



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

CONS. DOTT. GABRIELE MONTEFUSCO



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E .66/2025



INTEGRAZIONE ALLA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Immobile in Napoli Corso Marianella n. 102

N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.lla 91, sub. 14, Cat. A/4



CUSTODE:

AVV.GIANFRANCO CIRCOLO



C.T.U.:

ARCH. MANUELA FRANCO



1.1 PREMESSA

La sottoscritta arch. Manuela Franco, quale Esperto Stimatore per il procedimento in epigrafe, presenta la seguente integrazione alla CTU depositata in data 6/6/2025 in risposta ai seguenti punti del QUESITO N.7, (omessi per errore materiale):

1. Quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
2. Indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AL PUNTO 1) L'immobile pignorato è un'abitazione sita in Napoli al Corso Marianella n. 102 -Villaggio Marianella, riportato al N.C.E.U. al fol. 7 sez. SCA, z.c. 2, p.lla 91, sub. 14, Cat A/4 avente una superficie commerciale pari a 44.95mq.

Come detto l'immobile è abitato senza titolo di locazione dalla sorella della debitrice esecutata sir.ra [REDACTED]

Il canone di locazione medio è pari ad €2.6/mq al mese, da cui si ha un **canone mensile** di $2.6 \times 44,95 \text{mq} = \underline{\underline{116,87\text{€}}}$.

RISPOSTA AL PUNTO 2)

Al fine di determinare l'indennità di occupazione è stata stabilita una riduzione del 15% sul canone di locazione di mercato stimato, da cui:

$$116.87 - 17.5 = 99,37\text{€}/\text{mese}$$

Quindi, arrotondando si può indicare come indennità di occupazione del bene un valore pari ad €. 100,00/mese.

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Manuela Franco



