

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

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 732/2021

██████████
contro
██████████

Immobile sito nel Comune di Napoli
Vico Lammadari n. 93 – Piano Secondo
NCEU sez. STE – fg 4 – plla 447 – sub 30

ELABORATO PERITALE

C.T.U.
ing. Massimo Bernardo

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUATTORDICESIMA - G.E. Dr.ssa Maria L. Russo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 732/2021

████████████████████
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. dr.ssa Maria Ludovica RUSSO,

l'anno duemilaventitre, il giorno 27 del mese di febbraio, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 732/2021 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da ██████████
██████████ contro ██████████

Con il giuramento di rito, del 01 marzo dell'anno 2023, 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. Federica Troisi, presso il compendio immobiliare sito in Napoli al vico Lammatarì n. 93, per il giorno 12 aprile dell'anno duemilaventitre alle ore 10:00. Il sottoscritto unitamente ad un proprio

collaboratore, alla presenza del suddetto custode, si è recato per il primo accesso presso l'appartamento oggetto di pignoramento. In tale data 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 la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], e il coniuge (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 (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 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 (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 l'atto 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 l'estratto di mappa catastale allegato alla
procedura è errato, in quanto il fabbricato è riportato all'N.C.T. foglio 76,
particella 488.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza e di
matrimonio con annotazioni del debitore esecutato e del coniuge (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 la debitrice esecutata [REDACTED] è proprietaria
per 1/1, in regime di separazione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di
Napoli alla sezione STE al foglio 4 particella 447 sub 30 ed i dati catastali
riportati nell'atto di pignoramento coincidono con gli atti del catasto alla data
del pignoramento medesimo.

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 un'abitazione di tipo economico, facente parte di un edificio del centro storico di Napoli di impianto preottocentesco, con accesso dal civico 93 di vico Lammatari, quartiere Sanità.

Dal ballatoio del piano secondo del corpo scale, mediante un lungo corridoio si accede, ultima porta a destra, all'appartamento in oggetto. L'edificio di cui fa parte l'immobile è costituito mediamente da cinque livelli fuori terra e ha struttura portante in muratura di tufo e solai in ferro e laterizio.



L'unità abitativa, parte di detto fabbricato, è posizionata al piano secondo, interno 16.

L'appartamento confina a nord con immobile di altro edificio, a est con via Sanità, a sud con corridoio condominiale, altra proprietà del medesimo fabbricato e largo privato confinante con via Sanità e a ovest con immobile di altra proprietà dello stesso fabbricato.



L'edificio non ha servizio di portierato, non è dotato di ascensore e non ha impianto di riscaldamento centralizzato.

L'unità immobiliare in questione, è composta da due vani, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio e due balconcini con affaccio su via Sanità e su largo privato. In dettaglio dall'ingresso mediante un corridoio ad "L" si accede a sinistra ad una camera, a destra al bagno, al ripostiglio e alla camera da letto matrimoniale e di fronte alla cucina.

Il pavimento di tutto l'appartamento è in monocottura beige effetto marmo

di dimensioni 42x42cm. La cucina presenta sulla parete, tra i pensili e le basi, un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica di dimensioni 10x10 cm di colore beige con decori, una parete della cucina presenta l'intonaco trattato ad effetto bugnato. Il bagno presenta un rivestimento in monocottura beige di dimensioni 20x20



ed un rivestimento in monocottura di dimensioni 20x20 a due colorazioni posate a lista e cardamone con fasce decorate, quasi a tutt'altezza. Il bagno è cieco ma è dotato di aspirazione forzata.

Le pareti dell'appartamento si presentano tinteggiate con pitture acriliche tamponate di diverse colorazioni.

L'appartamento presenta controsoffitti in tinteggiati bianco con illuminazione ad incasso e a sospensione.

Tutti gli ambienti sono dotati di bussole in legno e vetro.

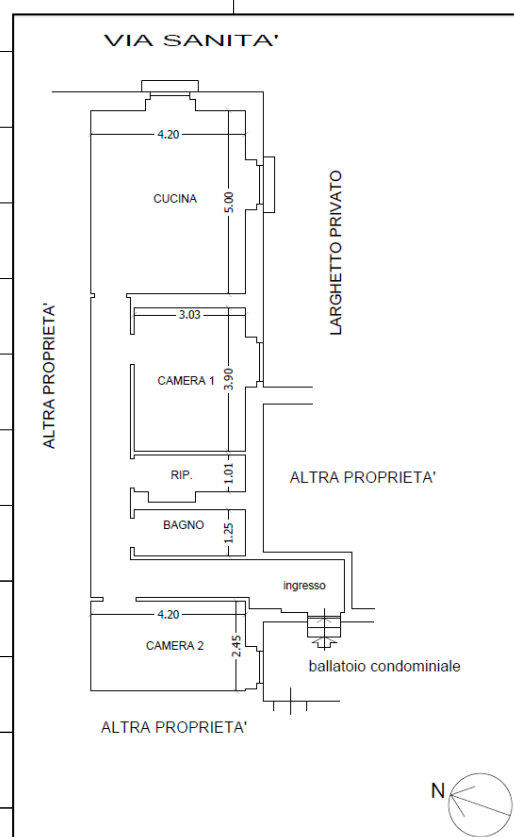
Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno e vetrocamera con cancelli in ferro di colore marrone. La

porta capo scala è a doppio battente semiblindata.

L'appartamento è dotato di impianto autonomo per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione, ma non ci è stata fornita certificazione.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzioni e le finiture interne sono di ordinaria qualità. Si riscontrano alcune fessurazioni



nell'intonaco nel corridoio e nel bagno e piccole parti di finitura rovinate a causa di pregresse infiltrazioni.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali costituiti dai corridoi, corpo scala e androne di ingresso.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità in parola, presenta i prospetti esterni in condizioni manutentive e di rifiniture scadenti, mentre il corpo scala e i corridoi condominiali si presentano in condizioni mediocri. Comunque l'edificio nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale diversa distribuzione ha determinato l'apertura di due vani di passaggio nelle murature portanti e la conseguente chiusura dei vani di passaggio preesistenti.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 68,50; di superficie lorda pari a mq 85,50; n. 2 balconcini con superficie complessiva di 1,50 mq, l'altezza interna è di circa 3,50 m e di circa 2,90 m a controsoffitto. La superficie commerciale pertanto in cifra tonda è pari a 86,00mq.

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 nota di trascrizione e nella certificazione notarile 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 76, particella 488. Il sottoscritto fa notare che l'estratto di mappa catastale allegato alla procedura è errato.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così censito: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. STE, foglio 4 - p.lla 447 - sub. 30 - cat. A/4 - cl. 5 - vani 3,5 - superficie catastale totale 86 mq - R.C. € 177,14 - indirizzo vico Lammatari n. 93 - piano 2 - intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile dal 1987 (impianto

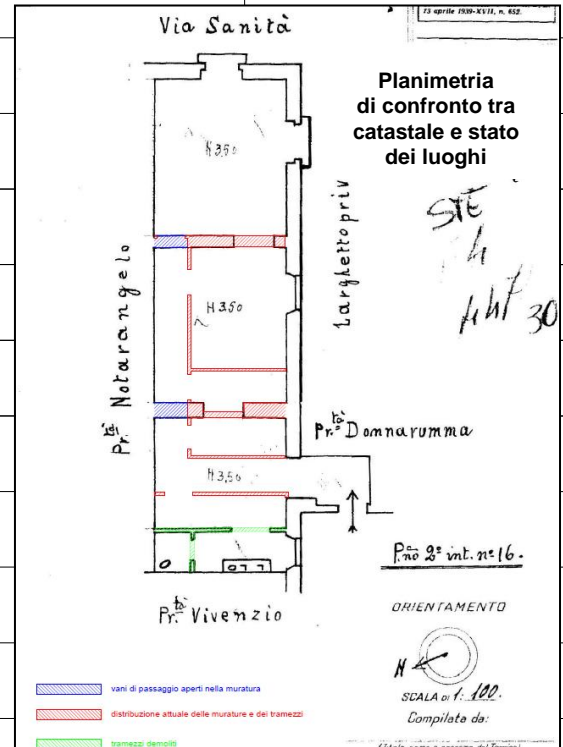
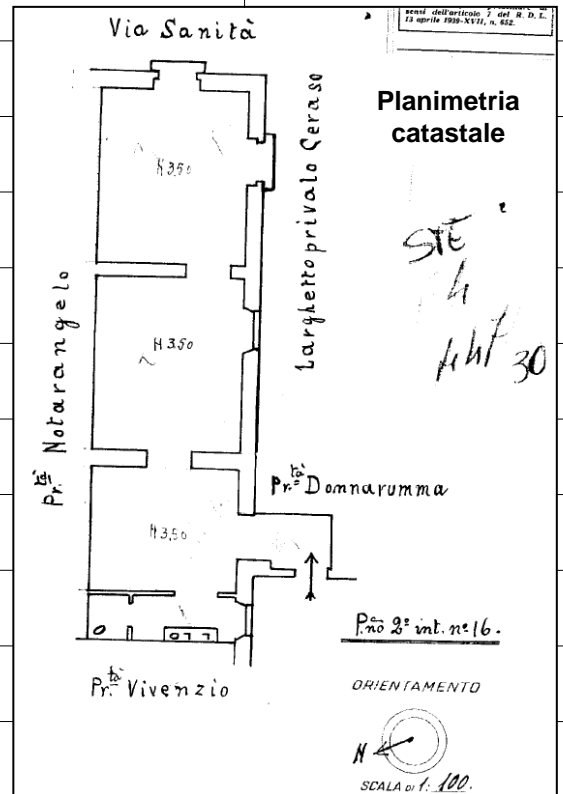
meccanografico) ad oggi ad eccezione della voltura catastale relativa all'intestazione a [redacted] e [redacted], di cui all'atto di compravendita a firma del

Notaio Giuliano Scardaccione del 12/05/1993 rep. 11712.

Inoltre è da far rilevare che la planimetria catastale in atti riporta erroneamente come data di presentazione 01/01/0001. Il sottoscritto in data 23/05/2023 presentava istanza di correzione al catasto, a cui veniva assegnato num. di prot. 94690 del 30/05/2023. In data 08/06/2023

l'Archivio Catasto dell'Agenzia delle Entrate rispondeva che

la richiesta non era evadibile in quanto non sono stati momentaneamente reperiti gli atti (vedi allegato 4). Sicuramente la planimetria è antecedente



all'Istituzione della repubblica in quanto l'emblema riportato sulla Scheda planimetrica catastale risale al Regno di Italia.

Dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla pianta catastale, una diversa distribuzione degli spazi interni.

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 economico, posta al secondo piano e facente parte di un edificio del centro storico di Napoli di impianto preottocentesco, con accesso dal civico 93 di vico Lammatari, quartiere Sanità; composto da due vani, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio e due balconcini con affaccio su via Sanità e su largo privato; confina a nord con immobile di altro edificio, a est con via Sanità, a sud con corridoio condominiale, altra proprietà del medesimo fabbricato e largo privato confinante con via Sanità e a ovest con immobile di altra proprietà dello stesso fabbricato; Comune di Napoli, sez. STE, foglio 4 – p.lla 447 – sub. 30 – cat. A/4 – cl. 5 – vani 3,5 – superficie catastale totale 86 mq – R.C. € 177,14 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni; immobile regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria all'U.T.C. del Comune di Napoli; l'appartamento risulta di superficie utile interna pari a mq 68,50; di superficie lorda pari a mq 85,50 con n. 2 balconcini con superficie complessiva di 1,50 mq, l'altezza interna è di circa 3,50 m a controsoffitto 2,90 m; la superficie commerciale pertanto è pari a 86,00mq; non è presente

certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 65.300,00**

(euro sessantacinquemilatrecento/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 Angelino Gianmario in data 10/09/2007 rep. 7492 rac. 5522, trascritto a Napoli il 11/09/2007 ai nn. 36101/17358, con il quale [REDACTED] acquistava l'immobile oggetto della procedura da [REDACTED]

(nata a Napoli il [REDACTED])

Atto di compravendita a firma del notaio Giuliano Scardaccione in data 12/05/1993 rep. 11712, trascritto a Napoli il 14/05/1993 ai nn. 9326/6482, con il quale [REDACTED] acquistavano l'immobile oggetto della procedura da [REDACTED].

Il sottoscritto ha acquisto l'atto di provenienza dell'immobile del debitore esecutato (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, facente parte di un edificio del centro storico di Napoli di impianto preottocentesco, pertanto essendo stato edificato prima del 1938 l'edificio non necessitava di autorizzazione edilizia.

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 preottocentesche originaria o di ristrutturazione a

blocco" (art. 69).

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. Come detto in precedenza sebbene la planimetria catastale in atti riporta erroneamente come

data di presentazione 01/01/0001, siccome l'emblema riportato sulla Scheda planimetrica catastale risale al Regno di Italia, sicuramente la planimetria è antecedente all'Istituzione della Repubblica.

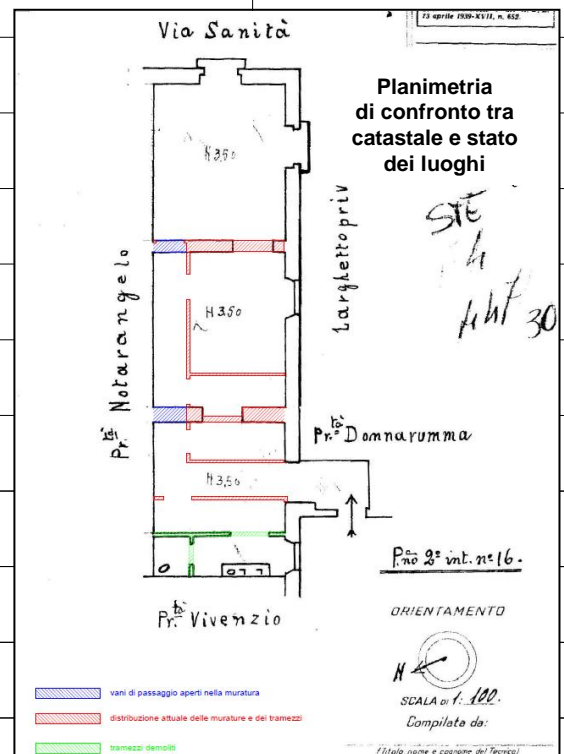
Dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla pianta catastale, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale diversa distribuzione ha determinato l'apertura di due vani di passaggio nelle murature portanti e la conseguente chiusura dei vani di passaggio preesistenti.

Le trasformazioni sono state eseguite senza

autorizzazione edilizia, come si evince dalla certificazione rilasciata dal U.T.C. del Comune di Napoli in data 19/04/2023 e che si allega alla presente (allegato 5).

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una SCIA in sanatoria all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli 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, ammontano complessivamente a circa euro 3.700,00 (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 abitato dalla debitrice esecutata e dal marito, come dichiarato dalla stessa in fase di accesso (allegato 1) e come da certificato di residenza e stato di famiglia (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.

È presente amministrazione condominiale ma, come dichiarato dall'amministratore p.t., non è presente il regolamento condominiale. Esiste tabella millesimale 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 nn. 38288/27820 in data 23/12/2021 del pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Roma (c.f. 15502861006) contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep. 22088 del 03/12/2021.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 11/09/2007 ai nn. 36102/12133, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 150.000,00 a favore della Banca Popolare di Novara SpA con sede in Napoli (c.f. 01848410039) contro [REDACTED], sull'immobile in oggetto per la quota di 1/1. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 10/09/2007 rep. 7493/5523 a firma del notaio Angelino Gianmario.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica (opere e documentazione amministrativa) del bene è pari a euro 3.700,00 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 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., sig. Romeo Ciro, dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10)

risulta che:

- il valore dei millesimi su tabella generale è pari a 42,76 su tabella B (androne) è pari a millesimi 49,30 e su tabella C (scale) è pari a millesimi 50,03;

- l'importo mensile della rata ordinaria ammonta a euro 39,25 per un totale annuo di euro 472,25;

- nella situazione pagamenti aggiornata al mese di maggio 2023 risulta che la sig.ra [REDACTED] ha una morosità complessiva di euro 944,50 relativamente alle annualità 2022 e 2023;

- relativamente alle annualità precedenti dal 2017 al 2021, risulta una morosità di euro 2.006,85 per quote ordinarie ed euro 1000,00 per quote straordinarie relativamente all'annualità 2018 per lavori di manutenzione;

Inoltre come dichiarato dallo stesso amministratore non è presente il regolamento condominiale.

Come detto in precedenza lo scrivente non è a conoscenza di ulteriori contenziosi in essere sull'immobile.

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 10).

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: 86,00

valore medio di mercato 1.525,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,584264

Valore di mercato dell'immobile ($1.525,00\text{€/mq} \times 0,584264 = 891,00\text{€/mq} \times 86,00 \text{ mq}$), pari a euro 76.626,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per regolarizzazione che ammonta a circa euro 4.000,00.

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 65.363,40 in cifra tonda **euro 65.300,00**

(euro sessantacinquemilatrecento/zerozero).

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

La debitrice esecutata [REDACTED] è proprietaria per 1/1 dell'immobile pignorato, in virtù dell'atto di compravendita del 10/09/2007 a firma del Notaio Angelino Gianmario.

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 sottoscritto ha acquisito il certificato di residenza della debitrice esecutata da cui si evince che la stessa risiede nell'immobile oggetto di pignoramento unitamente al marito.

Ha acquisito altresì il certificato di stato civile da cui si evince che [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio il 30/04/2008 in regime di separazione dei beni.

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, donazione, testamento, successione;

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 28/07/2023

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo