



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



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 278/2023



contro



Immobile sito nel Comune di Napoli
Via Antonio Toscano n. 24
Scala B – Piano Terzo – int. 1



C.T.U.

ing. Massimo Bernardo



SEZIONE CIVILE XIV - G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 278/2023**ASTE
GIUDIZIARIE®
controASTE
GIUDIZIARIE®

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 04 del mese di aprile, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 278/2023 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da ██████████ s.r.l. contro ██████████.

Con il giuramento di rito, del 05 aprile 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. Alessia Capaldo, presso il compendio immobiliare sito in Napoli alla via Antonio Toscano n. 24, per il giorno 17 aprile dell'anno duemilaventiquattro alle ore 10:30. 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 [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] [REDACTED], la locataria dell'appartamento pignorato sig.ra [REDACTED] e il sig. [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 precedente 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 nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento
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
66 anziché la corretta sez. MER, foglio 8, plla 273, sub 36. Nella
certificazione notarile e nella nota di trascrizione 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 è presente
l'estratto di mappa catastale ma non è presente il certificato di stato civile del
debitore esecutato. Si fa notare che l'estratto di mappa catastale è errato.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza e di
matrimonio con annotazioni del debitore esecutato e degli attuali occupanti
dell'immobile, inoltre ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale
corretto (i certificati acquisiti dallo scrivente si allegano alla presente
relazione allegato 2 e 3).

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 66 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 non è stata indicata la sezione catastale (sez. MER) dell'immobile ma nella nota di trascrizione essa è riportata correttamente.

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 Antonio Toscano n. 24, 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 terzo della scala B, con affaccio sia sulla via A. Toscano che sul cortile interno del fabbricato ed è identificato dall'interno 1.

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena di altra scala del medesimo edificio, a est con proprietà aliena del medesimo edificio e con cortile condominiale, a sud con corpo scala condominiale e altra proprietà del medesimo fabbricato e ad ovest con via A. Toscano.

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

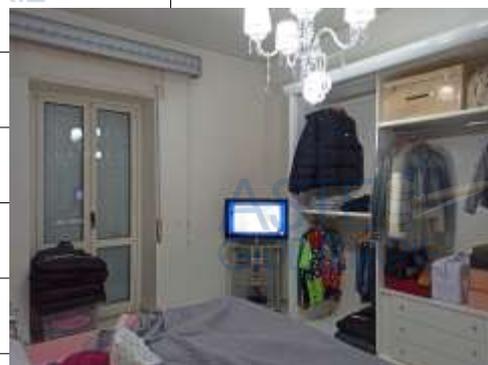


centralizzato.

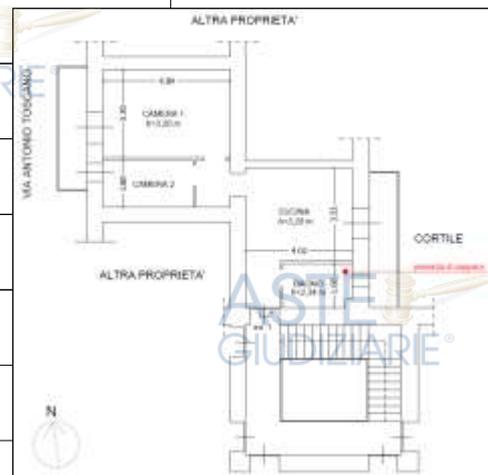
L'unità immobiliare in questione, è attualmente composta da due vani, cucina, bagno e due balconi con affaccio uno sul cortile condominiale e l'altro su via A. Toscano. In dettaglio dalla porta di ingresso si accede mediante disimpegno al bagno e alla cucina, proseguendo a sinistra si accede ad un piccolo disimpegno che conduce alle due camere.



I pavimenti dell'appartamento, ad esclusione del bagno, sono in monocottura effetto marmo di dimensioni 42x42. La cucina presenta un rivestimento solo tra i pensili e le basi con mattonelle in bicottura bianche 10x10 e striscia a mosaico centrale scura. Il bagno presenta un pavimento in monocottura con mattonelle 15x28 scure ed un rivestimento in monocottura a tutt'altezza di colore prevalentemente effetto marmo chiaro



con strisce decorative perimetrali scure e decori. Il bagno presenta superiormente un soppalco adibito a ripostiglio. Tutti gli ambienti sono dotati di bussole in legno tamburate laccato chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro camera di colore bianco con avvolgibili in pvc. La porta di accesso è semiblndata, a doppio battente, rivestita internamente. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in tinta chiara.



L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma presenta dei condizionatori split a parete. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è vetusto, e non è fornito di certificazione dell'impianto.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali costituiti dall'androne comune, la guardiola, il cortile ed il corpo scala.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in sufficienti 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, è conforme all'attuale pianta catastale ma rispetto alla pianta catastale di impianto del 1939 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza addizionale di una finestra e di una porta-finestra e la realizzazione dei due balconi. Inoltre, nel bagno, l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un soppalco.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 45,80; di superficie lorda pari a mq 59,00; n. 2 balconi con superficie complessiva di 11,00 mq, l'altezza interna è pari a 3,20 m ad esclusione del bagno che ha un'altezza di 2,34 m. Pertanto, la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a 62,00mq.

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

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

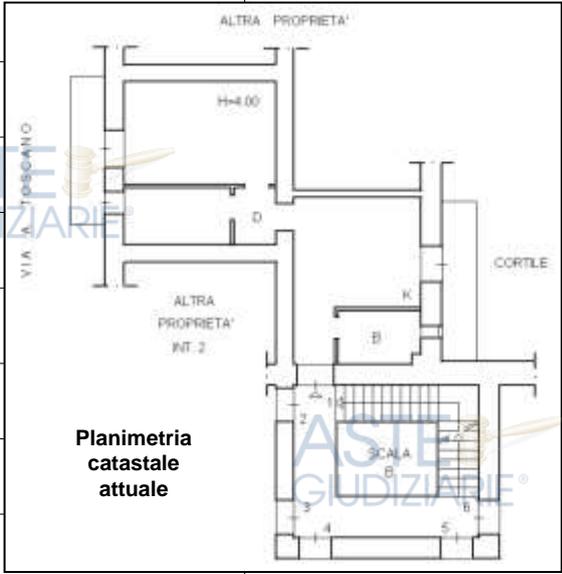
Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Ufficio Catasto Fabbricati, precisamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), il C.T.U., ha provveduto ad acquisire i dati necessari per le verifiche sul luogo di causa e per vedere se esistono difformità tra lo stato attuale e quello catastale.

Il sottoscritto ha verificato che non vi è esatta rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si fa notare che

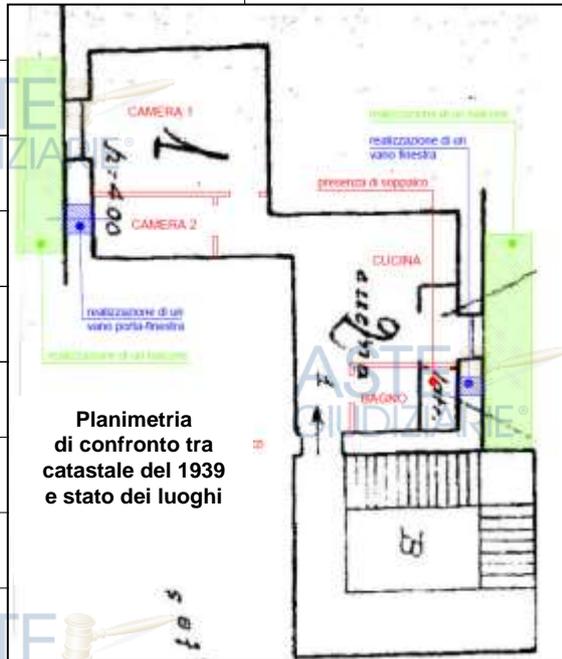
nell'atto di pignoramento non è stata indicata la sezione catastale (sez. MER) dell'immobile ma nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione l'immobile è identificato correttamente.

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. 66 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale 62,0 mq – R.C. € 189,80 – indirizzo via del A. Toscano n. 24 – scala B – piano 3 – interno 1 – intestato a [REDACTED] proprietario per 1/1.



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 della Società per il Risanamento di Napoli SpA. L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, è conforme all'attuale pianta catastale del 2008. In tale data risulta al catasto una pratica per diversa distribuzione degli spazi interni.



Il sottoscritto ha acquisito la planimetria catastale storica di impianto del 1939. Dal confronto tra la planimetria del 1939 e la pianta catastale del 2008 (presentata senza alcuna pratica edilizia) l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza addizionale

di una finestra e di una porta-finestra e la realizzazione dei due balconi.

Inoltre, nel bagno, l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un soppalco.

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 del lotto.

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo civile, posta al terzo piano di un edificio residenziale edificato nei primi decenni del 1900

dalla Società per il Risanamento di Napoli, con accesso da via Antonio

Toscano n. 24; composta da due vani, cucina, bagno e due balconi con affaccio uno sul cortile condominiale e l'altro su via A. Toscano; confina a

nord con proprietà aliena di altra scala del medesimo edificio, a est con proprietà aliena del medesimo edificio e cortile condominiale, a sud con

corpo scala condominiale e altra proprietà del medesimo fabbricato e ad ovest con via A. Toscano; N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. MER, foglio 8,

p.lla 273, sub. 66 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale

62,0 mq – R.C. € 189,80 – indirizzo via del A. Toscano n. 24 – scala B – piano 3 – interno 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla pianta

catastale di impianto del 1939 per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza addizionale di una finestra e di una porta-finestra e

per la realizzazione di due balconi uno con affaccio su via A. Toscano e una con affaccio sul cortile interno; immobile regolarizzabile mediante

presentazione di SCIA all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli che comprenda l'abbattimento dei balconi realizzati e la chiusura del vano porta-

finestra prospiciente via A. Toscano; l'appartamento risulta di superficie utile interna pari a mq 45,80; di superficie lorda pari a mq 59,00; n. 2 balconi con superficie complessiva di 1,00 mq; l'altezza interna è pari a 3,20 m ad esclusione del bagno che ha un'altezza di 2,34 m per la presenza di un mezzanino (adibito a ripostiglio); superficie commerciale 62,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 67.400,00**

(euro sessantasettemilaquattrocento/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 Monda Alfonso in data 30/07/2013 rep. 181675, rac. 37912, trascritto a Napoli il 01/08/2013 ai nn. 23533/18575, con cui [REDACTED] (nato a Napoli il [REDACTED])

acquisiva i diritti pari a 1/2 di proprietà a titolo oneroso da [REDACTED] (nata a Napoli il [REDACTED]).

Atto di compravendita a firma del Notaio Improta Filippo, del 12/12/2008 rep. 92338 rac. 13128, trascritto a Napoli 1 il 16/12/2008 ai nn. 50914/35102, 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] (nato a Napoli il [REDACTED]).

Atto di compravendita a firma del notaio Improta Filippo in data 17/10/2003 rep. 25756, trascritto a Napoli 1 il 21/10/2003 ai nn. 24990/16061, con il quale [REDACTED] acquistava il bene oggetto di pignoramento da

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).

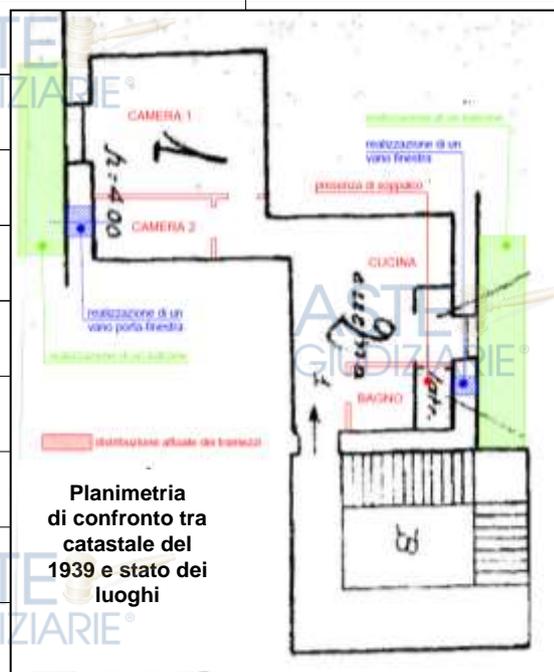
Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade secondo lo strumento urbanistico comunale in zona "A" – Centro storico, "Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche – originarie o di ristrutturazione a corte" (si veda allegato 5).

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 di impianto del 1939.

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

impianto del 1939, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza addizionale di una finestra e di una porta-finestra e la realizzazione di due balconi uno con affaccio su via A. Toscano e una con affaccio sul cortile interno. Inoltre, nel bagno, l'immobile presenta una minore altezza interna, pari a 2,34 m, derivante dalla realizzazione di un soppalco. Si fa notare che l'altezza interna è risulta pari a 3,20 m contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale dove l'altezza risulta di



4,00 m. Il sottoscritto comunque non ha potuto verificare l'eventuale presenza di un controsoffitto.

Sulla base della documentazione ricevuta dall'U.TC. del Comune di Napoli, e di quanto riportato al Catasto il sottoscritto non ha potuto rinvenire eventuali atti legittimativi dello stato dei luoghi risalente all'epoca della vendita degli immobili da parte della Società Stella Polare srl e della Società per il Risanamento di Napoli compresi tra il 1939 e il 1994. Quindi al fine della verifica della regolarità edilizia del bene il sottoscritto ha dovuto far riferimento alla sola planimetria catastale del 1939.

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una SCIA all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli che comprenda l'abbattimento dei balconi realizzati e la chiusura del vano porta-finestra prospiciente via A. Toscano (si veda tavola di confronto allegato 8) e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo per le opere murarie e 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 sopralco ammontano complessivamente a circa euro 8.700,00 (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 dalla [REDACTED] unitamente al marito [REDACTED] e ai loro tre figli minorenni, 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 Casoria (NA) il 16/02/2021 al n. 1106/3T per una durata di 4+4 con scadenza 14/02/2025, per un importo annuo di euro 4.800,00.

Il canone di locazione pari ad € 400,00 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 1 ai nn. 14697/11353 in data 18/05/2023 del pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), c.f. 05197150260, contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario notificato dalla UNEP Corte di Appello di Napoli rep. 7185 del 21/04/2023.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli 1 in data 16/12/2008 ai nn. 50915/8746, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 210.000,00 a favore di Banca 24-7 SpA con sede in Bergamo (c.f. 02805490162) contro [REDACTED] (nata a Napoli il [REDACTED]), per i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno, sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 12/12/2008 rep. 92339/13129 a firma del notaio Improta Filippo.

Si fa presente che con l'atto di cessione di diritti immobiliari del 30/07/2013 a firma del notaio Alfonso Monda, il debitore esecutato è subentrato in ogni obbligazione verso l'istituto mutuante.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica (documentazione amministrativa e opere edili) del bene è pari a euro 8.700,00 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., Salvatore Peperno, 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 5,97 millesimi, mentre i millesimi su tabella B sono pari a 15,03 millesimi e quelli su tabella C pari a 52,58 millesimi;

- l'importo mensile della rata condominiale ammonta ad euro 49,00 per un totale annuo di euro 588,00;

- nella situazione pagamenti aggiornata al mese di luglio 2024 risulta che il debitore esecutato ha una morosità complessiva per quote ordinarie riferite al periodo che va da gennaio 2023 a luglio 2024, di euro 931,00 salvo conguaglio;

- come dichiarato dall'amministratore esistono pendenze pregresse per un importo complessivo fino al 31 dicembre 2013 di euro 2904,09 e da gennaio 2014 a dicembre 2022 pari ad euro 4704,00.

Come dichiarato dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate o ancora in essere e non ci sono a sua conoscenza 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

similari 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.

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

valore medio di mercato 2.156,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,628193

Valore di mercato dell'immobile ($2.156,00\text{€/mq} \times 0,628193 = 1.354,38\text{€/mq}$

$\times 62,00\text{ mq}$), pari a euro 83.972,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione

edilizio, urbanistica e catastale del bene che ammontano complessivamente a

circa euro 9.000,00.

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 67.474,80 in cifra tonda **euro 67.400,00**

(euro sessantasettemilaquattrocento/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 in [REDACTED] alla via [REDACTED] (allegato 2).

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile da cui si evince che [REDACTED] contratto matrimonio con [REDACTED] (nata a Napoli il [REDACTED]) il 28/09/2013 in regime di separazione dei beni (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 – 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 17/07/2024

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo