



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA**



G.E. Dr. Giulio Cataldi



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 64/2024



contro

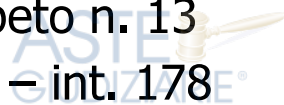


Immobile sito nel Comune di Napoli



Via Del Sebeto n. 13

Piano Terra – int. 178



C.T.U.

ing. Massimo Bernardo



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUINTA - G.E. Dott. Castaldi Giulio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 64/2024

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. Giulio CATALDI,

l'anno duemilaventiquattro, il giorno 14 del mese di marzo, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 64/2024 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quinta - Esecuzioni Immobiliari, promossa da contro .

Con il giuramento di rito, del 18 marzo 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 dott.ssa Francesca Iacopino, presso il compendio immobiliare sito in Napoli alla via del Sebeto n. 13, per il giorno 27 marzo dell'anno duemilaventiquattro alle ore 10:00. Il sottoscritto CTU, 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, era presente il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (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 e gli studi Notarili 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 11); l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli per la verifica del contratto di locazione (allegato 10); inoltre ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile (si allegano i rilievi planimetrico e fotografico – allegati 7 e 9);

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 antecedente 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 nell'atto di precetto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non è stata indicata la sezione catastale dell'immobile. In tali atti l'immobile viene riportato catastalmente all'N.C.E.U. di Napoli al foglio 8, plla 273, sub 96 anziché la corretta sez. MER, foglio 8, plla 273, sub 96. Nella certificazione notarile però l'identificazione catastale è riportata correttamente.

In ogni caso si fa presente che dall'indirizzo dell'immobile e dal titolo di proprietà l'immobile è correttamente identificabile.

Inoltre, il sottoscritto fa notare che nel fascicolo della procedura non è presente né l'estratto di mappa catastale, né il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza e di matrimonio con annotazioni del debitore esecutato e degli attuali occupanti dell'immobile (i certificati acquisiti dallo scrivente si allegano alla presente relazione allegato 2).

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 il debitore esecutato, [REDACTED] è unico proprietario dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione MER, foglio 8, plla 273, sub 96 ed i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento non coincidono perfettamente con gli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non è stata indicata la sezione catastale (sez. MER) dell'immobile.

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 del Sebeto n. 13, parte di un fabbricato di numero cinque piani fuori terra, edificato nei primi decenni del 1900 dalla Società per il Risanamento di Napoli.

La struttura portante è in muratura di tufo.

L'immobile è sito al piano terra, con affaccio sul cortile interno del fabbricato ed è identificato dall'interno 178.

L'appartamento confina a nord con androne e cortile condominiale, a est con cortile condominiale e altra proprietà del medesimo fabbricato

e a sud e ovest con altre proprietà del medesimo fabbricato.

L'edificio ha servizio di portierato e non ha impianto di riscaldamento centralizzato.

L'unità immobiliare in questione, è attualmente composta da tre vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone rialzato con

affaccio sul cortile condominiale. In dettaglio dal cortile condominiale



mediante alcuni gradini si accede al balcone rialzato su cui affacciano tutti gli

infissi e la porta di accesso dell'immobile. Da quest'ultima si

accede al soggiorno che conduce a destra, tramite vano

aperto, alla cucina e a sinistra ad un piccolo disimpegno. Dal

disimpegno si accede al bagno e alle due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento, ad esclusione della camera 2,



sono in gress porcellanato effetto marmo 47x47. La camera 2 è pavimentata

con piastrelle in gress porcellanato effetto legno rovere di forma

rettangolare. La cucina e il bagno presentano un rivestimento a tutt'altezza

con le medesime piastrelle usate per i pavimenti. Nella doccia

è presente un rivestimento con piastrelle 25x50 di colore

marrone chiaro. Tutti gli ambienti sono dotati di bussole in

legno laccato chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio a

vetro camera di colore bianco con napoletana in ferro grigio



chiaro. La porta di accesso è semiblindata, a doppio battente, rivestita

internamente. Le pareti sono rivestite con parati di tinta chiara. I soffitti sono

controsoffittati e tinteggiati bianchi con illuminazione

a faretti.

Il disimpegno è controsoffittato ad un'altezza a 2,20

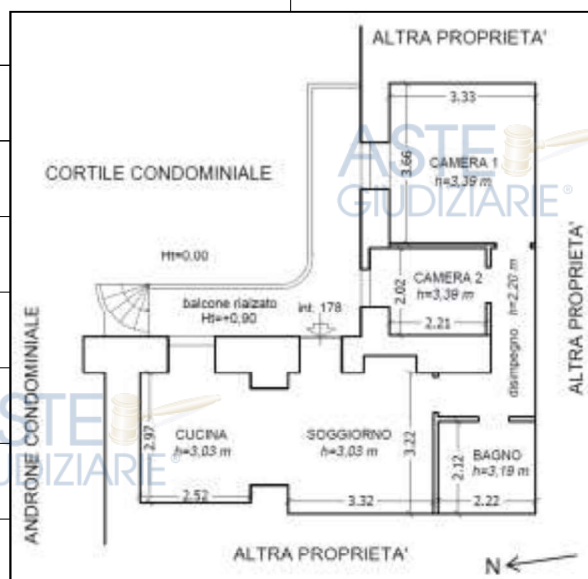
mt ed è soppalcato.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento

ma presenta dei condizionatori split a parete.

L'impianto elettrico è recente, ma non ci è stata

fornita certificazione dell'impianto.



L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi

condominiali costituiti dall'androne comune, la guardiola ed il corpo scala.

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

Il fabbricato, di cui è parte l'unità in parola, presenta mediocri condizioni manutentive e di rifiniture per i prospetti e le aree condominiali interne.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel cortile condominiale. Inoltre l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un vespaio.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 47,00; di superficie lorda pari a mq 68,00; n. 1 balcone con superficie di 11,00 mq, l'altezza interna a controsoffitto è compresa tra 3,00 – 3,40m, mentre il disimpegno ha un'altezza di 2,20m. Pertanto, la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a 71,00mq.

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 non vi è esatta rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non è stata indicata la sezione catastale (sez. MER)

dell'immobile.

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 145, particella 128.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così censito: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. MER, foglio 8, p.lla 273, sub. 96 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 4,5 – superficie catastale totale 73,0 mq – R.C. € 244,03 – indirizzo via del Sebeto n. 13 – piano T – interno 278 – intestato a [REDACTED] proprietario per 1/1.

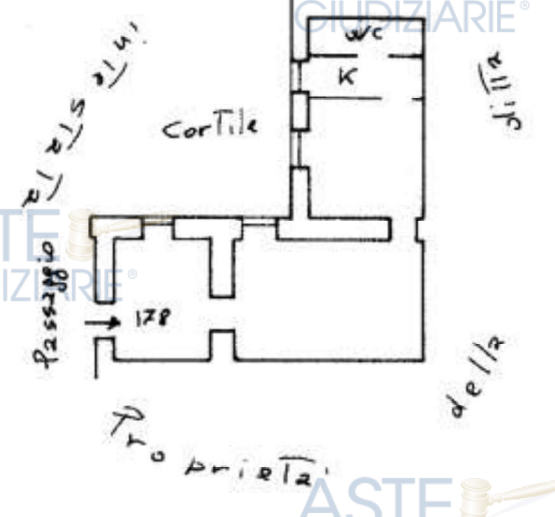
La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile dal 1986 data in cui la Società Stella Polare srl ha acquisito l'immobile dalla Società per il Risanamento di Napoli SpA.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel cortile condominiale. Inoltre, l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un vespaio.

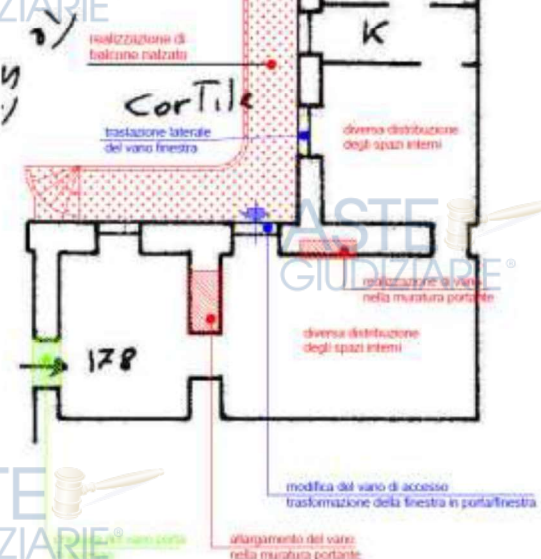
Il costo per la regolarizzazione catastale del bene è pari a 300,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

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

Planimetria catastale



Planimetria di confronto tra catastale e stato dei luoghi



Lotto Unico: piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo civile, posta al primo terra di un edificio residenziale edificato nei primi decenni del 1900 dalla Società per il Risanamento di Napoli, con accesso da via del Sebeto n. 13; composta da tre vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone rialzato con affaccio sul cortile condominiale e si presenta in buono stato di manutenzione; confina a nord con androne e cortile condominiale, a est con cortile condominiale e altra proprietà del medesimo fabbricato e a sud e ovest con altre proprietà del medesimo fabbricato; N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 273, sub. 96 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 4,5 – superficie catastale totale 73,0 mq – R.C. € 244,03 – indirizzo via del Sebeto n. 13 – piano T – interno 278; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel cortile condominiale; immobile regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria all'U.T.C. del Comune di Napoli; l'appartamento risulta di superficie utile interna pari a mq 48,00; di superficie lorda pari a mq 68,00; n. 1 terrazzo con superficie di 6,00 mq; l'altezza interna a controsoffitto è compresa tra 3,00 – 3,40 m mentre il disimpegno per la presenza di un mezzanino (adibito a ripostiglio) ha un'altezza di 2,20 m; superficie commerciale 71,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 56.500,00**

(euro cinquantaseimilacinquecento/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 firma del notaio Giorgio Sorbo di Sant'Antimo in data

06/08/2019 rep. 418, rac. 321, trascritto a Napoli 1 il 07/08/2019 ai nn.

23958/18195, con il quale [REDACTED] acquistava il bene oggetto di

pignoramento da [REDACTED] in regime di

separazione dei beni.

Atto di compravendita a firma del notaio Vincenzo Pappa Monteforte di

Cercola in data 13/12/2013 rep. 9826, trascritto a Napoli 1 il 30/12/2013 ai

nn. 40990/27657, con il quale [REDACTED] acquistava in regime di

separazione dei beni l'immobile oggetto della procedura da [REDACTED]

(nata a [REDACTED]) in regime di separazione dei beni.

Atto di compravendita a firma del notaio Claudio De Vivo di Roccarainola in

data 29/12/1995 rep. 13750, rac. 1112, trascritto a Napoli 1 il 19/01/1996 ai

nn. 1365/1090, con il quale [REDACTED] acquistava il bene oggetto di

pignoramento dalla Società Stella Polare srl con sede in Napoli (c.f.

[REDACTED]).

Il sottoscritto ha acquisto l'atto di provenienza del debitore esecutato e

quello a firma del notaio De Vivo del 1995 (allegato 6).

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

profilo edilizio ed urbanistico.

Trattasi di un'abitazione di tipo civile, parte di un edificio con destinazione

residenziale, edificato nei primi decenni del 1900 dalla Società per il

Risanamento di Napoli, con accesso da via del Sebeto n. 13. Come si evince

dalla tavola del PRG del Comune di Napoli del 1939 (allegato 5) il fabbricato

risultava già esistente al 1939 e pertanto non necessitava di autorizzazione

edilizia. L'edificio di cui fa parte l'immobile è costituito da cinque piani fuori

terra e ha struttura portante in muratura di tufo e solai in ferro e laterizio.

L'immobile pignorato è posizionato al piano terra con affaccio sul cortile

interno condominiale ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia.

Il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Napoli per la documentazione

inerente sia la Licenza Edilizia del fabbricato che di eventuali pratiche di DIA,

SCIA, CILA sull'immobile oggetto di pignoramento.

Come certificato dal Comune di Napoli (allegato 5) non è stato possibile

rinvenire documentazione edilizia sull'immobile.

Le trasformazioni sono state eseguite senza autorizzazione edilizia, come si

evince dalla certificazione rilasciata dal U.T.C. del Comune di Napoli in data

03/05/2024 e che si allega alla presente (allegato 5).

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

strumento urbanistico comunale in zona "A" – Centro storico, "Unità edilizie

di base otto/novecentesche e novecentesche – originarie o di ristrutturazione

a corte" (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 presente in banca

dati.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta

una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della

porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel

cortile condominiale. Inoltre l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un vespaio. Si fa presente che per la presenza di un mezzanino adibito a ripostiglio il disimpegno ha un'altezza di 2,20 m. Al fine della regolarizzazione bisognerà portare l'altezza ad almeno 2,40 mt.

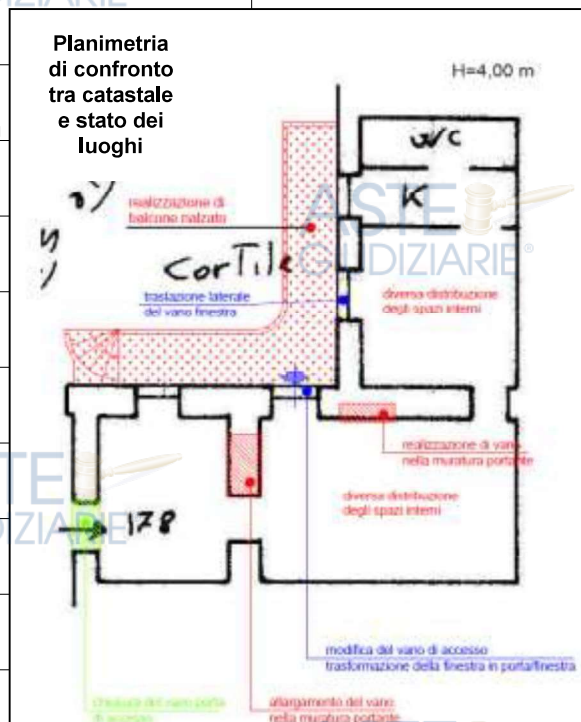
Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una CILA in sanatoria per opere già eseguite all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli comprensivo di pratica di verifica statica al

Genio Civile per un significativo allargamento di un vano nella muratura portante e con conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo per la documentazione edilizia di cui sopra, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, tasse di istruttoria e parcella professionale, e per l'innalzamento del soppalco ammontano complessivamente a circa euro 6.200,00 (tale importo non comprende il nuovo accatastamento già conteggiato al punto 3).

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è attualmente abitato da [REDACTED] (sorella del debitore esecutato) e [REDACTED] come dichiarato in fase di accesso (allegato 1) e come si evince anche dal certificato di residenza e stato di famiglia (allegato 2). Vi è contratto di locazione (allegato 10) registrato a Napoli 3 il 16/01/2020 al n. 414/3T per una durata di 4+4 con scadenza 15/01/2024 rinnovato



tacitamente per altri quattro anni.

Il canone di locazione pari ad € 300,00 mensile dell'immobile è congruo al valore locativo di mercato.

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.

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, dal debitore esecutato (allegato 11).

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 ai nn. 5353/4247 in data 26/02/2024 del pignoramento immobiliare a favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino (c.f. 00799960158) contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli rep. 178 del 29/01/2024.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli in data 07/08/2019 ai nn. 23959/3468, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 120.000,00 a favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino (c.f. [REDACTED]) contro [REDACTED] sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 06/08/2019 rep. 419/322 a firma del notaio Giorgio Sorbo.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica (documentazione amministrativa) del bene è pari a euro 6.200,00 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 300,00 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 estratto conto inviati dall'amministratore p.t., [REDACTED], dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 11) risulta che:

- il valore dei millesimi su tabella A sono pari a 7,02 millesimi, mentre i millesimi su tabella B sono pari a 17,71 millesimi;
- l'importo mensile della rata condominiale ammonta ad euro 46,00 per un

totale annuo di euro 552,00;

- nella situazione pagamenti aggiornata al mese di giugno 2024 risulta che il debitore esecutato è in regola con i pagamenti;

- come dichiarato dall'amministratore esistono pendenze pregresse per un importo complessivo di 1317,00 euro da attribuire ai precedenti proprietari. Il debitore esecutato è divenuto proprietario dal 06/08/2019.

Come dichiarato dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate o ancora in essere e non ci sono procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio sull'immobile pignorato. Non mi è stata fornita copia delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio.

Come si evince dall'atto di compravendita esiste regolamento di condominio con relative tabelle millesimali a firma del notaio Claudio De Vivo rep 38 trascritto a Napoli in data 06/08/1994 ai nn. 15504/10636.

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 12).

Inoltre per la stima del valore commerciale del bene pignorato si è fatto riferimento alle dovute decurtazioni esposte nei punti precedenti e si è tenuto dei costi di ristrutturazione strettamente necessari a rendere abitabile l'immobile.

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: 71,00

valore medio di mercato 2.156,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,452624

Valore di mercato dell'immobile ($2.156,00\text{€/mq} \times 0,452624 = 975,86\text{€/mq} \times 71,00 \text{ mq}$), pari a euro 69.286,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizio, urbanistica e catastale del bene che ammontano complessivamente a circa euro 6.500,00.

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 56.507,40 in cifra tonda **euro 56.500,00**

(euro cinquantaseimilacinquecento/zerozero).

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

Il debitore esecutato è proprietario esclusivo 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.

Il debitore esecutato [REDACTED] è residente nel medesimo in cui è sito l'immobile pignorato e cioè in Napoli alla via del Sebeto n. 13, scala D, piano quarto, interno 5 (allegato 2).

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile da cui si evince che [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Con successivo accordo di scioglimento del matrimonio in data 17/02/2021 (allegato 2).

Il sottoscritto, certo di aver bene e fedelmente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.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 – contratto di locazione;

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

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

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

Napoli 05/07/2024

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo