

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

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 497/2022

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Napoli
Via Pazzigno n. 6
Isolato C – scala A – Piano Primo – int. 1

ELABORATO PERITALE

C.T.U.
ing. Massimo Bernardo

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI

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

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 497/2022

contro

Relazione del C.T.U. ing. Massimo Bernardo con studio professionale in

Napoli

, 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 06 del mese di settembre, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 497/2022 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da

contro (nato a Napoli il) e (nata a Napoli il).

Con il giuramento di rito, del 08 settembre 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 dott. Erika Capobianco, presso il compendio

immobiliare sito in Napoli alla via Pazzigno n. 6, per il giorno 22 settembre dell'anno duemilaventitrè 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 non è stato possibile accedere all'immobile per l'irreperibilità dei debitori esecutati. Pertanto è stato fissato un secondo accesso per il giorno 03 ottobre 2023 ore 10:00, ma in tale accesso il CTU non ha avuto modo di espletare le operazioni peritali in quanto impedito dalla sig.ra [REDACTED]. Pertanto veniva fissato un ulteriore accesso con l'ausilio della forza pubblica per il giorno 20 ottobre 2023 ore 10:10. 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, non erano presenti i debitori esecutati (di cui verbale di sopralluogo allegato 1).

Durante il sopralluogo si riscontrava la necessità di mettere in sicurezza l'immobile chiudendo i due vani porta-finestra sprovvisti di infissi prospicienti il balcone. A seguito di richiesta da parte del custode, il sottoscritto ha prodotto un preventivo sommario per la messa in sicurezza da sottoporre ad imprese edili interessate.

In data 15/11/2023 il Giudice dell'esecuzione autorizzava i lavori di messa in sicurezza che venivano eseguiti nella prima metà del mese di dicembre.

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 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 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 né l'estratto di mappa catastale, né il certificato di stato civile dei debitori esegutati, che pertanto sono stati acquisiti dal sottoscritto.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza e di matrimonio con annotazioni dei debitori esegutati (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 i debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari per 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

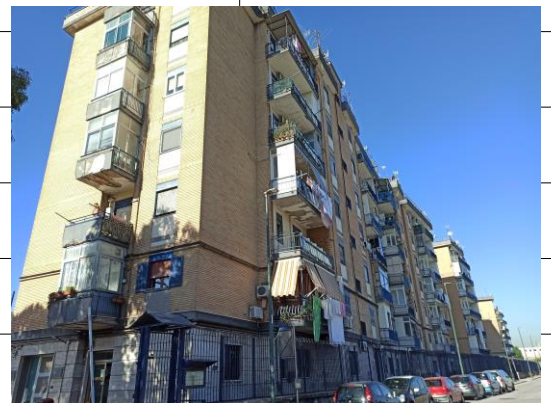
L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SGO al foglio 1 particella 268 sub 7 ed i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con gli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

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 civile, facente parte di un edificio condominiale (edificio C) suddiviso in tre scale sito alla via Pazzigno n. 6, quartiere San Giovanni a Teduccio. Tale edificio è parte di un complesso immobiliare composto da tre fabbricati organizzati in super condominio.

L'immobile è sito al piano primo, della scala A, interno 1, salendo la rampa di scale condominiale prima porta a destra.



L'edificio di cui fa parte l'immobile, composto da sette livelli fuori terra, è con

struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi.

L'appartamento confina a nord-est con vialetto condominiale adiacente via

Pazzigno, a sud-ovest e a nord-ovest con altre proprietà del medesimo fabbricato e a sud-est con corpo scale condominiale.

L'edificio ha servizio di portierato ed è dotato di ascensore e ha impianto di riscaldamento centralizzato, gestito tramite caldaia condominiale alimentata a gas metano.

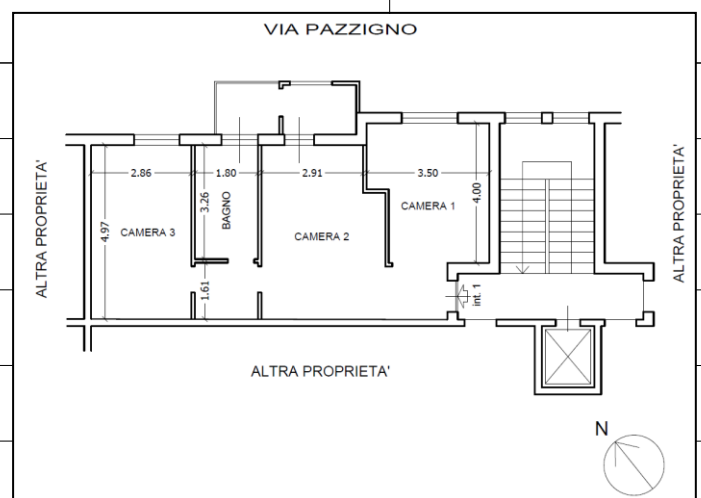
L'unità immobiliare in questione, è attualmente composta da due vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone con affaccio su via Pazzigno. In dettaglio dall'ingresso si accede a destra ad una camera e proseguendo alla cucina-soggiorno. Questa porta ad un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno e alla camera da letto. Sul

balcone è presente una veranda in alluminio e blocchi di siporex che divide a metà il balcone stesso.

Poiché l'immobile era in fase di ristrutturazione si presenta attualmente con i

pavimenti parzialmente sollevati per far posto alle tubazioni degli impianti, con i tramezzi originari parzialmente demoliti ed in parte sostituiti da nuovi. Non sono presenti le originarie porte finestre prospicienti il balcone e in generale l'immobile non presenta finiture ed impianti completi. Inoltre sono presenti

materiali di risulta accantonati. Chiaramente l'attuale distribuzione non



rispecchia la distribuzione originaria delle camere come da licenza edilizia e catastale.

La porta capo scala è a singolo battente semiblindata con rivestimento esterno in legno.

L'appartamento si presenta ad uno stato grezzo e necessita di essere completato in tutte le finiture, gli impianti e alcuni infissi.

L'appartamento ha in comune con il resto del fabbricato gli spazi condominiali esterni e quelli relativi al corpo scala A 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 buone ad eccezione di alcuni balconi che presentano condizioni di manutenzione scadenti, mentre il corpo scala A e i corridoi condominiali si presentano in sufficienti condizioni manutentive.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione delle porte-finestra prospicienti il balcone. Inoltre è presente una veranda che occupa circa la metà del balcone suddetto (3,00 mq).

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 55,70; di superficie lorda pari a mq 63,00; n. 1 balcone con superficie di 6,00 mq, l'altezza interna è di circa 3,00 m. La superficie commerciale pertanto in cifra tonda è pari a 65,00mq.

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

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

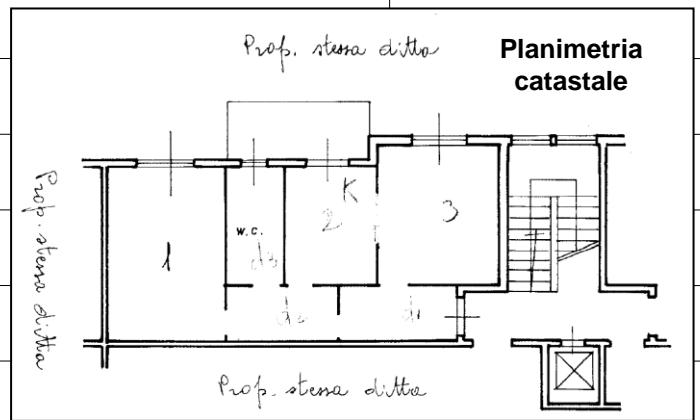
Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Ufficio Catasto Fabbricati, precisamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), il C.T.U., ha

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 165, particella 268.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è così censito: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 1 – p.lla 268 – sub. 7 – cat. A/2 – cl. 5 – vani 4 – superficie catastale totale 65,0 mq – R.C. € 557,77 –

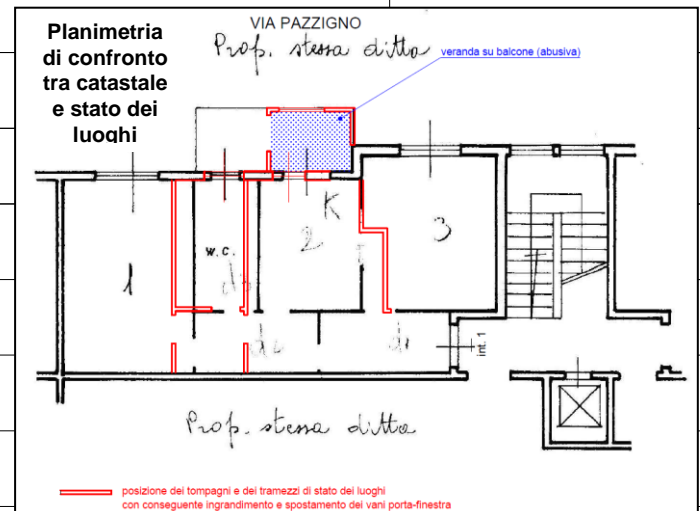


indirizzo via Pazzigno n. 6 – scala A – piano 1 – interno 1 – intestato a [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di

comunione dei beni.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato l'immobile dal 1987 (impianto meccanografico) ad oggi.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica



della posizione delle porte-finestra prospicienti il balcone. Inoltre è presente una veranda che occupa circa la metà del balcone suddetto (3,00 mq).

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 primo piano di un edificio condominiale (edificio C), parte di un complesso immobiliare composto da tre fabbricati organizzati in super condominio, sito alla via Pazzigno n. 6, quartiere San Giovanni a Teduccio; composta da due vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone con affaccio su via Pazzigno; si presenta allo stato grezzo e necessita di opere di ristrutturazione per rendere l'appartamento abitabile; confina a nord-est con vialetto condominiale adiacente via Pazzigno, a sud-ovest e a nord-ovest con altre proprietà del medesimo fabbricato e a sud-est con corpo scale condominiale; N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 1 – p.lla 268 – sub. 7 – cat. A/2 – cl. 5 – vani 4 – superficie catastale totale 65,0 mq – R.C. € 557,77 – indirizzo via Pazzigno n. 6 – scala A – piano 1 – interno 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione delle porta-finestra prospicienti il balcone, inoltre è presente una veranda abusiva che occupa circa la metà del balcone suddetto; immobile regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria per opere in corso di esecuzione all'U.T.C. del Comune di Napoli; l'appartamento risulta di superficie utile interna pari a mq 55,70; di superficie lorda pari a mq 63,00; n. 1 balcone con superficie di 6,00 mq; l'altezza interna è di circa 3,00 m; superficie commerciale 65,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 66.400,00**

(euro sessantaseimilaquattrocento/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 Fulvio Carrabba in data 28/02/2007

rep. 196281 rac. 12442, trascritto a Napoli 1 il 08/03/2007 ai nn.

10328/5021, con il quale [REDACTED] acquistavano

l'immobile oggetto della procedura da [REDACTED] (nato a Napoli il [REDACTED]).

Atto di compravendita a firma del notaio Loredana Grimaldi in data

28/07/2006 rep. 36684/5750, trascritto a Napoli 1 il 02/08/2006 ai nn.

18072, con il quale [REDACTED] acquistava in regime di separazione

dei beni l'immobile oggetto della procedura dalla società [REDACTED]

[REDACTED].

Alla società [REDACTED] il bene in oggetto è pervenuto in virtù di Decreto di

Trasferimento del Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, del

21/11/2002 rep. n. 36684/5750 trascritto in data 02/08/2006 al n. 18070, da

potere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto ha acquisto l'atto di provenienza dei debitori eseguiti (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 edificato

mediante Licenza Edilizia n. 463/68 del 19/08/1968 (di cui alla pratica edilizia

n. 633/67), inoltre vi è licenza di abitabilità n. 225/70, come si evince dalla certificazione rilasciata dal U.T.C. del Comune di Napoli in data 11/12/2023 e che si allega alla presente (allegato 5).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade secondo il P.R.G. Comunale in zona B "Agglomerati urbani di recente formazione", Sottozona Bb "Espansione recente"

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

Poiché l'U.T.C. non ha fornito copia dei grafici di Licenza, al fine della verifica edilizio-urbanistica, il sottoscritto ha fatto riferimento alla planimetria catastale di impianto.

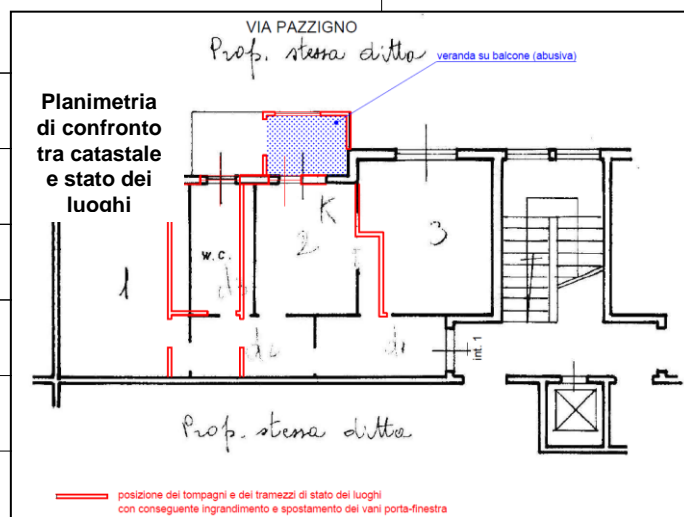
Dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla pianta catastale, una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione delle porte-finestra prospicienti il balcone. Inoltre è presente una veranda che occupa circa la metà del balcone suddetto (3,00 mq).

Le trasformazioni sono state eseguite senza autorizzazione edilizia, come si evince dalla certificazione rilasciata dal U.T.C. del Comune di Napoli in data 28/11/2023 e che si allega alla presente (allegato 5).

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il

profilo edilizio bisognerà presentare una CILA in sanatoria per opere in corso di esecuzione 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).

Il costo delle opere edili per la rimozione della veranda ed il conseguente trasporto a rifiuto ammonta ad euro 500,00.

Tale cifra non comprende le opere edili per rendere l'appartamento abitabile che sarà valutato nel quesito relativo alla stima dell'immobile.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento non è attualmente abitato ed è in fase di ristrutturazione. Dal certificato di residenza e stato di famiglia, la sig.ra [REDACTED] abita nel suddetto appartamento unitamente ad altre cinque persone (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 ai nn. 29309/22234 in data 13/10/2022 del pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia (c.f. [REDACTED]) contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli rep. 16921 del 04/08/2022.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria a Napoli in data 08/03/2007 ai nn. 10329/3200, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 332.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia (c.f. [REDACTED]) contro [REDACTED], sull'immobile in oggetto. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 28/02/2007 rep. 196282/12443 a firma del notaio Fulvio Carrabba.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica (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 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., [REDACTED]
[REDACTED], dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10) risulta che:

- il valore dei millesimi su tabella A generale relativa al super condominio è pari a 2,68 millesimi, mentre i millesimi tabella AA dell'edificio è pari a 10,396 millesimi;

- l'importo mensile della rata ordinaria relativa al super condominio ammonta ad euro 17,56 e relativamente al condominio edificio "C" ad euro 11,56. Il totale complessivo della rata ordinaria pertanto ammonta ad euro 29,12 per un totale annuo di euro 349,44;

- nella situazione pagamenti aggiornata al mese di febbraio 2024 risulta che i debitori eseguiti hanno per l'anno 2023 un debito con il super condominio di euro 171,58 e per il condominio edificio C una morosità di euro 145,66 mentre relativamente al gennaio 2024 un debito con il super condominio di euro 17,56 e per il condominio edificio C una morosità di euro 11,56. Il totale complessivo delle morosità per l'annualità in corso e quella precedente è pertanto pari ad euro 346,36;

- relativamente alle annualità precedenti dal 2017 al 2022, risulta una morosità complessiva di euro 4.675,57 relativamente al super condominio e una morosità complessiva di euro 1.990,72 relativamente al condominio edificio C.

Come dichiarato dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate o ancora in essere e non ci sono procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio sull'immobile pignorato.

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 e si è tenuto dei costi di ristrutturazione strettamente necessari a rendere abitabile l'immobile.

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: 65,00

valore medio di mercato 1.635,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,737275

Valore di mercato dell'immobile (1.635,00€/mq X 0,737275 = 1205,41€/mq X 65,00 mq), pari a euro 78.352,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizio, urbanistica e catastale del bene nonché quello delle opere edili per la rimozione e trasporto a rifiuto della veranda che ammontano complessivamente a circa euro 4.500,00.

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 66.466,80 in cifra tonda **euro 66.400,00**

(euro sessantaseimilaquattrocento/zerozero).

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

I debitori esecutati [REDACTED] sono proprietari per 1/2 ciascuno dell'immobile pignorato in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 28/02/2007 a firma del Notaio Fulvio Carrabba.

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 dei debitori eseguiti da cui si evince che la sig.ra [REDACTED] risiede [REDACTED]

[REDACTED] unitamente ad altre cinque persone, mentre il marito [REDACTED].

Ha acquisito altresì il certificato di stato civile da cui si evince che [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio il 09/12/2000

in regime di comunione legale 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 15/02/2024

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo