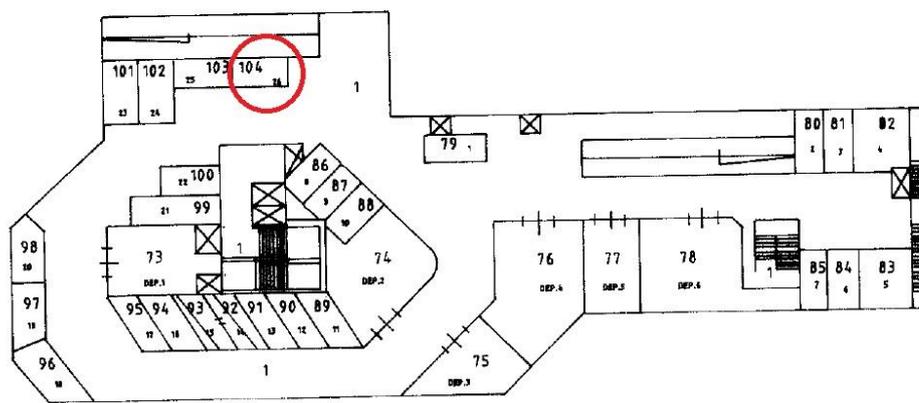
L'immobile è un posto auto in autorimessa privata ove è identificato col n.26. Giace al piano seminterrato S1 di un edificio a torre con accesso carrabile dall'esterno ed accesso pedonale diretto dal vano scala condominiale. Confina a sud ed est con l'area di manovra dell'autorimessa, a nord con la rampa di accesso carrabile e ad ovest col posto auto n.25 (sub 103). Ha forma rettangolare di dimensioni 5,65 x 2,90 con superficie pari a circa 16 mq. La pavimentazione è del tipo industriale in buone condizioni.

Trattasi di un'unità immobiliare rientrante nella categoria catastale C/6, ovvero autorimesse senza fine di lucro.

L'amministratore pro tempore, Sergio De Matthaeis, con comunicazione a mezzo PEC del 24 giugno 2023 ha certificato che esiste certificazione antincendio per i locali condominiali posti a quota -1 e -2 adibiti a garage.

È censito al N.C.E.U. con i dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC Foglio 9 Particella 114 Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Rendita: euro 76,02.

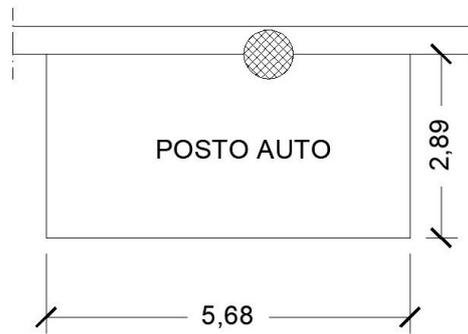
**L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e non ci sono costi per la sua acquisizione in quanto non necessario trattandosi di un posto auto.**



Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana VIC - Foglio 9 Particella 114 >

**Figura 3:** individuazione del Lotto n.2. Trattasi di posto auto all'interno di un'autorimessa condominiale.

Scala U Interno 26 Piano S1



10 11

12

Grafico 3 LOTTO 2: posto auto n.26

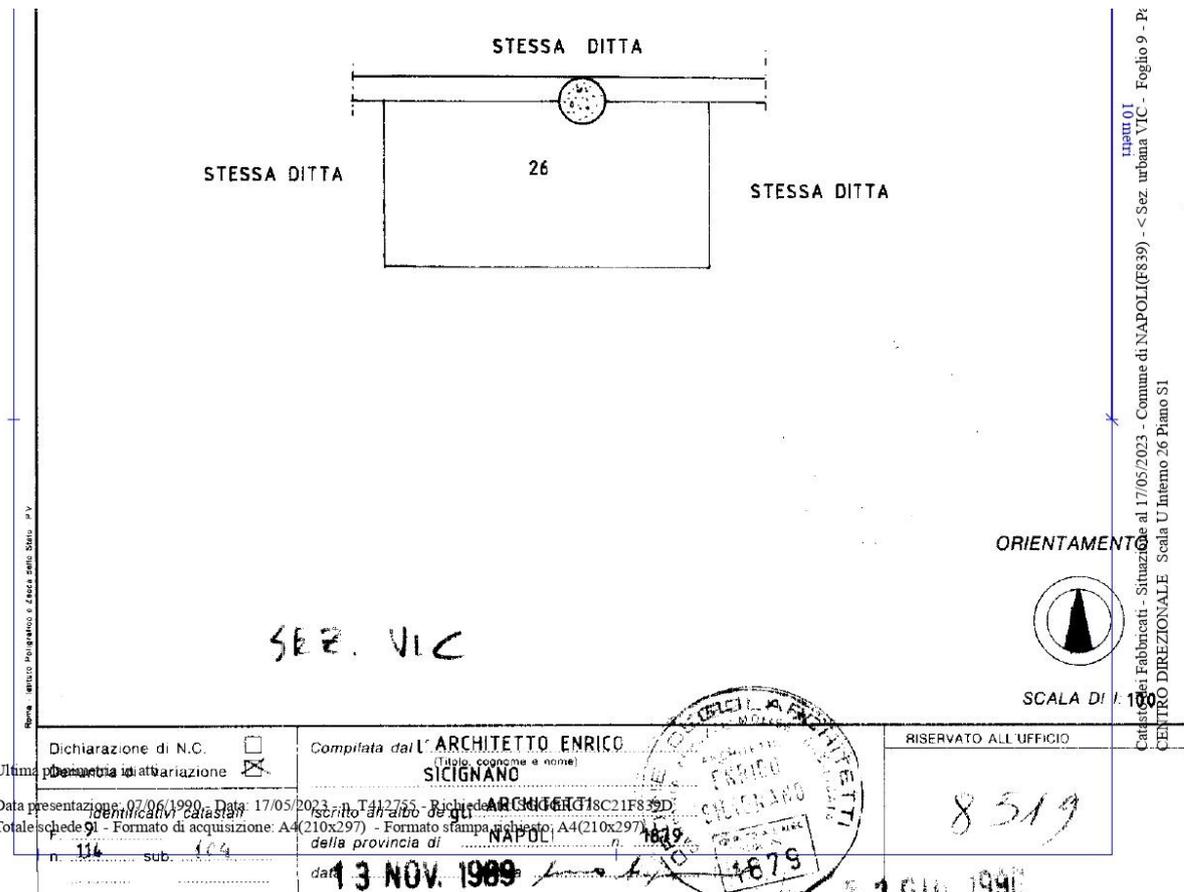
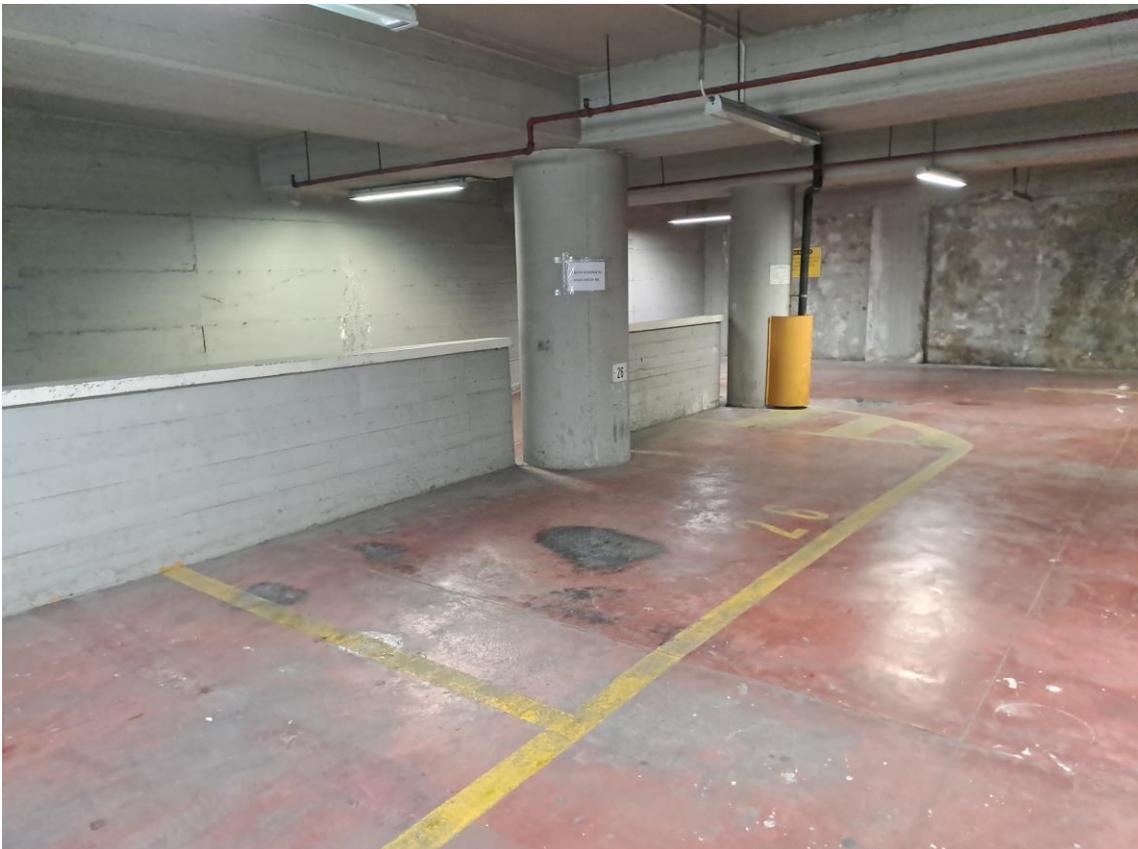


Figura 4: LOTTO 2\_ sc. U, int. 26, piano S1\_ planimetria catastale dell'immobile avente data presentazione: 07/06/1990.



**FOTO N. 10:** la ripresa mostra il collegamento il vano scala del fabbricato ed il posto auto oggetto di procedura.



**FOTO N. 11:** la ripresa mostra il posto auto oggetto di procedura.



**FOTO N. 12:** la ripresa mostra il posto auto oggetto di procedura.

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

Le unità immobiliari pignorate sono 2 e costituiscono altrettanti lotti di vendita. Il lotto 1 corrisponde all'immobile 1 ed il lotto 2 corrisponde all'immobile 2. Entrambi sono siti nel Comune di Napoli ed hanno i seguenti identificativi catastali:

**L'IMMOBILE N.1** è sito nel Comune di Napoli al Centro Direzionale isola F3. È posto al 3° piano ove è identificato con l'interno n. 13. Al N.C.E.U. è censito coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC Foglio 9 Particella 114 Subalterno 33, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5 vani.

(**Allegato n.3-** sovrapposizione mappale su Google Earth, estratti catastali storici e planimetrie catastali dei lotti nn.1 e 2)

La debitrice esecutata, sig.ra \*\*\*\*\* nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964, è titolare del diritto di piena proprietà del bene in conseguenza del decesso in data 15/02/2005 dell'usufruttuaria sig.ra Castaldo Ester, nata ad Afragola (NA) il 16/12/1925.

La debitrice esecutata, sig.ra \*\*\*\*\* , è titolare del diritto oggetto di esecuzione, nonostante dalle risultanze ipocatastali non risulti essere stato trascritto il decesso sig.ra Castaldo Ester che pertanto figura ancora come usufruttuaria del bene.

Non esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

**L'IMMOBILE N.2** è sito nel Comune di Napoli al Centro Direzionale isola F3, Scala U, Interno 26, Piano S1 ed è censito al N.C.E.U. coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC, Foglio 9, Particella 114, Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Rendita: euro 76,02.

(**Allegato n.3-** sovrapposizione mappale su Google Earth, estratti catastali storici e planimetrie catastali dei lotti nn.1 e 2)

Si precisa che esiste una rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Non esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

**QUESITO N.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N.1:** piena ed intera proprietà di un immobile ad uso ufficio sito in Napoli (NA) al Centro Direzionale isola F3, posto al 3° piano ove è identificato con l'interno n. 13. È censito al N.C.E.U. coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC, Foglio 9, Particella 114, Subalterno 33, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, rendita: euro 1.091,02. È composto da ufficio 1, ufficio 2, a/wc e WC. Le PARETI dell'ufficio 1, dell'ufficio 2 e dell'a/wc sono rifinite con tinteggiatura murale per interni. Le PARETI del bagno (wc) sono rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza. La PAVIMENTAZIONE dell'ufficio 1 e dell'ufficio 2 è realizzata in piastrelle di ceramica con effetto parquet, mentre l'antibagno (a/wc) e il bagno (wc) sono pavimentati con in piastrelle in ceramica di tipo standard. I SOFFITTI di tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco. La climatizzazione sia invernale sia estiva avviene tramite canalizzazioni a servizio dell'impianto condominiale nascoste da cassonetti in controsoffittatura in cartongesso a soffitto. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. Confina a sud col ballatoio condominiale, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari urbane ed a nord con l'esterno tramite la facciata posteriore.

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella **zona B- sottozona Bb- espansione recente** della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ed è regolamentato nelle norme dagli articoli nn.31 e 33.

VINCOLI: non presenti.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA: zona IV- aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

TITOLARITÀ EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in virtù della concessione Edilizia numero 309 rilasciata dal Comune di Napoli in data 20 novembre 1985 e successiva variante numero 362 in data 7 dicembre 1989.

DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI: non esistono difformità rispetto ai titoli edilizi.

STATO DI POSSESSO ATTUALE: l'immobile è condotto in locazione dalla società Gego Group s.r.l. in forza del contratto di locazione stipulato in data 22.07.2022.

**Prezzo base asta il valore arrotondato**

**€ 127.840 (dico euro cento ventisettemila ottocento quaranta)**

**LOTTO N.2:**

Piena ed intera proprietà di un posto auto in autorimessa collettiva in cui è identificato col n.26. Giace al piano seminterrato S1 di un edificio a torre con accesso carrabile dall'esterno ed accesso pedonale diretto dal vano scala condominiale. Confina a sud ed est con l'area di manovra dell'autorimessa, a nord con la rampa di accesso carrabile e ad ovest col posto auto n.25 (sub 103). Ha forma rettangolare di dimensioni 5,65 x 2,90 con superficie pari a circa 16 mq. La pavimentazione, di tipo industriale, è in buone condizioni. È censito al N.C.E.U. coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC, Foglio 9, Particella 114, Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, rendita: euro 76,02. L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e non ci sono costi per la sua acquisizione in quanto non richiesto dalla norma poiché trattasi di un posto auto.

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella **zona B- sottozona Bb- espansione recente** della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ed è regolamentato nelle norme dagli articoli nn.31 e 33.

VINCOLI: non presenti.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA: zona IV- aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

TITOLARITÀ EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in virtù della concessione Edilizia numero 309 rilasciata dal Comune di Napoli in data 20 novembre 1985 e successiva variante numero 362 in data 7 Dicembre 1989.

DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI: non esistono difformità rispetto ai titoli edilizi.

STATO DI POSSESSO ATTUALE: l'immobile è condotto in locazione dalla società Gego Group s.r.l. in forza del contratto di locazione stipulato in data 22.07.2022.

<p><b>Prezzo base asta arrotondato</b> <b>€ 22.942 (dico euro ventiduemila novecento quarantadue)</b></p>
---

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

**LOTTO N.1** (N.C.E.U. nel Comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 9, p.lla 114, sub 33)

Per ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/02/1991 rep. 61646 racc. 6211 dalla Edilres SPA con sede in Napoli (p.iva 04279580635) per Notaio in Napoli, Laurenza Salvatore, trascritto il 05/03/1991 ai nn.6693/5042, **all'esecutata, sig.ra \*\*\*\*\***, nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 con codice fiscale \*\*\*\*\* , **è pervenuta la quota pari all'intero di nuda proprietà** ed alla **sig.ra Castaldo Ester**, nata ad Afragola (NA) il 16/12/1925 con codice fiscale \*\*\*\*\* , **è pervenuta la quota intera dell'usufrutto dell'unità immobiliare** sita in Napoli al Centro Direzionale, isola F3, scala U, interno 13, piano 3, riportata al N.C.E.U. del comune di Napoli alla **sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 33**, cat. A/10, vani 2,5.

(**Allegato n.3-** documentazione catastale ed **Allegato n.6-** Lotto n.1-ATTO di proprietà del 18.02.1991\_not. Salvatore Laurenza).

La sig.ra Castaldo Ester, sopra generalizzata, è deceduta ad Afragola (NA) in data 15/02/2005, come da certificato di morte n. 30700 rilasciato dal Comune di Afragola (NA), e la sig.ra \*\*\*\*\* è **divenuta piena proprietaria dell'immobile conseguentemente al CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO PER MORTE DELL'UNICA USUFRUTTUARIA**. (**Allegato n.4-** certificati anagrafe rilasciati dal comune di Afragola).

IN DATA 14/02/2024 numero di repertorio 2350 è stato pignorato il diritto di piena proprietà dell'immobile, trascritto ai nn. 6443/5063 del 05/03/2024 a favore di Fino1 SECURITISATION S.R.L. (C.F. 09966380967) contro \*\*\*\*\*.

**LOTTO N.2** (N.C.E.U. nel Comune di Napoli alla sez. VIC, f. 9, p.lla 114, sub 104)

Agli esecutati sig.ra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile di cui sopra è pervenuta per atto di compravendita del 15/11/1999 numero di repertorio 206889 Notaio Giusti Raffaele sede Napoli, trascritto il 26/11/1999 ai nn. 25075/15272 da Maan SNC di Luigi Caputo e Gennaro Stingo con sede in Napoli (CF n. 06185260632).

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022

IN DATA 7/12/2022 viene trascritto il **verbale di pignoramento immobili** al RG n.35589 e RP n.26955 avente ad oggetto, tra l'altro, la proprietà del bene n.2 (VIC, foglio 9, particella 114, sub 104) per ½ contro \*\*\*\*\* nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 e per ½ contro \*\*\*\*\*, nato a Afragola (NA) il 19/11/1965.

**QUESITO N.6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

**LOTTI NN.1 E 2**

Per entrambi gli immobili: quello di cui al lotto n.1 e quello di cui al lotto n.2 si relaziona quanto segue.

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella **zona B- sottozona Bb-** *espansione recente* della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ed è regolamentato nelle norme dagli articoli nn.31 e 33.

(**Allegato n.8-** LOTTI nn.1 e 2- visura urbanistica PMM Comune di Napoli e stralcio della Variante al PRG)

VINCOLI: non presenti.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA: zona IV- aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

TITOLARITÀ EDILIZIA: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato costruito in virtù della concessione Edilizia numero 309 rilasciata dal Comune di Napoli in data 20 novembre 1985 e successiva variante numero 362 in data 7 Dicembre 1989, come si evince dall'atto di compravendita del 18/02/1991 per notaio Salvatore Laurenza, repertorio n. 61646, raccolta numero 6211, trascritto il 26/02/1991.

Con riferimento alla summenzionata concessione edilizia n. 309/1985 ed alla variante n.362/1989, lo scrivente ha richiesto informazioni all'Area Urbanistica del Comune di Napoli, la quale con nota PG/2023/547405 scrive: *“a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente servizio si sono avute le seguenti risultanze: Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta/ Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta/ Ad ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti*

*corrispondono ai dati indicati dal richiedente, si allega in copia la scheda tecnica riepilogativa fasi istruttoria. Pertanto pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente l'immobile in esame."*. Pertanto, **l'Area Urbanistica del Comune di Napoli ha confermato l'esistenza della concessione edilizia n. 309/1985 ed alla variante n.362/1989 nonostante abbia dichiarato l'irreperibilità del suo fascicolo.**

**(Allegato n.9- LOTTI nn.1 e 2- certificazione urbanistica del comune di Napoli)**

DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI:

Nel caso di specie lo stato legittimo dei luoghi, ai sensi dell'art.9 bis del DPR n.380 del 2001, è quello risultante dalla planimetria catastale in quanto sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile copia. Pertanto, essendo lo stato dei luoghi conforme allo stato catastale, non esistono difformità rispetto ai titoli edilizi.

**QUESITO N.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**IMMOBILI NN.1 E 2**

Gli immobili di cui ai lotti nn. 1 e 2 sono condotti in locazione dalla società Gego Group s.r.l. in forza del contratto di locazione stipulato in data 22.07.2022 al canone di € 550,00 per il primo anno decorrente dall'1.09.2022 al 30.07.2023, e poi dall'1.09.2023 al canone di € 600,00 mensili, registrato in data 26.07.2022 al n. 011785- serie 3T.

**(Allegato n. 10- LOTTI nn.1 e 2- contratto di locazione registrato all'Agenzia dell'Entrate di Napoli)**

**QUESITO N.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**IMMOBILE N.1 E 2**

- a) Gli immobili sono nella piena proprietà del debitore esecutato e non sono gravati da trascrizione di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Non risultano trascritte altre domande giudiziali sull'immobile pignorato.
- c) Non esiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.

- d) esiste il regolamento di condominio ed è nominato un amministratore di condominio.
- e) Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

***QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

Gli immobili non ricadono in area demaniale.

***QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo***

Gli immobili sono nella piena proprietà del debitore esecutato e non sono gravati da pesi ed oneri quali censo, livello o uso civico.

**QUESITO N.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

**IMMOBILI NN.1 E 2**

L'amministratore pro tempore del condominio denominato Edilres è il sig. Sergio De Matthaeis, il quale in data 24 giugno 2023 invia allo scrivente ed al custode la seguente comunicazione: “

- *esiste il regolamento di condominio e ne allego copia;*
- *la quota millesimale dei due cespiti (il posto auto è compreso nei millesimi dell'appartamento) è di mm. 5,940/1000;*
- *la quota ordinaria mensile è di € 108,00 comprensiva di € 22,00 per consumo riscaldamento/raffreddamento;*
- *per l'anno 2022 devono essere versati i ratei dei mesi di novembre e dicembre mentre per l'anno 2023 sono stati versati i soli mesi di marzo ed aprile;*
- *vi è pendente, innanzi al Tribunale di Napoli, il giudizio proposto dall'ex portiere, cessato in data 01/05/2022, per il riconoscimento di ulteriori somme per il servizio reso; siamo in prosieguo di prima udienza e pertanto non è quantificabile la cifra eventualmente da riconoscere;*
- *non sono a mia conoscenza vincoli e formalità di natura condominiale;*
- *esiste certificazione antincendio per i locali condominiali posti a quota -1 e -2 adibiti a garage.*

*Le segnalo che sono stato nominato Amministratore con decorrenza dal 16 settembre 2021 e che sono in fase di redazione i bilanci relativi agli anni 2021 e 2022.”*

Allega, altresì, la scansione digitale del regolamento di condominio.

Pertanto, la quota millesimale dell'IMMOBILE N.1 (l'appartamento) è pari a **5,77 millesimi** desunti dall'atto di proprietà del 18.02.1991 per notar Salvatore Laurenza. La quota millesimale dell'IMMOBILE N.2 (il posto auto) è pari a **0,17 millesimi**, desunti per differenza dalla la quota millesimale complessiva dei due cespiti (immobili nn.1 e 2) pari 5,940/1000, come comunicata dall'amministratore pro tempore.  
(**Allegato n.5-** LOTTI nn.1 e 2- certificazione dell'amministratore condominiale p.t. del 24 giugno 2023)

QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni

LOTTO N.1

La determinazione del valore di mercato degli immobili viene di seguito svolta con due diversi metodi:

- a) Metodo della capitalizzazione del reddito
- b) Metodo della stima diretta

A) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti; è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

$V_m$  =valore di mercato;  $R_n$  = reddito netto;  $r$  = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione del reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min. %	max. %
<b>centri di grande dimensione</b>	<b>1,00</b>	<b>5,00</b>
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile fa parte del Comune di Napoli di grandi dimensioni, esso varia dall' 1,00% al 5,00%. Pertanto, sulla scorta del valore medio tra il minimo e massimo si assume il valore del 3,0%.

**Il canone di locazione**, desunto nella misura di € 7.200 annuali dal contratto di locazione 2018/3T/5862 registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, **viene stimato nella misura di € 6.000 annui per il solo lotto n.1.**

B) METODO DELLA STIMA DIRETTA

Il *metodo della stima diretta*, si basa sulla comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, tiene conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K<sub>1</sub> - TAGLIO. Nel caso di specie trattandosi di un appartamento di piccole dimensioni standard si applica la maggiorazione del coefficiente correttivo pari al 5%.
- K<sub>2</sub> - QUALITÀ FINITURE E STATO CONSERVATIVO. Nel caso di specie le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone e pertanto si applica una maggiorazione del 5%.
- K<sub>3</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso di specie l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale ma il bagno sprovvisto di aerazione. Pertanto, non si applicano coefficienti correttivi.
- K<sub>4</sub>- LIVELLO DI PIANO. Nel caso di specie l'immobile giace al 3° piano, pertanto non si applicano coefficienti correttivi.
- K<sub>5</sub>- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. Nel caso di specie l'immobile prospetta su ampia piazza, pertanto si applica una maggiorazione del 5%.
- K<sub>6</sub>- LUMINOSITÀ. Nel caso di specie gli ambienti principali sono dotati di ampia illuminazione natura che non rendono necessario l'utilizzo della luce artificiale durante le ore diurne; pertanto, si applica una maggiorazione del 5%.
- K<sub>7</sub>- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. L'immobile ha una qualità distributiva di tipo standard. Pertanto, non si applicano coefficienti correttivi.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo della superficie commerciale si evidenzia che: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari.

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Per il calcolo delle superfici scoperte si utilizzano i criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte ed il 10% per gli spazi esterni.

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori sono i seguenti:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/CENTRO%20DIREZIONALE

Codice zona: D34

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

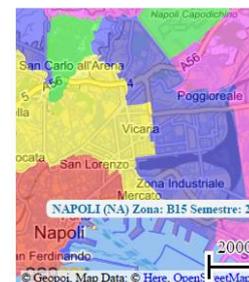
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	2400	L	5	10	L
Uffici strutturati	Normale	1300	2650	L	6	12.1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Centro Direzionale, isola F3, scala U, interno 13, piano 3, riportato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 33, cat. A/10



(Allegato n. 11- LOTTI nn.1 e 2-schede estratte dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate)

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022

LOTTO 1- immobile n.1- metodo di capitalizzazione del reddito			
Canone mensile per il solo immobile n.1		€	500,00
mesi annui			12
<b>canone annuo</b>		€	<b>6.000,00</b>
spese annue (tasse, etc)	30%	-€	1.800,00
Rn		€	4.200,00
saggio di capitalizzazione	3,00%		
PREZZO STIMATO		€	<b>140.000,00</b>

Immobile n.1- stima con criterio sintetico- comparativo			
	Su=	49,39	mq
	Snr =	0,00	mq
	S <sub>esterna</sub> =	0,00	mq
	Sc=	49,39	mq
prezzo base [€/mq] x mese	€	<b>2.400,00</b>	al mq
prezzo base			<b>118.536,00 €</b>
COEFFICIENTI CORRETTIVI	K1	taglio	1,05
	K2	qualità finiture e stato di conservazione unità	1,05
	K3	dotazione impianti	1
	K4	livello di piano	1
	K5	panoramicità e prospicienza	1,05
	K6	luminosità	1,05
	K7	qualità distributiva	1
		K <sub>TOT</sub>	1,216
		<b>prezzo a [€/mq]</b>	<b>2.917,22 €</b>
PREZZO STIMATO			<b>144.081,25 €</b>

Tendo conto che la vendita avviene nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare con mancanza di operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità e mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione si applica una riduzione del 10% sul prezzo stimato.

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022

VALORE MEDIO	€ 142,040.62
DECURTAZIONE DEL 10%	€ 14,204.06
<b>PREZZO STIMATO</b>	<b>€ 127,836.56</b>

Pertanto, si consiglia di utilizzare come prezzo base asta il valore arrotondato pari ad **€ 127.840** (dico euro cento ventisette mila ottocento quaranta).

## LOTTO N.2

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con i due diversi metodi, meglio descritti in relazione alla stima del lotto n.1 a cui si fa rinvio:

- a) Metodo della capitalizzazione del reddito
- b) Metodo della stima diretta

**Il canone di locazione**, desunto nella misura di € 7.200 annuali dal contratto di locazione 2018/3T/5862 registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, **viene stimato nella misura di € 1.200 annui per il solo lotto n.2.**

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori sono i seguenti:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/CENTRO%20DIREZIONALE

Codice zona: D34

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	1600	2450	L	5,1	7,7	L
Autorimesse	Normale	1000	1550	L	3,8	5,8	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,5	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	930	1400	L	3,9	5,8	L

ITA ENG

Centro Direzionale, isola F3, Scala U Interno 26 Piano S1, riportato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 9, particella 114, sub 104, z.c. 8, Categoria C/6



(Allegato n. 11- LOTTI nn.1 e 2-schede estratte dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate)

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI- RGE N° 377/2022

LOTTO 2- immobile n.2- capitalizzazione del reddito			
Canone mensile per il solo lotto n.2		€	100,00
mesi annui			12
<b>canone annuo</b>		<b>€</b>	<b>1.200,00</b>
spese annue (tasse, etc)	30%	-€	360,00
Rn		€	840,00
saggio di capitalizzazione	3,00%		
PREZZO STIMATO		<b>€</b>	<b>28.000,00</b>

Immobile n.2- stima con criterio sintetico-comparativo		
Su=	16,42	mq
Snr =	0,00	mq
S <sub>esterna</sub> =	0,00	mq
Sc=	16,42	mq
prezzo base [€/mq] x mese	€	1.400,00
prezzo a [€/mq]		1.400,00 €
PREZZO STIMATO		<b>22.981,28 €</b>

Tendo conto che la vendita avviene nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare con mancanza di operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità e mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione si applica una riduzione del 10% sul prezzo stimato.

VALORE MEDIO	€	25,490.64
DECURTAZIONE del 10%	€	2,549.06
PREZZO STIMATO	<b>€</b>	<b>22,941.58</b>

Pertanto, si consiglia di utilizzare come prezzo base asta il valore arrotondato pari ad **€ 22.942 (dico euro ventiduemila novecento quarantadue)**.

***QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Non si verifica la circostanza di cui al quesito.

***QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio***

Dai certificati anagrafici acquisiti dallo scrivente si evince quanto segue.

La sig.ra Castaldo Ester, nata ad Afragola il 16/12/1925, usufruttuaria dell'immobile di cui al **LOTTO N.1**, è deceduta in Afragola (NA) il 15/02/2005. Conseguentemente al decesso dell'usufruttuaria, il diritto in titolarità dell'esecutata sig.ra \*\*\*\*\* , nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 è divenuto la piena proprietà.

Il sig. \*\*\*\*\* , nato ad Afragola (NA) il 19/11/1965, esecutato per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile di cui al **LOTTO N.2**, e la sig.ra D'Anna Viviana, nata a Caserta il 16/01/1975, hanno contratto matrimonio il giorno 28/09/2002 come risulta da atto: Anno 2002 P. II S. B n. 151. Con la convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati: 1) Sebastiano Schiavone, 2) Filomeno Perseo, conclusa in data 17/11/2017, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile di Afragola al N.40 anno di S.C. (anno 2018), è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.

Di seguito si propone l'elenco dei certificati anagrafici acquisiti:

1. ESTRATTO DI MORTE di Castaldo Ester, nata ad Afragola il 16/12/1925;
2. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO di \*\*\*\*\* , nato ad Afragola (NA) il 19/11/1965.

Si sono inoltre acquisiti i certificati di residenza della sig.ra \*\*\*\*\* , nata ad Afragola (NA) il 22/09/1964 con codice fiscale \*\*\*\*\* , e per la quota di ½ della piena proprietà al sig. \*\*\*\*\* , nato a Afragola (NA) il 19/11/1965 con codice fiscale CRSMTT65S19A064T.

(Allegato n.4- certificati anagrafici)

**5. CONGEDO**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, li 05/09/2024

Il Tecnico  
dott. Ing. Giorgio Saggiomo

## 6. ELENCO ALLEGATI

Si allegano di seguito i seguenti elaborati:

-  Allegato n.1- Decreto di nomina e Giuramento.pdf
-  Allegato n.2-Verbale di accesso redatto dal custode giudiziario dr Marco Coppin.pdf
-  Allegato n.3- geo-localizzazione catastale, estratti catastali storici e planimetrie catastali dei lotti nn.1 e 2.pdf
-  Allegato n.4- certificati anagrafe.pdf
-  Allegato n.5- LOTTI nn.1 e 2- certificazione dell'amministratore condominiale p.t. del 24 giugno 2023.pdf
-  Allegato n.6-Lotto n.1-ATTO di proprietà del 18.02.1991\_not. Salvatore Laurenza.pdf
-  Allegato n.7- APE regione campania.pdf
-  Allegato n.8- LOTTI nn.1 e 2- visura urbanistica PMM Comune di Napoli e stralcio della Variante al PRG.pdf
-  Allegato n.9- LOTTI nn.1 e 2- certificazione urbanistica comune di Napoli.pdf
-  Allegato n.10- AdE NA\_ contratto di locazione registrato.pdf
-  Allegato n.11-LOTTI nn.1 e 2-schede estratte dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.pdf
-  Allegato n.12-LOTTO n. 2- Nota di Trascrizione dell'Atto di proprietà.pdf
-  Allegato n.13-ricerche da conservatoria\_cristiano francesca paola.pdf

ed **Allegato n.14-** prova d'invio della perizia alle parti.