



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA
G.E. Dr. Maria Luisa Buono



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 72/2025

Solferino SPV srl
contro

Xxxxxxx Xxxxxxx



Immobile sito nel Comune di Napoli
vico Forno della Solitaria n. 35
Piano Primo



ELABORATO PERITALE



ing. Massimo Bernardo





TRIBUNALE DI NAPOLI



SEZIONE CIVILE V - G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 72/2025

ASTE GIUDIZIARIE
Solferino SPV srl
contro

XXXXXXX XXXXXXXX

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. 255 del
08/02/2024 (ex n. 10582 della Sezione Civile dal 06/10/03).

Ill.ma G.E. dott.ssa Maria Luisa BUONO,

l'anno duemilaventicinque, il giorno 27 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. 72/2025 del Tribunale di Napoli - Sezione
Civile Quinta - Esecuzioni Immobiliari, promossa da Solferino SPV srl contro
XXXXXXX XXXXXXXX.

Con il giuramento di rito, del 28 marzo dell'anno 2025, 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. Salvatore Bonagura, presso il compendio
immobiliare sito in Napoli al vico Forno della Solitaria n. 35, per il giorno 30
aprile dell'anno duemilaventicinque alle ore 10:00. 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 il debitore esecutato sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Napoli il xx/xx/xxxx e il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Napoli il xx/xx/xxxx in qualità di occupante dell'immobile pignorato (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 presso 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 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
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 nel fascicolo della procedura non è presente
l'estratto di mappa catastale e il certificato di stato civile del debitore
esecutato pertanto ha provveduto ad acquisirli.

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 la debitrice esecutata risulta l'unica proprietaria
dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di
Napoli alla sezione SFE, foglio 3, plla 601, sub 10 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 popolare, sito in Napoli al vico Forno della
Solitaria n. 35, parte di un fabbricato edificato nell'800 di numero quattro



livelli fuori terra rispetto al prospetto di ingresso mentre è di sei livelli fuori terra rispetto al prospetto est. La struttura portante è in muratura di tufo e solai in travi portanti in legno con pavoncelle in legno e battuto di tufo. Il fabbricato è di forma irregolare con balconi distribuiti in modo casuale e di varie epoche, realizzati in parte con travi di ferro e pavimento in marmo e in parte in putrelle e laterizi.



L'immobile è sito al piano primo, rispetto al prospetto nord principale del fabbricato civ. 35, con affaccio su vico Forno della Solitaria.

L'appartamento confina a nord e ad est con vico Forno della Solitaria, ad ovest con corpo scala e altra proprietà del medesimo fabbricato e a sud con altra proprietà sottoposta.

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



L'unità immobiliare, in questione, è attualmente composta da due vani, cucina, bagno e disimpegno e tre piccoli balconi. In dettaglio dal portone di accesso mediante una scala in muratura

con pedate e alzate non regolari si accede al ballatoio da cui si entra nell'appartamento, prima porta sulla sinistra nel senso di salita delle scale. Dalla porta capo scala si accede al soggiorno che conduce a destra alla camera da letto e a sinistra al disimpegno che conduce alla cucina. Da quest'ultima si accede



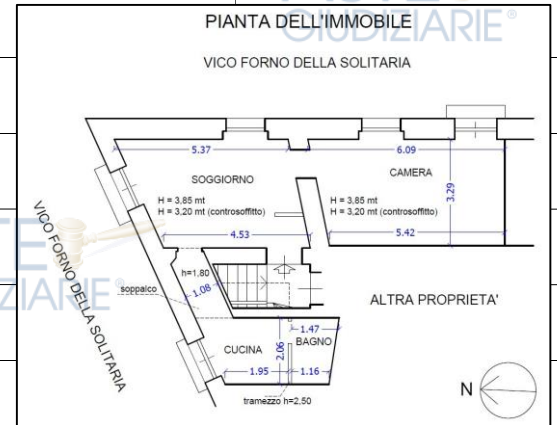
direttamente al bagno. La camera da letto e il soggiorno sono entrambe arieggiate e illuminate da una finestra e da una porta finestra con balconcino, la cucina da una porta finestra con balconcino.

L'appartamento presenta un unico pavimento in monocottura grigio chiaro di



dimensioni 32x32, il bagno e la cucina hanno rivestimenti in monocottura grigio chiaro di dimensioni 30x25 a tutt'altezza. La parete divisoria tra la cucina e il bagno è alta 2,50 m con la porzione superiore completamente aperta (fino all'altezza di 3,20 m).

Le bussole interne sono in legno tamburato colore ciliegio con vetro centrale. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco a singolo vetro con avvolgibili in pvc. La porta di accesso è semiblindata, a singolo battente, rivestita internamente. Le pareti sono pitturate beige a smalto. I soffitti sono controsoffittati e tinteggiati bianchi.



Il disimpegno è controsoffittato ad un'altezza a 1,80 mt ed è soppalcato.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma presenta dei condizionatori split a parete. L'impianto elettrico non è recente e non ci è stata fornita certificazione dell'impianto.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione sia per i controsoffitti che si presentano danneggiati da pregresse infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante (in parte a terrazzo e in parte coperto da altro appartamento), sia per le pareti che presentano screpolature, muffe, lesioni, ecc. I pavimenti presentano in alcune zone piastrelle lesionate e/o sollevate.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali costituiti dall'androne comune e dalla strada privata di accesso all'androne. Inoltre, i condomini gestiscono in comune l'acqua potabile, l'illuminazione comune, la fognatura e le imposte e tasse afferenti la porzione di stabile comune.

Il fabbricato popolare, 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 delle piccole difformità derivanti dalla realizzazione di un soppalco sul disimpegno e da una diversa ampiezza in pianta della cucina.

Si fa notare che il bagno non è dotato di infissi esterni e di areazione forzata ma riceve aria direttamente dalla cucina essendo il tramezzo di divisione non a tutt'altezza.

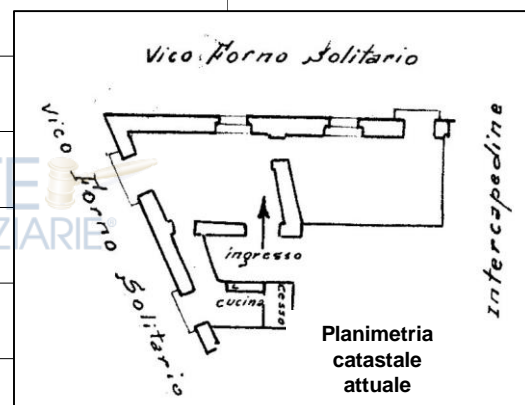
L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 47,60; di superficie lorda pari a mq 61,00; n. 3 balconcini con superficie complessiva di 2,00 mq, l'altezza interna a controsoffitto è pari a 3,20 m mentre l'altezza a solaio è di 3,85 m. Il disimpegno ha un'altezza a controsoffitto di 1,80 m. Pertanto, la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a 62,00 mq.

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.



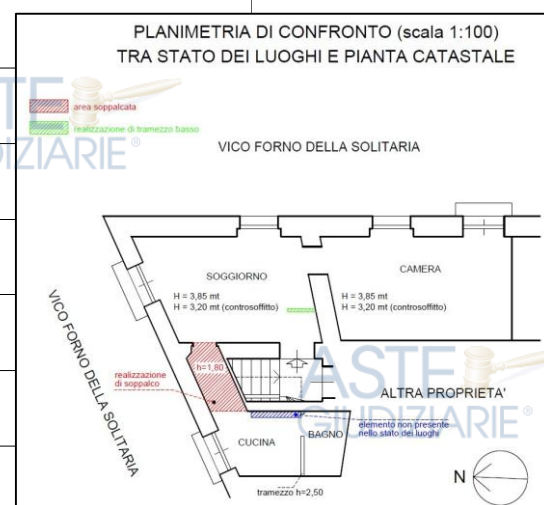
Per quanto riguarda il catasto terreni, il fabbricato è inserito in mappa, e l'area su cui è stato edificato è identificata all'N.C.T. di Napoli al foglio 199, particella 601.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così censito: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SFE, foglio 3, p.lla 601, sub. 10 – cat. A/4 – cl. 5 – vani 3,5 – superficie catastale totale 62,0 mq – R.C. € 298,25 – indirizzo

vico Forno della Solitaria n. 35 – piano 1 – intestato a
Xxxxxxx Xxxxxxxx proprietaria per 1/1.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile anche in data antecedente all'impianto meccanografico del 1983 data in cui l'immobile era di proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxxx.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è pienamente



conforme all'attuale pianta catastale che corrisponde a quella di impianto del 2000, infatti presenta delle piccole difformità derivanti dalla realizzazione di un soppalco sul disimpegno e da una diversa ampiezza in pianta della cucina, derivante probabilmente dall'attuale non presenza di un cavedio.

Il sottoscritto, pur avendo rilevato che non è mutata la consistenza e la superficie catastale dell'immobile, ritiene opportuno presentare una pratica catastale (docfa), per corretta rappresentazione grafica, al fine di correggere le lievi incongruenze rilevate.

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene è pari ad euro 500,00 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 popolare, sita in Napoli al vico Forno della Solitaria n. 35, parte di un fabbricato di numero quattro livelli fuori terra sul prospetto di ingresso, edificato nel 1800, con struttura portante in muratura di tufo e solai in travi portanti in legno con pavoncelle in legno e battuto di tufo; composta da camera da letto, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e tre piccoli balconi; confina a nord e ad est con vico Forno della Solitaria, ad ovest con corpo scala e altra proprietà del medesimo fabbricato e a sud con altra proprietà sottostante; catastalmente identificato all'N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SFE, foglio 3, p.lla 601, sub. 10 – cat. A/4 – cl. 5 – vani 3,5 – superficie catastale totale 62,0 mq – R.C. € 298,25 – indirizzo vico Forno della Solitaria n. 35 – piano 1; edificio del centro storico di Napoli di impianto ottocentesco, edificato prima del 1938 e pertanto non necessitante di autorizzazione edilizia e di conseguenza di agibilità; non pienamente conforme all'attuale pianta catastale, per la presenza di piccole difformità derivanti dalla realizzazione di un soppalco sul disimpegno (che ha un'altezza sottostante pari a 1,80 m e quindi inferiore a 2,40 m) e da una diversa ampiezza in pianta della cucina derivante probabilmente dall'attuale non presenza di un cavedio; regolarizzabile mediante la rimozione del soppalco realizzato sul disimpegno e la presentazione di una pratica catastale (docfa) per corretta rappresentazione grafica; l'appartamento risulta di superficie utile interna pari a mq 47,60; di superficie lorda pari a mq 61,00; n. 3 balconcini con superficie complessiva di 2,00 mq, l'altezza interna a controsoffitto è pari a 3,20 m mentre l'altezza a solaio è di 3,85 m; il disimpegno ha un'altezza a controsoffitto di 1,80m; la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a

62,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 55.000,00**

(euro cinquantacinquemila/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 Valentino Concetta, rep. 14138 rac.

7433 del 16/09/2008, trascritto a Napoli il 18/09/2008 ai nn. 34639/22402,

con cui XXXXXXXX XXXXXXXX (nata a Napoli il xx/xx/xxxx) acquistava l'immobile

oggetto di pignoramento da XXXXXXXX XXXXXXXX (nata a Napoli il xx/xx/xxxx) in

regime di separazione dei beni.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Alfredo Limosani del 23/11/2004,

rep. 11925/4723, trascritto a Napoli il 02/12/2004 ai nn. 33733/19905, con

cui XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava l'immobile oggetto di pignoramento da

XXXXXXX XXXXX (nato a Napoli il xx/xx/xxxx).

Il sottoscritto ha acquisto l'atto di compravendita a firma del Notaio Valentino

Concetta del 16/09/2008 (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 popolare, facente parte di un edificio del

centro storico di Napoli di impianto ottocentesco, pertanto essendo stato

edificato prima del 1938 l'edificio non necessitava di autorizzazione edilizia e di conseguente agibilità.

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

P.R.G. Comunale in zona A "Insediamento di Interesse Storico" (art. 26),

"Unità Edilizia di Base ottocentesche originaria o di ristrutturazione a blocco".

Sull'area è presente un vincolo archeologico ai sensi dell'art. 58 della

Variante del P.R.G. di Napoli che interessa soltanto i piani terra e interrati dei

fabbricati.

L'utilizzazione degli immobili è conforme con lo strumento

urbanistico comunale.

Pertanto al fine della verifica urbanistica il sottoscritto ha

fatto riferimento alla planimetria catastale in atti del 2000.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è pienamente

conforme all'attuale pianta catastale, infatti presenta delle

piccole difformità derivanti dalla realizzazione di un soppalco sul disimpegno

e da una diversa ampiezza in pianta della cucina, derivante probabilmente

dall'attuale non presenza di un cavedio.

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà

rimuovere il soppalco realizzato sul disimpegno che ha un'altezza sottostante

pari a 1,80 m e quindi inferiore a 2,40 m.

Il costo per la demolizione del soppalco e i ripristini murari susseguenti

ammontano complessivamente a circa euro 1.000,00.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è attualmente

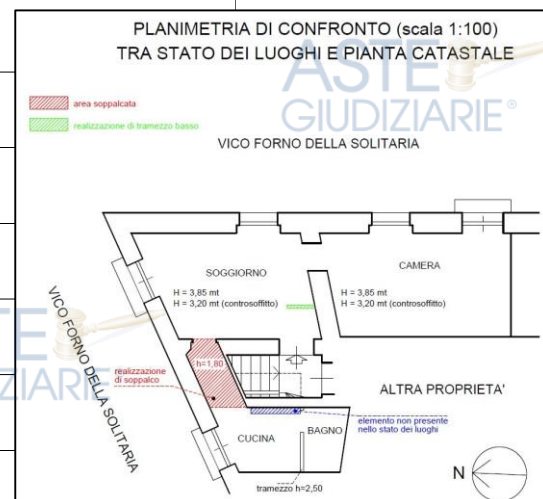
occupato da XXXXXXX XXXX e da XXXXXXX XXXX come da verbale di accesso

(allegato 1), anche se dai certificati di residenza risultano entrambi residenti

in vico Forno della Solitaria n. 13, piano terra (allegato 2).

Siccome l'immobile è attualmente occupato senza un regolare contratto di

fitto il sottoscritto ha provveduto alla quantificazione del canone di locazione.



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 e Provincia, Banca dati quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da Agenzie Immobiliari della città di Napoli e Provincia), il sottoscritto CTU ha individuato un valore di locazione che varia da € 3,20 a € 4,70 euro/mq x mese.

In considerazione della collocazione dell'immobile, dello stato manutentivo, della qualità costruttiva, della distribuzione degli ambienti che lo compongono e della piccola superficie commerciale dell'immobile, ritiene di adottare come stima il valore minimo per stabile di tipo economico scadente pari a 3,20 euro/mq x mese.

Pertanto considerando la superficie commerciale dell'immobile pari a 62,00mq si ha: $3,20 \text{ euro/mq} \times 62,00\text{mq} = 198,40 \text{ euro}$, in cifra tonda il valore locativo del bene è pari a 200,00 euro/mensili.

Per tanto si può ritenere non congruo il canone di locazione dichiarato in fase di accesso di euro 150,00 come anche riportato nel verbale di sopralluogo ma si ritiene più opportuno un canone di locazione di euro 200,00.

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 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 ai nn. 6244/4777 in data 07/03/2025 del pignoramento immobiliare a favore di Solferino SPV srl con sede in Conegliano (TV) c.f. 05179900260, contro XXXXXXXX XXXXXXXX gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli rep. 953 del 22/01/2025.

Trascrizione a Napoli ai nn. 13050/9990 in data 16/05/2016 del pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma c.f. 09339391006, contro XXXXXXXX XXXXXXXX gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli rep. 9842 del 22/04/2016.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli in data 18/09/2008 ai nn. 34640/6880, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma c.f. 09339391006, contro XXXXXXXX XXXXXXXX, sull'immobile in oggetto.

Ipoteca nascente da atto di mutuo a firma del notaio Concetta

Valentino del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16/09/2008 rep. 14139/7434.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione del bene è pari a euro 1.000,00 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., Xxxxxxx
XXXXXXXXXXXX, dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di
pignoramento (allegato 10), risulta quanto segue:

- il valore dei millesimi su tabella A sono pari a 128,67 millesimi, mentre i
millesimi su tabella B sono pari a 238,68 millesimi;

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari ad euro 435,00,
con rata mensile di euro 36,28 e rata assicurativa annua di euro 100,36;

- sono state deliberate spese straordinarie per lavori da ordinanza sindacale
e di rifacimento lastrici solari per un importo di euro 2727,00;

- oneri condominiali insoluti: quote straordinarie per lavori da ordinanza
sindacale e di rifacimento lastrici solari per euro 1727,00; quote ordinarie
anteriori al 2023 euro 481,92; quote ordinarie 2024 euro 285,00; quote
ordinarie 2025 euro 326,52; quote assicurative anni 2024 e 2025 euro
200,00;

- come dichiarato dall'amministratore non esistono procedimenti giudiziari in



corso a carico del condominio.

E' presente regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che si allegano alla presente.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali costituiti dall'androne comune e dalla strada privata di accesso all'androne. Inoltre, i condomini gestiscono in comune l'acqua potabile, l'illuminazione comune, la fognatura e le imposte e tasse afferenti la porzione di stabile comune.

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: 62,00 mq

valore medio di mercato 1.861,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,543245

Valore di mercato dell'immobile $(1.861,00\text{€/mq} \times 0,543245 = 1.010,98\text{€/mq} \times 62,00 \text{ mq})$, pari a euro 62.681,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia del bene che ammonta a circa euro 1.000,00 e quello per la regolarizzazione catastale del bene che è pari ad euro 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 55.062,90 in cifra tonda **euro 55.000,00**

(euro cinquantacinquemila/zerozero).

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

La debitrice esecutata è proprietaria esclusiva 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 XXXXXXXX XXXXXXXX è residente in Napoli alla via
X x x x x x X x x x x n. X (allegato 2).

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dai sigg. XXXXXX
XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (allegato 1 verbale di pignoramento).

In data 25/08/2025 è stato notificato, dal custode del compendio
immobiliare, avviso di liberazione dell'immobile con decorrenza entro il
termine ultimo del 30/11/2025 ore 9:00.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile da cui si evince che
XXXXXXX XXXXXXXX è di stato civile nubile e non ha mai contratto matrimonio.

*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 e avviso di liberazione notificato;

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 – atto 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 24/09/2025

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo