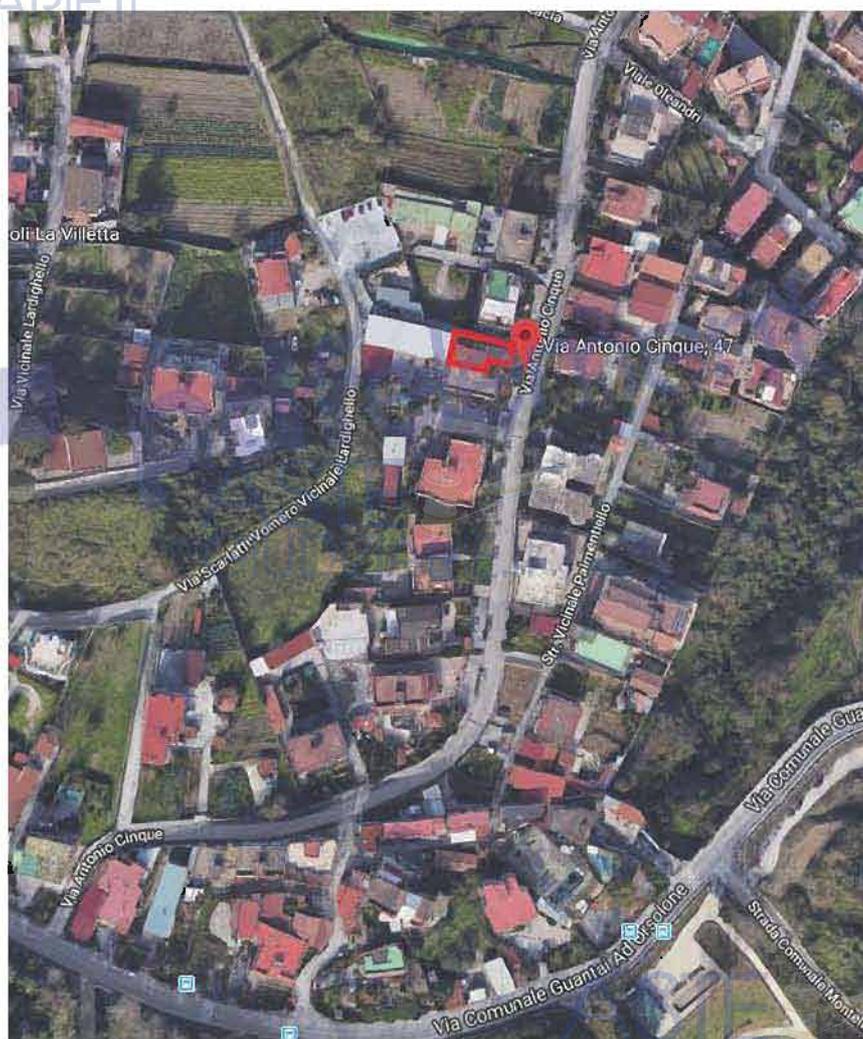


Tribunale Civile di Napoli - Sezione V Civile
G.E. Dott. Enrico Ardituro
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 630/2018



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO UNICO – Appartamento e lastrico solare
sito in Napoli alla via Antonio Cinque 47 (già Via Guantai ad Orsolone 64)



Il C.T.U.
Architetto Luigi Imperatore

Napoli, 30 luglio 2019

1. PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione dott. Enrico Ardito in data 28.02.2019 nominava il sottoscritto arch. Luigi Imperatore, con studio in Napoli al Corso Vittorio Emanuele 182 e iscritto regolarmente all'albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°8063 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11800, quale C.T.U. nella causa in epigrafe. (All. n.1). Con il medesimo provvedimento la S.V.I. nominava custode giudiziario l'avv. Valentina Panico, tale provvedimento veniva comunicato in data 08.03.2019.

In data 11.03.2019, il c.t.u. inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico sottoscrivendo il modulo predisposto, impegnandosi a provvedere ai quesiti disposti. (All. n.2)

Il G.E. rinviava le parti all'udienza del 24.09.2019, ordinando l'invio dell'elaborato peritale alle parti a mezzo di posta ordinaria o elettronica nonché il deposito in cancelleria almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata.

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDAGINI AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI

In data 11.03.19, viene acquisita la seguente documentazione (All. n. 3) relativa agli immobili in argomento:

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale attuale;
- Misura per immobile;
- Misura storica per immobile;

2.2 SOPRALLUOGHI PER ACCESSI

In data 21.03.2019, alle ore 15:30, il c.t.u. unitamente al custode giudiziario, si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento, in tale occasione veniva redatto verbale di accesso negativo.

In data 25.03.2019, alle ore 15:30, il c.t.u. unitamente al custode giudiziario, si è recato nuovamente presso gli immobili oggetto del pignoramento, in tale occasione veniva redatto verbale di accesso parziale.

In data 04.04.2019, alle ore 15:50, il c.t.u. unitamente al custode giudiziario, riusciva finalmente al terzo accesso ad accedere integralmente ai beni oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. effettuava un rilievo fotografico e dimensionale dei cespiti oggetto di causa, in particolare per quanto attiene al lastrico solare si precisa che sullo stesso si constatava la edificazione di un'ulteriore unità immobiliare indipendente, non censita.

Verbali di accesso in allegati (All. n. 4).

2.3 INDAGINI UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E/O UFFICIO CONDONO DEL COMUNE DI NAPOLI

In data 17.04.2019 il c.t.u. inviava a mezzo p.e.c. richiesta al protocollo del Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli, istanza per la visura/ricerca della pratiche inerenti il fabbricato di cui i cespiti sono parte facente. (All. n. 5).

2.4 INDAGINI ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 09.04.2019 il c.t.u. si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli ed effettuava ricerca del titolo di provenienza ante 20 del 28.07.1981 (All. n.6), nonché del successivo atto di divisione del 10.07.1987 (All. n.7) provvedendo al pagamento dei dovuti diritti per entrambi pari ad euro 69,00.

2.4 INDAGINI STUDIO NOTAIO *****

In data 02.05.2019 il c.t.u. si recava presso lo studio del Notaio ***** per ritirare copia dell'atto di compravendita dei cespiti (All. n.8) provvedendo al pagamento dei diritti richiesti pari ad euro 48,00.

3. RISPOSTE AI QUESITI

A SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI EX ART. 567 CPC

La documentazione concernente l'immobile, sulla base di quanto riportato ai sensi ex art. 567 - 2° comma, è completa in tutte le sue parti.

E' presente in atti la certificazione notarile del notaio ***** (All. n.9) che risulta esaustiva, infatti risale ad atto di acquisto trascritto in data 24.07.1987, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 01.08.2018.

I dati dei cespiti pignorati sono riportati correttamente nella relazione notarile.

L'atto di acquisto dell'immobile, l'atto di provenienza ultraventennale, la visura catastale storica, la planimetria catastale, non presenti nel fascicolo, sono stati prodotti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione per ciascuno dei cespiti.

In merito alla provenienza:

In data 23.12.2005 con atto di compravendita (All. n.8) per Notaio ***** il debitore esecutato sig. ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** acquistava i cespiti oggetto di pignoramento dai sigg. ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** il ***** c.f. *****

In data 10.07.1987 con atto di divisione (All. n.7) per Notaio ***** i signori ***** e ***** sopra generalizzati da una parte ed i signori ***** ed ***** dall'altra procedevano alla divisione dell'edificazione realizzata in assenza di concessione edilizia sull'appezzamento di terreno precedentemente acquistato in toto ed indiviso dagli stessi.

In data 28.07.1981 con atto di compravendita (All. n.6) per Notaio ***** i signori ***** , ***** , ***** ed ***** , acquistavano dai sigg. ***** e

***** , in quote uguali ed indivise la proprietà dell'appezzamento di terreno sul quale sono stati edificati i beni oggetto di codesta perizia estimativa.

E' presente in atti il certificato di matrimonio nelle cui annotazioni si evince che il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (All. n.10).

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il c.t.u. ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

Tenuto conto delle dimensioni e della morfologia dei cespiti si ritiene che i beni siano più appetibili alla vendita in un unico lotto, anche considerato che il lastrico solare posto in vendita separatamente non sarebbe appetibile, tenendo presenti i costi per l'eliminazione delle difformità presenti.



Diritto reale pignorato: Intera proprietà

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dei cespiti identificati al N.C.E.U. del Comune di Napoli:

APPARTAMENTO -Sez. CHA Foglio 7, Particella 172, Sub 9, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani,

Rendita €923,17, intestato a ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1,

confinante con fabbricato attiguo di proprietà *****; con cortile condominiale prospiciente la via

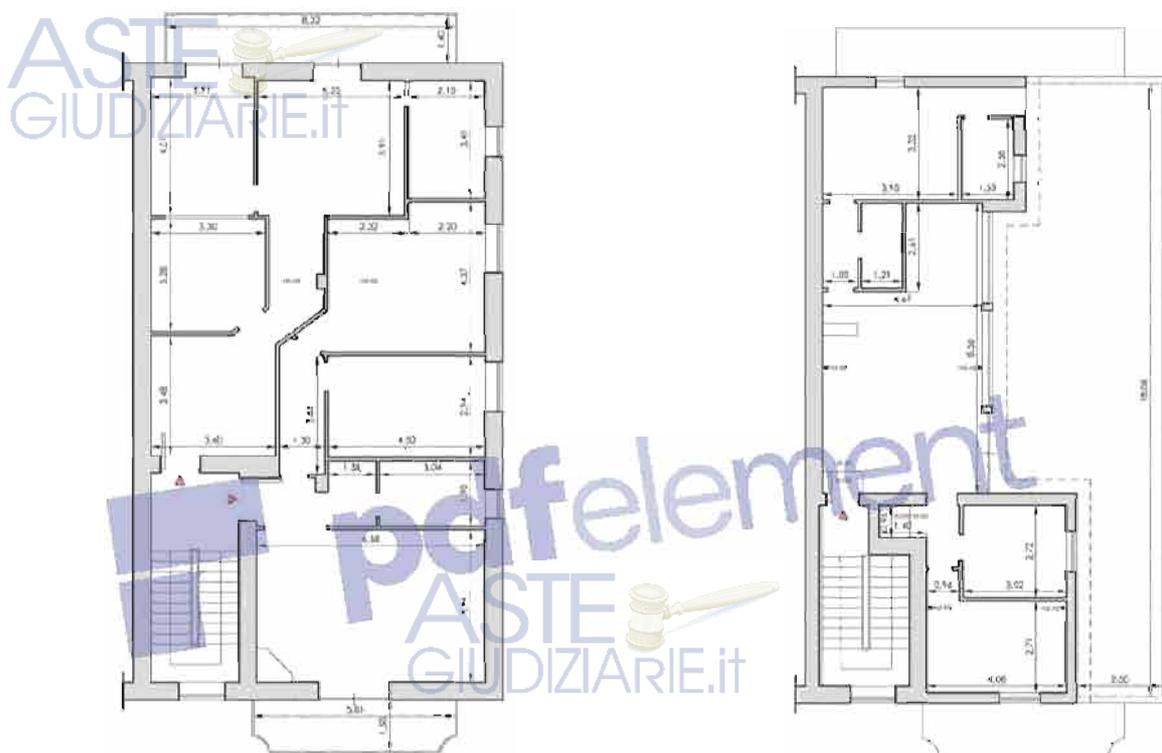
Antonio Cinque, distacchi dalle proprietà ***** e *****.

La superficie legittima del solo appartamento è pari a mq. 147,95 e l'altezza interna è di m. 3,02

La superficie legittima delle balconate è pari a mq. 34,21

L'immobile non ha pertinenze e si precisa che attualmente differisce rispetto alla planimetria catastale in quanto esiste un frazionamento abusivo in due unità, nonché un ampliamento atto alla realizzazione di un ulteriore vano, ricavato sulla superficie della balconata posteriore.

La superficie commerciale complessiva è pari alla superficie commerciale dell'appartamento sommata al 25% della superficie delle balconate, risultando pari a mq. $147,95 + 25\% \text{ di } 34,21 = \text{mq. } 156,50$



Planimetria dello stato dei luoghi (All. n.11 APPARTAMENTO e All. n.12 LASTRICO SOLARE)

LASTRICO SOLARE - Sez. CHA Foglio 7, Particella 172, Sub 10, intestato a ***** nato a *****

** il ***** proprietario per 1/1, confinante con fabbricato attiguo di proprietà *****;

con cortile condominiale prospiciente la via Antonio Cinque, distacchi dalle proprietà ***** e *****;

La superficie legittima del lastrico solare è pari a mq. 171,67, quindi la superficie commerciale dello stesso è pari a mq. 17,16.

I coefficienti utilizzati nel calcolo della superficie commerciale, applicata al caso di specie, sono secondo la

Norma UNI 10750:2005 i seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili

- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- d) 25% dei balconi o terrazzi
- e) 10% dei lastrici solari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie commerciale complessiva relativa dei due cespiti sopradescritti è pari a mq. 173,66.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone sia per quanto attiene le strutture che le finiture per quanto attiene l'appartamento, mentre come riscontrato in sede di accesso sul lastrico solare è stato edificato un appartamento indipendente in difformità alla planimetria catastale attuale.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e le finiture sono quei comuni all'edilizia civile (Allegato n. 13 – Documentazione fotografica)

RIEPILOGO

LOTTO UNICO – Fiena proprietà di di appartamento posto al secondo piano, interno 3, e sovrastante lastrico solare sulla verticale stessa dell'appartamento, entrambi facenti parte del fabbricato sito alla via Antonio Cinque n. 47 (già Via Guantai ad Orsolone 64), riportati rispettivamente nel N.C.E.U. di Napoli:

APPARTAMENTO - Sez. CHA Foglio 7, Particella 172, Sub 9, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita €923,17, intestato a ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1, confinante con fabbricato attiguo di proprietà ***** , con cortile condominiale prospiciente la via Antonio Cinque, distacchi dalle proprietà ***** e *****.

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza alla planimetria catastale, ma risulta difforme per la volumetria abusiva realizzata sulla balconata e per frazionamento abusivo realizzato in 2 unità abitative.

Vi è istanza di condono edilizio non ancora esitata prot. N. 142946 del 29/04/1986 (vedasi paragrafo 3 per approfondimenti) pratica n. 1252/4/86 con numero di barcode 215831, lo stato dei luoghi non è conforme alla istanza di condono per le stesse difformità riferite alla planimetria catastale.

LASTRICO SOLARE -Sez. CHA Foglio 7, Particella 172, Sub 10, intestato a ***** nato a *****
**** il ***** proprietario per 1/1, confinante con fabbricato attiguo di proprietà ***** ,

con cortile condominiale prospiciente la via Antonio Cinque, distacchi dalle proprietà ***** e *****.

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza alla planimetria catastale ma risulta difforme per la edificazione abusiva su detto lastrico di una unità abitativa indipendente.

Vi è istanza di condono edilizio non ancora esitata prot. N. 142946 del 29/04/1986 (vedasi paragrafo 3 per approfondimenti) pratica n. 1252/4/86 con numero di barcode 215831, lo stato dei luoghi non è conforme alla istanza di condono per le stesse difformità riferite alla planimetria catastale.

(Allegato n. 13 – Documentazione fotografica)

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO €. 223.960,00 (Duecentotrentemilanovecentosessanta/00)

C. VERIFICARE LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Il fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte facente è stato edificato in assenza di concessione edilizia orientativamente intorno all' anno 1980. Successivamente fu presentata ai sensi della Legge 47/85 una istanza di condono edilizio con prot. N. 142946 del 29/04/1986 pratica n. 1252/4/86 con numero di barcode 215831 con richiedente ***** nata a ***** il ***** c.f. *****



Nella documentazione reperita che è riferita all'intero fabbricato sono presenti:

- Modulo per istanza condono Legge 47/85
- Dichiarazione sostitutiva atto Notorio
- Grafici redatti dal geom. *****
- Documentazione fotografica
- Ricevute di dichiarazioni immobili al N.C.E.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

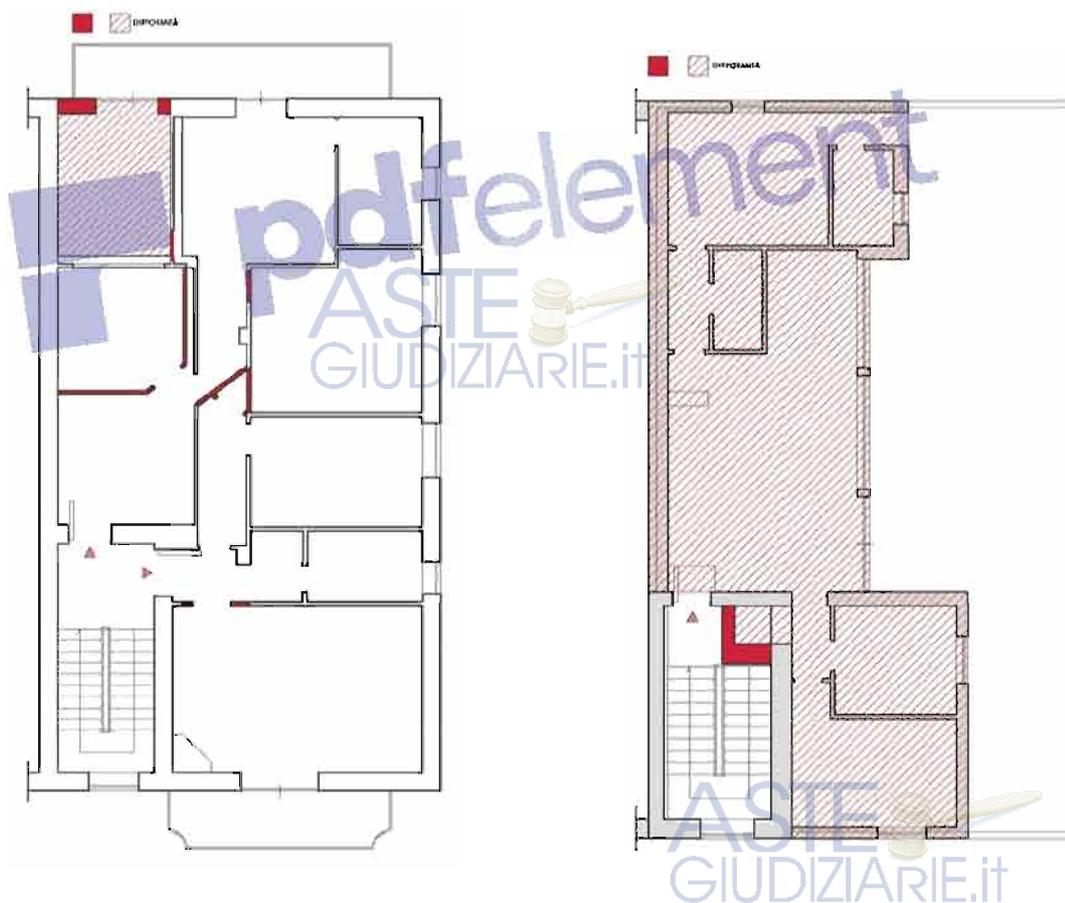
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Certificato idoneità statica a firma dell'ing. *****
- Ricevute versamenti per oblazione documentati per complessive lire 10.161.705

Con nota del Servizio Edilizia Privata prot. 1250/2001 del 18/05/2001 è stata certificata la congruità dell'oblazione.

Come anticipato nel paragrafo precedente, essendo lo stato dei luoghi variato rispetto ai grafici allegati alla istanza di condono edilizio, occorrerà innanzitutto procedere all'eliminazione delle difformità elencate presenti, prima di poter ottenere la concessione in sanatoria.

Planimetria di raffronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla istanza di condono edilizio (catastali)
(All. n.15 APPARTAMENTO e All. n.16 LASTRICO SOLARE)



In particolare per quanto attiene l'appartamento come riscontrabile dall'allegato 15 risulta:

- Frazionamento abusivo dell'immobile atto alla realizzazione di 2 unità abitative con differente distribuzione degli spazi interni
- Aumento di volumetria realizzato sulla superficie della balconata posteriore



Il c.t.u. ha stimato il costo di massima per le opere ritenute necessarie alla eliminazione delle difformità in euro 6282,16 oltre oneri di legge, mediante computo metrico estimativo (allegato n. 17), si precisa che tali opere sono necessarie al ripristino della legittimità del cespite, come da istanza di condono. Pertanto tali costi verranno detratti dalla stima finale.

Mentre per quanto attiene il lastrico solare come riscontrabile dall'allegato 16 risulta:

- Edificazione di unità abitativa ex-novo sulla superficie del lastrico solare

Il c.t.u. ha stimato il costo di massima per le opere ritenute necessarie alla eliminazione delle difformità in euro 20.698,74 oltre oneri di legge, mediante computo metrico estimativo (allegato n. 18), si precisa che



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Complessivamente la spesa necessaria stimata per la definizione dell'istanza di condono ammonta ad euro 9.941,52, mentre per le opere atte al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi relativamente sia all'appartamento che al lastrico solare il c.t.u. ha stimato mediante i computi metrici allegati un costo complessivo pari ad € 26.980,90 oltre oneri di legge, a cui andrà aggiunto l'onorario del tecnico incaricato all'espletamento della pratica stimato all'attualità in circa € 2.500,00.

Pertanto l'importo complessivo necessario al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi si valuta in € 39.422,42, tale cifra verrà dedotta dal valore finale di stima.

Dalle indagini effettuate si è rilevato che non è presente alcun attestato certificazione energetica per i cespiti.

D. BENI DEMANIALI, CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

La banca dati dell'Agenzia del Demanio pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it> permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise e di archiviazione atti del 21 marzo 1928, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

E. STATO DI POSSESSO

All'atto degli accessi gli immobili risultavano nel seguente stato di possesso.

Per quanto attiene al cespite ubicato al secondo piano identificato con il sub 9, per cui si è accertato il frazionamento abusivo in 2 unità immobiliari indipendenti, si rileva che la porzione frazionata con affaccio sulla via Antonio Cinque risultava libera da cose e persone e le chiavi per l'accesso erano nella disponibilità del debitore esecutato, mentre la porzione frazionata con affaccio sul retro del fabbricato

risultava occupata da terzi senza titolo, più precisamente dal sig. ***** nato a *****
***** e da *****

Per quanto attiene all'appartamento edificato abusivamente sul lastrico solare di copertura, all'atto dell'accesso il debitore esecutato ha dichiarato di occuparlo personalmente.

Non risultano contratti di locazione in essere.

F. ESISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

È stata verificata l'assenza, per il fabbricato ove sono siti gli immobili pignorati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (r. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I).

L'immobile ricade nel perimetro delle zone sottoposte a vincolo ambientale de Comune di Napoli ai sensi del D.M. 1437/39 ora D. Lgs. 42/2004).

Per i cespiti è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge 47/85 che allo stato risulta, come già anticipato, inesitata.

Non vi è amministrazione condominiale costituita.

G. IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

In merito alle spese fisse di gestione, a seguito delle indagini effettuate si è appurato che non vi è regime di amministrazione condominiale, trattandosi di un piccolissimo condominio a gestione familiare.

H. SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I cespiti, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori; non sono interessati da pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale né da vincoli o servitù di natura condominiale.

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dalla documentazione in atti e dalle indagini effettuata è stato possibile riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati e che verranno cancellati a cura della procedura

- ISCRIZIONE N.4/2 del 02/01/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato in Notar ***** del 23/12/2005 rep. n.10057/2849

A favore: ***** con sede in ***** codice fiscale ***** (domicilio ipotecario eletto in *****)

Contro: *****

Debitore non datore di ipoteca: ***** , ***** codice fiscale: *****

-Mutuo di euro 161.250,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 241.875,00 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva

- ISCRIZIONE N. 5202/1605 del 07/02/2007 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 01/02/2007 rep. N. 109457/71

A favore: ***** con sede in ***** codice fiscale: ***** (domicilio ipotecario eletto in *****)

Contro: *****

-Capitale euro 9.596,64, ipoteca di euro 19.193,28 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva

- TRASCRIZIONE N. 25075/19146 DELL'11/09/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 01/08/2018 rep. n.16707 - U.N.E.P. Corte Appello di Napoli

A favore: ***** con sede in *****

Contro: *****

1. VALORE DEI BENI

Per la determinazione del prezzo base di vendita dei immobili in questione, mirando a determinarne il valore normale, adeguato alla reale condizione nella quale si trovano al momento della stima, si è optato per effettuare la stima di tipo sintetico/comparativa sulla base del mercato della compravendita. Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è desunta la superficie utile

calpestable e quella commerciale, ricavata sulla scorta degli elementi a disposizione, dei coefficienti da attribuire per il calcolo e dei rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, e dai grafici prodotti dal C.T.U.

La superficie commerciale complessiva è pari a:

Appartamento - La superficie commerciale complessiva è pari alla superficie commerciale dell'appartamento sommata al al 25% della superficie delle balconate, risultando pari a mq. 147,95 + 25% di 34,21 = mq. 156,50

Lastrico Solare - La superficie legittima del lastrico solare è pari a mq. 171,67, quindi la superficie commerciale dello stesso è pari a mq. 17,16.

Dati già analizzati al paragrafo B, unitamente ai coefficienti utilizzati nel calcolo della superficie commerciale secondo la Norma UNI 10750:2005.

Pertanto la superficie commerciale complessiva del lotto unico è pari a mq. 156,50 + 17,16 = 173,66

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, è stata condotta un'indagine rivolta al reperimento di dati essenziali per poter effettuare una corretta valutazione degli stessi. A riguardo sono state consultate pubblicazioni specializzate nel settore ed il Portale Internet dell'Agenzia del Territorio con l'intento di ricavare prezzi di vendita e di locazione di beni verosimili a quello oggetto della presente consulenza. L'indagine è stata condotta tenendo conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: centralità – posizione orografica urbana – esistenza di elementi naturali di particolare pregio – attrezzature commerciali – tipologia dei locali – presenza di strutture urbane di disturbo – trasporti pubblici.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO: standard sociale – standard dei servizi – stato di manutenzione

CONSISTENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE: dimensioni – porzione – rifiniture – qualità dei materiali impiegati – impianti – destinazione d'uso

Purtroppo a causa dell'assenza di beni similari in vendita allo stato in quella particolare zona non è stato possibile verificare i valori effettivi nel mercato della compravendita.

Dai dati raccolti si è ricavato un valore medio di vendita di immobili per la zona che risulta essere compreso tra 1650,00 €/mq. ed euro 2500,00 €/mq. per abitazioni civili nella zona in cui si trovano gli immobili. Quindi un valore medio pari ad euro 2075,00/mq.

Estratto Valori Compravendite Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento. (All. n.19)

Coefficiente unico globale di stima particolareggiata (vedasi tabelle sottostanti):

$$\text{Coeff. 1} \times \text{Coeff. 2} = 0,89 \times 0,90 = 0,80$$

ASIE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE		
VOCE	VALUTAZIONE	coeff. correttivo
protezione dal fuoco	sufficiente	1,00
protezione dalle intrusioni	sufficiente	0,95
illuminazione naturale	buono	1,05
ventilazione	buono	1,05
costituzione e dimensionamento	buono	1,05
accessibilità e praticabilità	sufficiente	1,00
tranquillità e riservatezza	sufficienti	1,00
qualità delle finiture	sufficienti	1,00
stato di manutenzione degli infissi esterni	sufficienti	1,00
stato di manutenzione degli infissi interni	sufficienti	1,00
stato di manutenzione dei pavimenti	sufficienti	1,00
stato di manutenzione delle pareti	sufficienti	1,00
stato di manutenzione dei soffitti	sufficienti	1,00
dotazione di impianti	sufficienti	1,00
stato di manutenzione impianti	sufficienti	1,00
livello di piano	sufficiente	0,90
condizioni strutturali generali	sufficienti	1,00
panoramicità	sufficiente	0,90
	COEFF. 1	0,89

CARATTERISTICHE FABBRICATO		
VOCE	VALUTAZIONE	coeff. correttivo
localizzazione	scarsa	0,95
qualità architettonica	sufficiente	1,00
qualità della costruzione	sufficiente	1,00
dotazione di servizi comuni	sufficiente	1,00
stato di manutenzione	sufficiente	1,00
accessibilità	sufficiente	1,00
Attrezzature ed infrastrutture	scarsa	0,95
	COEFF. 2	0,90

Prezzo unitario di vendita stimato per la zona euro 2075,00/mq.

Prezzo particolareggiato di vendita stimato al mq. per il cespite:

$$\text{euro } 2075,00 \times \text{coeff. } 0,80 = \text{euro } 1660,00 / \text{mq.}$$

ASIE
GIUDIZIARIE.it

Da cui si ha un valore dell'immobile che risulta essere:

Valore unità immobiliare abitazione e lastrico solare = 1660,00 euro/mq. x 173,66 mq. = € 288.275,60

Da tale importo vanno sottratti gli importi precedentemente definiti e relativi a:

- Oneri per la definizione dell'istanza di condono ammonianti ad € 9.941,52
- Opere atte al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi relativamente sia all'appartamento che al lastrico solare il c.t.u., così come da istanza di condono, stimate mediante i computi metrici allegati per un costo complessivo pari ad € 26.980,90 oltre oneri di legge
- Onorario del tecnico incaricato all'espletamento delle pratiche necessarie, stimato all'attualità in circa € 2.500,00.

Pertanto avremo:

288.275,60 euro - 9.941,52 euro - 26.980,90 euro - 2.500,00 euro = € 248.853,18

Nel caso di specie tenuto conto: della consistenza ed ubicazione dei beni, della assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della probabile mancata immediata disponibilità dei beni all'atto della aggiudicazione, delle modalità fiscali differenti rispetto al libero mercato, il c.t.u. ritiene equo applicare una riduzione del prezzo stimato pari al 10 %, anche nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto il valore a base d'asta del lotto unico ovvero il più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame risulta essere arrotondando di € 223.960,00 (Duecentoventitremilanovecentosessanta/00).

I. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA

Non sussiste.

K. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Nel fascicolo è già presente il certificato di stato civile dell'esecutato. (All. n. 10)

L. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA

Dalle verifiche effettuate non si rileva la pendenza di altre procedure esecutive.

CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica composta da n. 18 pagine dattiloscritte e n. 19 allegati è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste e necessarie alla procedura in corso. Per eventuali dati omessi o insufficienti ritenuti utili allo studio della vertenza in questione, il sottoscritto c.t.u. resta a disposizione per fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Napoli, 30.07.19

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi.

Arch. Luigi Imperatore

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Segue elenco allegati.

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Elenco allegati:

1. Nomina CTU e quesiti
2. Accettazione incarico esperto stimatore
3. Documentazione catastale
4. Verbale di accesso
5. Richiesta visura pratica condono Comune di Napoli
6. Atto di compravendita ante 20
7. Atto di divisione
8. Atto di compravendita
9. Certificazione Notarile
10. Certificato Estratto di Matrimonio
11. Grafico di rilievo appartamento prodotto dal C.T.U.
12. Grafico di rilievo lastrico solare prodotto dal C.T.U.
13. Rilievo fotografico con coni ottici
14. Documentazione istanza di condono
15. Grafico di rilievo dell'appartamento con difformità rispetto ai grafici dell'istanza di condono
16. Grafico di rilievo del lastrico solare con difformità rispetto ai grafici dell'istanza di condono
17. Computo metrico lavori per ripristino legittimità appartamento
18. Computo metrico lavori per ripristino legittimità lastrico solare
19. Quotazioni OM
20. Prove di spedizione relazione di C.T.U. alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pdf element
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it