



*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 563/2024**

**G.E: DOTT. SSA STEFANIA CANNAVALE**

**Oggetto: ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Creditore procedente: \*\*\***

**Debitore : \*\*\***

**Custode giudiziario: AVV. ANTONIO RISPOLI**

**Esperto stimatore**

*Ing. Giuseppe VECCHIONE*



**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**



## 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. 563/2024** promossa dalla \*\*\* (nel corso del procedimento si segnala che \*\*\* è intervenuta nell'esecuzione, in sostituzione della \*\*\* contro \*\*\* con la presente riferisco in merito alle osservazioni poste in data 10.03.2025 dagli avv.ti Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi.

## 2. Risposta alle osservazioni

I suddetti procuratori hanno formulato le seguenti osservazioni alla mia relazione di stima che riporto di seguito:

- se le difformità che interessano le parti comuni (vano scala) siano sanabili e se sia necessario ottenere l'autorizzazione/compartecipazione dei proprietari delle altre unità immobiliari;
- se l'accesso all'unità, qualora fosse necessario il ripristino delle opere abusive nel vano scala, sia comunque autonomo e indipendente;
- i costi per l'aggiornamento catastale.

**Risposta all'osservazione numero 1.** Nel merito preciso che per *parti comuni* nella relazione non si fa riferimento al vano scala, bensì **al ballatoio comune che, all'atto del mio sopralluogo, è risultato chiuso a mezzo di un portone blindato.**



Come si evince dalle foto che per maggiore chiarezza ripropongo con frecce colorate e con un particolare in pianta, **si può rilevare la porta blindata che immette in una zona comune al solo servizio di due unità immobiliari.** All'interno del passaggio di ingresso, sul lato sinistro, ho riscontrato l'apertura di un vano finestrato che non risulta rappresentato in planimetria catastale. Nel merito, non essendo il ballatoio comune oggetto di stima bensì un'area di fatto condominiale, pur non essendo costituito un condominio, **si ritiene di dover necessariamente ripristinare lo status quo ante, chiudendo il vano finestra alla sinistra entrando nell'area di passaggio e rimuovendo il**

**portoncino di accesso alla suddetta area che consente l'accesso ai due appartamenti (entrambi oggi in possesso della debitrice e del suo nucleo familiare).** Si ritiene quindi di non dover operare alcuna richiesta di autorizzazione essendo presumibile la realizzazione "impropria" della porta di ingresso in un'area di natura condominiale e l'apertura di un vano finestrato "condominiale".

Si fa altresì presente che tutti gli interventi di natura condominiale necessitano dell'autorizzazione di tutti i condomini dello stabile, nessuno escluso.

**Risposta all'osservazione numero 2.** L'unità oggetto di stima è dotata di ingresso indipendente.

**Risposta all'osservazione numero 3. I costi relativi all'aggiornamento catastale sono stati compresi nella pratica S.C.I.A.:** gli stessi sono valutabili singolarmente in €. 600,00 oltre oneri, ma le modifiche interne realizzate necessitano comunque della presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al fine di un corretto aggiornamento catastale.

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

Con osservanza.

Napoli, 19.03.2025

L'esperto stimatore

*Ing. Giuseppe VECCHIONE*