



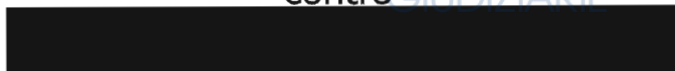
TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUATTORDICESIMA
G.E. Dr. Maria Ludovica Russo



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 381/2024

Dovalue SpA

contro



Immobile sito nel Comune di Napoli
via dell'Epomeo 481
Scala E – Piano 2° – int. 6



ELABORATO PERITALE



C.T.U.
ing. Massimo Bernardo



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE XIV - G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 381/2024

Dovalue SpA

contro

Relazione del C.T.U. ing. Massimo Bernardo con studio professionale in Napoli alla via Abate Alferio n. 15, tel 0816582729, cell 3382691988, email: ing.bernardo@tiscali.it, pec: massimo.bernardo@ordingna.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 10582 della Sezione Civile dal 06/10/2003.

Ill.ma G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO,

l'anno duemilaventiquattro, il giorno 30 del mese di settembre, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 381/2024 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da Dovalue SpA contro

Con il giuramento di rito, del 01 ottobre dell'anno 2024, la S.V. ha conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla valutazione del bene pignorato, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.

L'inizio delle operazioni di sopralluogo furono fissate dal custode del compendio immobiliare avv. Marco Avecone, presso il compendio immobiliare sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 481 scala E piano secondo, per il giorno 23 ottobre dell'anno duemilaventiquattro alle ore 11:00. Il sottoscritto CTU,

coadiuvato da un collaboratore, ha espletato le operazioni peritali, consistenti in una prima ricognizione dei luoghi di causa mediante rilievo fotografico e planimetrico e negli accertamenti necessari all'adempimento dell'incarico conferitogli. A tale sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode, erano presenti entrambi i debitori esecutati sig.  nato a Napoli il  sig.ra  nata a Napoli il  (di cui verbale di sopralluogo allegato 1).

Nel periodo intercorso e successivo all'accesso, nei luoghi di cui è causa, l'esperto incaricato si è recato presso: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, per la richiesta dei certificati di residenza, di famiglia e di stato civile del debitore esecutato e famiglia e dell'occupante (i certificati acquisiti dallo scrivente si allegano alla presente relazione – allegato 2); l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - N.C.E.U., dove ha svolto le indagini, effettuato le visure storiche per immobile nonché ricercato le planimetrie catastali, attuali e storiche, (si allegano visure e planimetrie catastali – allegato 4); l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - N.C.T., dove ha richiesto lo stralcio di mappa, per la corretta individuazione dell'area dove insiste il cespite in parola (si allega stralcio di mappa catastale – allegato 3); presso l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire copia degli atti di compravendita nel quale viene menzionato il cespite de quo (allegato 6); l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Napoli, per accertamenti relativi ad eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate, per la verifica della normativa urbanistica nonché dello strumento urbanistico adottato e vigente e verifica dell'esistenza di procedimenti in corso riguardanti la legge 47/85, l'art. 39 della legge 724/94 e l'art. 32 della legge 326/2003 (si allegano

documentazione amministrativa edilizia, stralcio di P.R.G. e stralcio aerofotogrammetrico – allegato 5); la Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici per Napoli e provincia, dove ha svolto le indagini relative ad eventuali vincoli esistenti, sia sul fabbricato di cui l'abitazione de quo è parte nonché sull'area in cui insiste lo stesso; la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei, dove ha espletato indagini relative ad un'eventuale vincolo archeologico eventualmente esistente sull'area in cui insiste il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato; presso l'amministratore per acquisire la documentazione condominiale e per accertare eventuali pendenze o vincoli condominiali in essere sull'immobile (allegato 10); inoltre ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile e ha confrontato lo stesso con la documentazione edilizia e catastale acquisita (si allegano i rilievi planimetrico e fotografico – allegati 7 e 9 e le planimetrie di confronto allegato 8);

Lo scrivente, ha provveduto all'acquisizione in zona (attraverso la consultazione di Agenzie Immobiliari) e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio di Napoli e della C.C.I.A.A. di Napoli di notizie relative ai valori di mercato correnti, nella zona in cui insiste il cespite in questione.

PUNTO a: CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Esaminata dallo scrivente la documentazione relativa alle notizie rilevate dall'atto di compravendita, dalla "visura catastale storica" e dalla "nota di trascrizione del pignoramento" e confrontata con quanto riportato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente si sottolinea la

completezza della documentazione (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.),
depositata presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

La certificazione notarile riporta gli atti di acquisto dell'immobile in data
anteriore superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile riporta i dati catastali dell'immobile pignorato
corrispondenti alla data di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto fa notare che nel fascicolo della procedura non è presente
l'estratto di mappa catastale e pertanto ha provveduto ad acquisirlo.

In seguito, il sottoscritto rispondeva ai seguenti quesiti, di cui al verbale di
conferimento dell'incarico, riguardante l'immobile de quo.

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

Il C.T.U. ha rilevato, sulla base dei documenti in atti, dell'elenco delle
iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e degli atti di provenienza del
cespite in questione, che i debitori esecutati risultano gli unici proprietari
dell'immobile pignorato per 1/2 ciascuno.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di
Napoli alla sezione SOC, foglio 4, plla 383, sub 91 ed i dati catastali riportati
nell'atto di pignoramento coincidono con gli atti del catasto alla data del
pignoramento medesimo e con la nota di trascrizione dello stesso.

Lo scrivente ha individuato in unico lotto il bene oggetto di pignoramento.

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

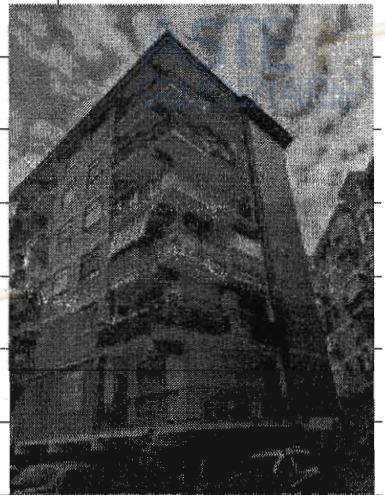
Trattasi di una abitazione di tipo civile, sito in Napoli alla via dell'Epomeo
n.481, facente parte di un fabbricato di numero sette piani fuori terra (scala
E) del complesso residenziale Parco Quadrifoglio, edificato nella seconda

metà degli anni '60. La struttura portante è in cemento armato.

Dall'ingresso del complesso immobiliare, mediante cortile interno, si accede all'androne della scala E. L'appartamento è sito al piano secondo, con ingresso dalla porta a sinistra nel verso di salita delle scale, porta a destra uscendo dall'ascensore, ed è identificato dall'interno 6.

L'appartamento confina a nord-est con corpo scala e altra proprietà del medesimo fabbricato, a sud-ovest, sud-est e nord-ovest con spazi condominiali (cortile e strade).

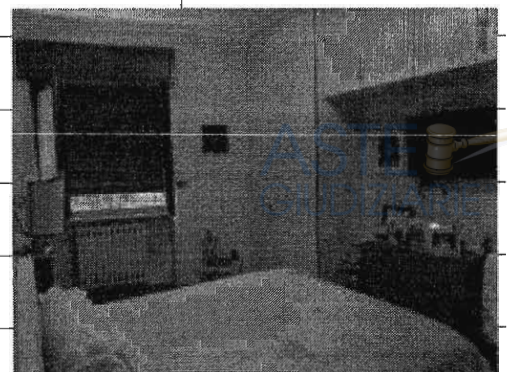
L'edificio è dotato di servizio di portierato e non vi è riscaldamento centralizzato.



L'unità immobiliare in questione è attualmente composta da tre vani, cucina, bagno, ingresso-disimpegno, balconcino posto a sud-est con affaccio su cortile condominiale e ampio balcone posto ad ovest con affaccio su strada privata del parco Quadrifoglio. In dettaglio dall'ingresso si accede alla cucina, al soggiorno e ad un disimpegno che conduce al bagno e alle due camere da letto.



I pavimenti dell'appartamento, ad esclusione del bagno e della cucina, sono in monocottura color cotto di dimensioni 33x33 per le camere da letto e i disimpegni e 40x40 con tozzetto per il soggiorno. La cucina presenta un pavimento in monocottura tipo Vietri di dimensioni 33x33 ed un rivestimento sulla parete



con i pensili, di colore bianco per un'altezza di 1,50 mt. Il bagno presenta un pavimento in monocottura rosa di dimensioni 20x20 ed un rivestimento con la stessa mattonella a due tinte per un'altezza di 2,60 m con decori

perimetrali. Tutti gli ambienti sono dotati di bussole in legno e vetro di colore noce chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro camera di colore legno bianco con avvolgibili in pvc. La porta di accesso è semiblindata, a doppio battente, rivestita internamente in legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in tinte chiare beige e giallo. Il soggiorno presenta dei decori in gesso.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in

ghisa. E' presente una caldaia a gas per il riscaldamento e

l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è

presumibilmente risalente agli anni 2000 e non è fornito

di certificazione dell'impianto. Sono presenti degli split per

il condizionamento.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato

gli spazi condominiali costituiti dall'androne comune,

l'atrio, i cortili che circondano lo stabile, la guardiola del

portiere, il corpo scala, l'ascensore, l'ex locale caldaia posto al piano interrato

che è attualmente adibito a saletta condominiale con il relativo bagno, il

lastrico solare di copertura e la casa del portiere.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buone condizioni di

manutenzione.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità in parola, presenta buone condizioni

manutentive e di rifiniture per i prospetti e le aree condominiali interne.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è conforme all'attuale pianta

catastale che corrisponde a quella di impianto del 1969, infatti presenta una

lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento di un



tramezzo nel soggiorno, alla chiusura mediante una veranda del balconcino posto a sud-est e alla chiusura della porta finestra che dalla camera da letto porta all'ampio balcone posto ad ovest. Si fa notare che sul balcone posto ad ovest è presente un'ampia struttura in alluminio adibita a ripostiglio.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 70,00; di superficie lorda pari a mq 81,00; balconi con superficie complessiva di 16,00 mq, l'altezza interna è pari a 2,95. Pertanto, la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a 85,00mq.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Ufficio Catasto Fabbricati, precisamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), il C.T.U., ha provveduto ad acquisire i dati necessari per le verifiche sul luogo di causa e per vedere se esistono difformità tra lo stato attuale e quello catastale.

Il sottoscritto ha verificato che vi è esatta rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Per quanto riguarda il catasto terreni, il fabbricato è inserito in mappa,

e l'area su cui è stato edificato è identificata all'N.C.T. di

Napoli al foglio 125, particella 383.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così

censito: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SOC, foglio 4,

p.lla 383, sub. 91 - cat. A/2 - cl. 7 - vani 4,5 - superficie

catastale totale 86,0 mq - R.C. € 778,56 - indirizzo via

dell'Epomeo n. 481 - scala E - piano 2 - interno 6 -



intestato a [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile dall'impianto meccanografico del 1987, data in cui l'immobile era di proprietà di [REDACTED]

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è totalmente conforme all'attuale pianta catastale (che corrisponde a quella di impianto del 1969), infatti presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento di un tramezzo nel soggiorno, alla chiusura mediante una veranda del balconcino posto a sud-est e alla chiusura della porta finestra che dalla camera da letto porta

all'ampio balcone posto ad ovest. Si fa notare che sul balcone posto ad ovest è presente un'ampia struttura in alluminio adibita a ripostiglio (si veda planimetria di confronto).

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene è pari a 400,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

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

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo civile, con struttura portante in cemento armato, facente parte del complesso residenziale Parco Quadrifoglio, posta al secondo piano di un edificio residenziale edificato nella seconda metà degli anni '60, con accesso dalla via dell'Epomeo n. 481, parte di un fabbricato di numero sette piani fuori terra;



composta da tre vani, cucina, bagno, ingresso-disimpegno e due balconi;

confina a nord-est con corpo scala e altra proprietà del medesimo fabbricato,

a sud-ovest, sud-est e nord-ovest con spazi condominiali (cortile e strade);

N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SOC, foglio 4, p.lla 383, sub. 91 – cat.

A/2 – cl. 7 – vani 4,5 – superficie catastale totale 86,0 mq – R.C. € 778,56 –

indirizzo via dell'Epomeo n. 481 – scala E – piano 2 – interno 6; fabbricato

dotato di regolare Licenza Edilizia, agibilità non rinvenuta; il descritto stato

dei luoghi non corrisponde totalmente alla pianta catastale di impianto del

1969, per una lieve una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta

allo spostamento di un tramezzo nel soggiorno, alla chiusura mediante una

veranda del balconcino posto a sud-est e alla chiusura della porta finestra

che dalla camera da letto porta all'ampio balcone posto ad ovest; immobile

regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria all'Ufficio Tecnico

Edilizio del Comune di Napoli, previo ripristino delle difformità esterne

rilevate con conseguente aggiornamento della planimetria catastale;

l'appartamento risulta superficie utile interna pari a mq 70,00; di superficie

lorda pari a mq 81,00; balconi con superficie complessiva di 16,00 mq,

l'altezza interna è pari a 2,95; superficie commerciale pari a 85,00mq; non è

presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a euro 192.200,00

(euro centonovantaduemiladuecento/zerozero).

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

Fino alla data odierna si rilevano, nel ventennio, le seguenti provenienze:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso Monda, rep. 162386 rac.

25448 del 03/05/2005, trascritto a Napoli il 10/05/2005 ai nn. 75977/7728,

con cui [REDACTED] (nato a Napoli il [REDACTED] e [REDACTED]

(nata a Napoli il [REDACTED] proprietari ciascuno per 1/2, acquistavano

l'immobile oggetto di pignoramento da [REDACTED] (nata a Napoli il

[REDACTED] proprietaria 1/1.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Tirone, rep. 148/47 del

29/10/1968, trascritto a Napoli 3 il 07/11/1968 ai nn. 36599, con cui De

[REDACTED] proprietaria per 1/1, acquistava l'immobile oggetto di

pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito l'atto di compravendita a firma del Notaio Alfonso

Monda del 03/05/2005 (allegato 6).

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

Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli la

Licenza Edilizia originaria del fabbricato e l'eventuale esistenza di successive

pratiche edilizie che abbiano apportato modifiche alla licenza suddetta. Negli

archivi del Comune si è riscontrato che è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.

196/64 di cui alla pratica edilizia n. 715/1963. Come da nota

PG/2024/1099409 del 19/12/2024 tali documenti non sono stati rinvenuti agli

atti del servizio, inoltre non risultano pratiche di agibilità per l'immobile in

esame (allegato 5).

Non sono state inoltre, riscontrate pratiche edilizie telematiche (DIA, SCIA,

CILA) riguardanti l'immobile in oggetto che giustifichino le modifiche

apportate all'interno dell'appartamento.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade secondo lo

strumento urbanistico comunale in zona "B" agglomerati urbani di recente formazione, sottozona "Bb" Espansione recente (si veda allegato 5).

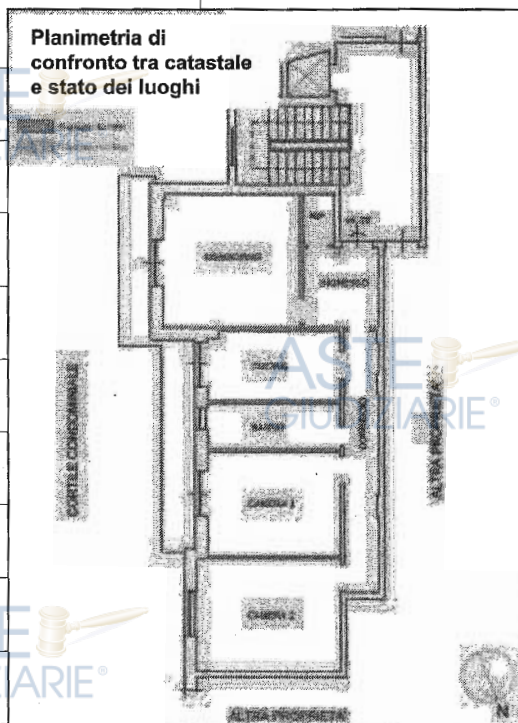
L'utilizzazione degli immobili è conforme con lo strumento urbanistico comunale.

Poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non ha fornito copia di alcuna documentazione edilizia, al fine della verifica edilizio-urbanistica, il

sottoscritto ha fatto riferimento alla planimetria catastale di impianto del 19/05/1969 che dovrebbe corrispondere a quanto riportato nella Licenza Edilizia.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale di impianto del 1969, presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento di un tramezzo nel soggiorno, alla chiusura mediante una veranda del balconcino posto a sud-est e alla chiusura della porta finestra che dalla camera da letto porta all'ampio balcone posto ad ovest. Si fa notare che sul balcone posto

Planimetria di confronto tra catastale e stato dei luoghi



ad ovest è presente un'ampia struttura in alluminio adibita a ripostiglio (si veda planimetria di confronto).

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una CILA in sanatoria all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli, per diversa distribuzione degli spazi interni, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale previa rimozione della veranda posta sul balconcino a sud-est e previo ripristino della porta finestra posta ad ovest che dalla camera da letto porta all'ampio balcone.

Il costo per le opere edilizie di ripristino precedentemente descritte e per la

documentazione edilizia di cui sopra, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, tasse di istruttoria e parcella professionale, ammontano complessivamente a circa euro 5.600,00.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è attualmente abitato dalla debitrice esecutata [REDACTED] in virtù degli accordi di separazione, come dichiarato in fase di accesso (allegato 1) e come si evince anche dal certificato di residenza (allegato 2).

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

Il C.T.U. come già detto in precedenza ha verificato che non vi sono altre procedure espropriative in essere sull'immobile.

Il CTU ha verificato che non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, che non esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato, che non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Come dichiarato dai debitori esecutati, negli accordi di separazione, l'appartamento è stato assegnato alla sig.ra [REDACTED]

È presente amministrazione condominiale ed esiste regolamento condominiale e tabelle millesimali del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Si allega la specifica dei debiti accumulati, nei confronti del condominio, dai debitori esecutati (allegato 10).

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Il CTU ha verificato che non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, che non esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato, che non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

TRASCRIZIONI

Trascrizione a Napoli 1 ai nn. 26899/20829 in data 24/09/2024 del pignoramento immobiliare a favore di Unicredit SpA con sede in Milano, c.f. 00348170101, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario notificato dall'UNEP Corte di Appello di Napoli rep. 11019 del 29/07/2024.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli 1 in data 10/05/2005 ai nn. 15978/6348, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 360.000,00 a favore di Unicredit Banca per la casa SpA con sede in Milano (c.f. 13263030150) contro [REDACTED] sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 03/05/2005 rep. 162387/25449 a firma del notaio Alfonso Monda.

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli 1 in data 20/07/2010 ai nn. 4015, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 300.000,00 a favore di C.T.P. Petroli srl con sede in Villa Literno (c.f. 02546650611) contro [REDACTED] sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto notarile del 08/07/2010 rep. 29957/6796 a firma del notaio Giovanni Reccia.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica del bene è pari a euro 5.600,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

Come riportato al quesito 3 il costo per la regolarizzazione catastale del bene

è pari a euro 400,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da pesi e oneri di altro tipo.

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

Come da comunicazione inviati dall'amministratore p.t. del Condominio Parco Quadrifoglio, [REDACTED] di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10), risulta che:

- il valore dei millesimi su tabella A sono pari a 9,741 millesimi, mentre i millesimi su tabella B (scale) sono pari a 77,840 millesimi; quelli su tabella D (ascensore) sono pari a 54,000 millesimi;

- l'importo mensile della rata condominiale ammonta a circa euro 60,00 per un totale annuo di circa euro 720,00 salvo conguagli;

- l'importo trimestrale della quota acqua è pari a circa 30,00-35,00 euro;

- oneri condominiali da pagare accertati: esercizio ordinario dal 2018 al 2023 euro 1446,48; esercizio straordinario dal 2018 al 2023 euro 557,08; consumo acqua dal 2018 al 2023 euro 809,82; inoltre risultano debiti pregressi per lavori di manutenzione straordinaria riferiti al 2015 per euro 652,00 e per esercizio ordinario anno 2017 pari ad euro 57,90;

- oneri condominiali da pagare accertati relativi all'annualità in corso e a quella precedente: esercizio ordinario anno 2024 euro 690,93; consumo acqua prima rata anno 2024 euro 23,50 (le altre tre rate 2024 non sono

state ancora emesse);

- l'amministratore riferisce di aver rinvenuto, da situazione di cassa fornitami dalla precedente amministrazione, spese straordinarie deliberate e ancora in essere pari ad euro 124,97 e di cui non ha alcun riferimento;

- come dichiarato dall'amministratore non è a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso;

Come dichiarato dall'amministratore esiste regolamento di condominio e relative tabelle millesimali (allegato 10).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Come metodo di stima si è applicato il metodo comparativo ritenendolo il più idoneo ad individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

La stima dell'immobile ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- superficie commerciale (ricavata dalla superficie coperta misurata al lordo di murature interne, murature perimetrali esterne, e 50% delle murature perimetrali in comune e dalla superficie dei balconi e terrazzi ridotta al 25%);

- valore medio di mercato desunto da stime per comparazione con immobili simili e valori di Mercato dell'area in esame ricavati da: Listino Ufficiale C.C.I.A.A. di Napoli, Banca dati quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da Agenzie Immobiliari della città di Napoli e Provincia;

- coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile (si veda allegato 11).

Inoltre per la stima del valore commerciale del bene pignorato si è fatto riferimento alle dovute decurtazioni esposte nei punti precedenti.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato ricavato moltiplicando il valore medio di mercato di immobili simili presenti in zona,

al coefficiente correttivo totale e alla superficie commerciale del cespite de quo.

Lotto Unico

superficie commerciale: 85,00 mq

valore medio di mercato 2.755,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,93793

Valore di mercato dell'immobile ($2.755,00\text{€/mq} \times 0,93793 = 2.584,00\text{€/mq} \times 85,00\text{mq}$), pari a euro 219.640,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizio, urbanistica e catastale del bene che ammontano complessivamente a circa euro 6.000,00.

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita di un immobile a libero mercato e la vendita forzata a seguito di procedura espropriativa è opportuno apportare una riduzione al valore di mercato stimato che in ragione del caso specifico si può assumere pari al 10,0% in considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi occulti in relazione alla vendita forzata, pertanto il valore commerciale effettivo a base d'asta è pari a euro 192.276,00 in cifra tonda **euro 192.200,00**

(euro centonovantaduemiladuecento/zerozero).

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

I debitori esegutati sono proprietari esclusivi del bene.

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.

La debitrice esecutata [REDACTED] è residente nell'immobile pignorato

sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 481, scala E, piano secondo (allegato 2),

mentre [REDACTED] è residente a Rocchetta a Volturno (IS) in [REDACTED]

[REDACTED], dal 01/12/2023.

Il sottoscritto ha verificato i certificati di stato civile allegato alla procedura

da cui si evince che [REDACTED] hanno contratto

matrimonio in data 08/09/1984 in regime di comunione legale dei beni. Con

atto per notaio Grazzia Jannitti in data 08/07/1997 num. rep. 100 i debitori

esecutati hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Con

provvedimento del Tribunale di Napoli RG 7558/09 in data 04/06/2009 è

stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (allegato 2).

Il sottoscritto, certo di aver bene e fedelmente espletato il mandato

conferitogli dall'Il.mo Giudice dell'esecuzione, resta a disposizione per

eventuali chiarimenti, osservazioni o repliche delle parti.

Si allega la seguente documentazione:

1 - verbale di sopralluogo;

2 - certificati anagrafe comunale;

3 - stralcio di mappa catastale dell'area su cui insiste l'immobile;

4 - visura storiche e planimetria catastali degli immobili;

5 - documentazione edilizio/urbanistica, stralcio aerofotogrammetrico e stralcio PRG;

6 - atti di proprietà;

7 - rilievo planimetrico dello stato attuale;

8 - planimetria di confronto tra stato dei luoghi e catastale;

9 - rilievo fotografico;

10 – estratto conto amministrazione condominiale, regolamento di
condominio e tabelle millesimali;

11 – tabella dei coefficienti correttivi del valore di riferimento del mercato;

12 – ricevute di avvenuta consegna della perizia e relativi allegati alle parti in
causa e al custode.

Napoli 15/01/2025

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo