

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

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 566/2023

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Napoli
Trav. Antonino Pio n. 30
Scala A – Piano 5° – int. 20

ELABORATO PERITALE

C.T.U.
ing. Massimo Bernardo

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE XIV - G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 566/2023

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.ssa Maria Ludovica RUSSO,

l'anno duemilaventiquattro, il giorno 23 del mese di luglio, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 566/2023 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Con il giuramento di rito, del 23 luglio 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. Marco D'Arcangelo, presso il compendio immobiliare sito in Napoli alla trav. Antonino Pio n. 30, per il giorno 04 settembre dell'anno duemilaventiquattro alle ore 09:30. 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, era presente uno dei debitori esecutati sig. [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] dichiarava di essere presente anche per delega delle figlie anch'esse debitrici esegutate [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] e [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 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 pertanto ha provveduto ad acquisirlo.

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 i debitori esecutati risultano gli unici proprietari dell'immobile pignorato in regime di bene personale con le seguenti quote di possesso [REDACTED] proprietario per 666/1000, [REDACTED] proprietaria per 167/1000 e [REDACTED] proprietaria per 167/1000.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SOC, foglio 5, plla 742, sub 44 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 civile, sito in Napoli alla traversa Antonino Pio n. 30, parte di un fabbricato di numero cinque piani fuori terra e piano cantinato, edificato negli ultimi anni '60. La struttura portante è in cemento armato.

L'immobile è sito al piano quinto della scala A, con ingresso prima porta a destra nel verso di salita delle scale ed è identificato dall'interno 20.

L'appartamento confina a sud-est con giardino condominiale, a sud-ovest con corpo scala A, a nord-est e nord-ovest con altra 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, corridoio e balcone con affaccio sul giardino condominiale. In dettaglio dalla porta di ingresso si accede ad un ampio soggiorno-salotto e da esso ad un corridoio che conduce alla cucina, al bagno e alle due camere da letto.



I pavimenti dell'appartamento, ad esclusione del bagno e della cucina, sono in granigliato di marmo di dimensioni 42x42. La cucina presenta un pavimento in monocottura 30x30cm di colore grigio chiaro ed un rivestimento, su tutte le pareti, in monocottura di dimensioni 20x20cm dello stesso colore. Il bagno presenta un pavimento in monocottura con mattonelle 15x15 di colore verdino chiaro ed un rivestimento in monocottura a tutt'altezza dello stesso colore con strisce decorative



perimetrali poste sia ad 80,0 cm che in sommità. Tutti gli ambienti sono dotati di bussole in legno tamburate di colore ciliegio con decoro centrale in vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro camera di colore bianco con avvolgibili in pvc. La porta di accesso è semiblindata, a singolo battente, rivestita internamente. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in tinta chiara. Il soggiorno, il bagno e la cucina presentano dei controsoffitti con gradini e conchiglie a mezzo toro.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. E' presente una caldaia a gas per il riscaldamento

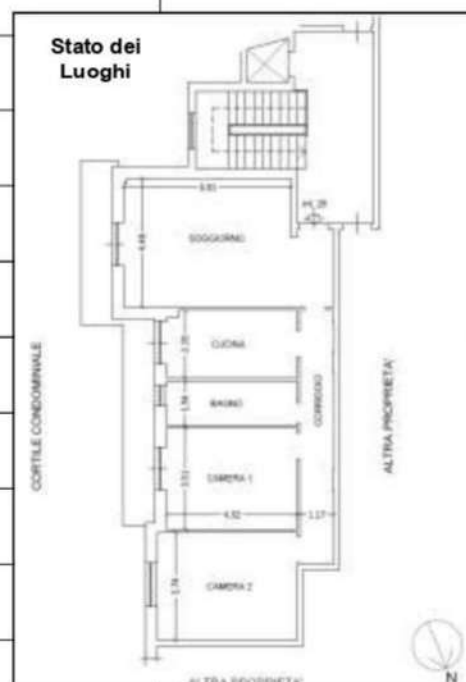


e l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è presumibilmente risalente agli anni '90 e non è fornito di certificazione dell'impianto. Sono presenti degli split per il condizionamento.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali costituiti dall'androne comune, la guardiola del portiere, il corpo scala, la rampa di accesso al piano scantinato e la casa del portiere.

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

Il fabbricato, di cui è parte l'unità in parola, presenta buone condizioni manutentive e di rifiniture per i prospetti e le aree condominiali interne ad eccezione del soffitto del corpo scala del



quinto piano che si presenta con delle screpolature del tonachino dovute ad una pregressa infiltrazione dal lastrico solare di copertura.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è conforme all'attuale pianta catastale che corrisponde a quella di impianto del 1968, infatti presenta una

lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di un tramezzo nel salone che ha inglobato la saletta di ingresso ed un piccolo ripostiglio.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 93,00; di superficie lorda pari a mq 105,50; balcone con superficie complessiva di 14,00 mq, l'altezza interna è pari a 3,00. Pertanto, la superficie commerciale, in cifra tonda, è pari a 109,00mq.

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 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 126, particella 742.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così censito:

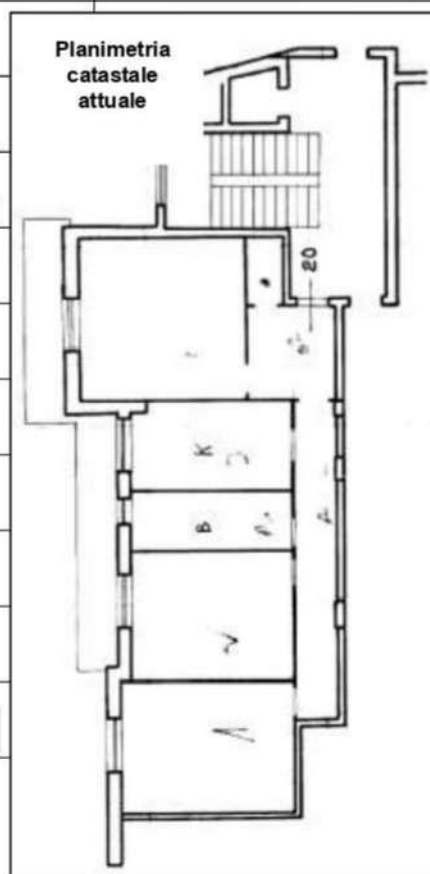
N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SOC, foglio 5, p.lla 742, sub. 44

– cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5 – superficie catastale totale 110,0 mq –

R.C. € 951,57 – indirizzo traversa Antonino Pio n. 30 – scala A –

piano 5 – interno 20 – intestato a [REDACTED] proprietario per

666/1000, [REDACTED] proprietaria per 167/1000 e [REDACTED]



██████ proprietaria per 167/1000 tutti in regime di bene personale.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile dall'impianto meccanografico del 1986, data in cui l'immobile era di proprietà di ██████

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, non è conforme all'attuale pianta catastale che corrisponde a quella di impianto del 1968, infatti presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di un

tramezzo nel salone che ha inglobato la saletta di ingresso ed un piccolo ripostiglio.

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, con struttura portante in cemento armato, posta al quinto piano di un edificio residenziale edificato negli anni '60, con accesso dalla traversa Antonino Pio n. 30, parte di un fabbricato di numero cinque piani fuori terra e piano cantinato, edificato; composta da tre vani, cucina, bagno, corridoio e balcone con affaccio sul giardino condominiale; confina a sud-est con giardino condominiale, a sud-ovest con corpo scala A, a nord-est e nord-ovest con altra proprietà del medesimo fabbricato; N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SOC, foglio 5, p.lla 742, sub. 44 – cat. A/2 – cl. 7 – vani 5,5 – superficie

Planimetria di confronto tra catastale e stato dei luoghi



catastale totale 110,0 mq – R.C. € 951,57 – indirizzo traversa Antonino Pio n. 30 – scala A – piano 5 – interno 20; fabbricato di regolare Licenza Edilizia, agibilità non rinvenuta; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale di impianto del 1968, per una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di un tramezzo nel salone; immobile regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli con conseguente aggiornamento della planimetria catastale; l'appartamento risulta superficie utile interna pari a mq 93,00; di superficie lorda pari a mq 105,50; balcone con superficie complessiva di 14,00 mq, l'altezza interna è pari a 3,00; superficie commerciale pari a 109,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 243.200,00**

(euro duecentoquarantatremiladuecento/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:

A [REDACTED] quota parte (1/2) dell'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto per successione in morte di [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], deceduta il [REDACTED]; Denuncia di Successione del 21/11/2011 n. 2045 vol. 9990, trascritta il 10/12/2013 ai nn.36767/25468, devoluta per legge. Risulta trascritta il 27/12/2023 ai nn.37122/28812, accettazione tacita di eredità in virtù di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Fiordiliso Giuseppe del 29/05/2012 rep. 34486.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Valente del 30/06/1995, rep.

164779 rac. 4497, trascritto a Napoli il 12/07/1995 ai nn. 12680/8331, con

cui

(nata a Napoli il) proprietari ciascuno per 1/2, acquistavano

l'immobile oggetto di pignoramento da

).

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

Valente del 30/06/1995 (allegato 6).

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

Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli la

Licenza Edilizia originaria del fabbricato e l'eventuale esistenza di successive

pratiche edilizie che abbiano apportato modifiche alla licenza suddetta. Negli

archivi del Comune è stata rinvenuta la presenza della pratica edilizia

1573/1963 su cui è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 603/64 del 25/11/1964

e Variante n. 56/67 del 30/01/1967 volturata con Licenza Edilizia n. 10/68

del 19/01/1968. Come da nota PG/2024/862863 del 08/10/2024 tali

documenti non sono stati rinvenuti agli atti del servizio, inoltre non sono

state rinvenute pratiche di agibilità (allegato 5).

Non sono state inoltre, riscontrate pratiche edilizie telematiche (DIA, SCIA,

CILA) riguardanti l'immobile in oggetto che giustificano le modifiche

apportate all'interno dell'appartamento per una diversa lieve distribuzione

degli spazi interni.

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

strumento urbanistico comunale in zona "B" agglomerati urbani di recente

formazione, sottozona "Bb" Espansione recente (si veda allegato 5).

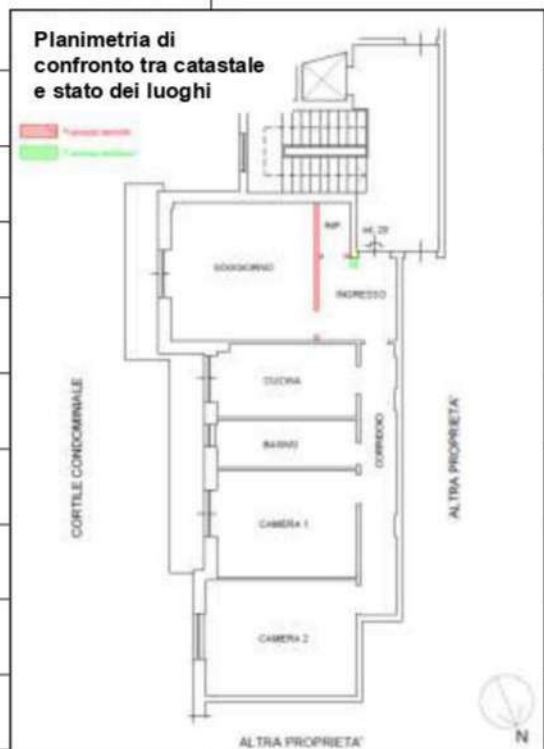
L'utilizzazione degli immobili è conforme con lo strumento urbanistico comunale.

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 25/09/1968 che dovrebbe corrispondere a quanto riportato nella licenza e nella successiva variante.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale di impianto del 1968, presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di un tramezzo nel salone che ha inglobato la saletta di ingresso ed un piccolo ripostiglio.

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una CILA 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 2.700,00.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è attualmente abitato dai debitori esegutati [REDACTED]

come dichiarato in fase di accesso da [REDACTED] (allegato 1) e come si evince anche dai certificati di residenza (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 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 1 ai nn. 33263/25705 in data 21/11/2023 del pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli rep. 18956/2023 del 30/10/2023.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli in data 05/06/2012 ai nn.

15051/1637, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 112.500,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 29/05/2012 rep. 34486/13253 a firma del notaio Giuseppe Fiordiliso.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica (documentazione amministrativa) del bene è pari a euro 2.700,00 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 comunicazione inviata dall'amministratore p.t., [REDACTED] dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10), non avendo ricevuto nessuna documentazione condominiale dal precedente amministratore, mi ha fornito quanto in sua disposizione, che di seguito si riporta:

- il valore dei millesimi su tabella A sono pari a 12,80 millesimi, mentre i millesimi su tabella B (androne) sono pari a 16,70 millesimi; quelli su tabella C (scala e ascensore) sono pari a 54,30 millesimi e quelli sulla tabella F

(portierato) sono paria a 12,86 millesimi;

- l'importo mensile della rata condominiale ammonta ad euro 51,39 per un totale annuo di euro 616,68;

- oneri condominiali da pagare accertati: conguaglio anno 2022 euro 254,66; condominio ordinario 2023 euro 256,93; condominio ordinario 2024 euro 616,68;

- l'amministratore riferisce di aver rinvenuto, da situazione di cassa fornitami dalla precedente amministrazione, spese straordinarie deliberate e ancora in essere pari ad euro 124,97 e di cui non ha alcun riferimento;

- come dichiarato dall'amministratore esistono procedimenti giudiziari in corso a carico del condominio, ed in dettaglio: impugnativa delibera assembleare presso Tribunale di Napoli RG 8116/24; Opposizione a D.I. [REDACTED] presso Giudice di Pace RG 24351/24; Opposizione D.I. [REDACTED] RG 45476/23; ATP [REDACTED] RG 45476/23.

Come dichiarato dall'amministratore non è in possesso del regolamento di condominio.

Come si evince dall'atto di compravendita esiste regolamento di condominio con relative tabelle millesimali a firma del notaio G. Orefice del 20/12/1968 trascritto a Napoli in data 14/01/1969 al n. 1972 e successivo atto del 14/02/1969 trascritto il 07/03/1969 al n. 11703.

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: 109,00 mq

valore medio di mercato 3.000,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,835696

Valore di mercato dell'immobile $(3.000,00\text{€/mq} \times 0,835696 = 2.507,09\text{€/mq} \times 109,00 \text{ mq})$, pari a euro 273.273,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizio, urbanistica e catastale del bene che ammontano complessivamente a circa euro 3.000,00.

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 243.245,70 in cifra tonda **euro 243.200,00**

(euro duecentoquarantatremiladuecento/zerozero).

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

I debitori esecutati sono proprietari esclusivi 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.

I debitori esecutati [REDACTED] sono residenti nell'immobile pignorato sito in Napoli alla traversa Antonino Pio n. 30 (allegato 2).

Il sottoscritto ha verificato i certificati di stato civile allegato alla procedura da cui si evince che [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] il 30/04/1984 in comunione legale dei beni. [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] risultano di stato civile nubile (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 – 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 06/12/2024

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo