

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

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 257/2022
Yoda SPV srl
contro
[REDACTED]

Immobile sito nel Comune di San Giorgio a Cremano
Via Alveo Farina n. 8 (ex civ. 7) – Piano Terra

ELABORATO PERITALE



C.T.U.
ing. Massimo Bernardo

Massimo Bernardo

TRIBUNALE DI NAPOLI

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

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 257/2022

Yoda SPV srl

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 21 del mese di aprile, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 257/2022 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quattordicesima - Esecuzioni Immobiliari, promossa da Yoda SPV srl contro [REDACTED]

Con il giuramento di rito, del 26 aprile 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. Vincenzo Gioiello, presso il compendio immobiliare sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Alveo Farina n. 8 (ex civ. 7) piano terra, interno 3, per il giorno 30 maggio dell'anno

duemilaventitre alle ore 16:00. 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 volontà della debitrice esecutata. Pertanto è stato fissato un secondo accesso per il giorno 26 giugno 2023 ore 15:45. 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 i debitori esecutati

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 e di Stato Civile dei Comuni di San Giorgio a Cremano e di Sant'Agnello, per la richiesta dei certificati di residenza, di famiglia e di stato civile dei debitori esecutati (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 e 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 San Giorgio a Cremano, 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 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 è allegata alla procedura l'estratto di mappa catastale mentre non è presente il certificato di matrimonio.

Si fa solo notare che nella certificazione notarile presumibilmente per mero errore materiale, nella provenienza ventennale nella descrizione del titolo di compravendita è stato erroneamente riportato come venditore ██████████

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.

Infine si fa presente che in tutti gli atti allegati alla procedura e nelle stesse visure catastali è riportato come toponomastica del bene pignorato via Alveo Farina n. 7 anziché il corretto oggi civico n. 8 inoltre la stessa strada

compare con toponimi diversi: via Alveo Farina, strada Farina, via comunale Farina.

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]

sono proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito all'N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 3 p.lla 1779 sub 1, al foglio 5 p.lla 609 sub 1, al foglio 5 p.lla 49, al foglio 5 p.lla 610 sub 1; tali particelle e subalterni appaiono nella medesima visura catastale.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattasi di un'abitazione, facente parte di un complesso edilizio, costituito da tre fabbricati A, B e C con accesso da via Alveo Farina n. 8 sito in area periferica nel Comune di San Giorgio a Cremano di Napoli.

L'immobile è posto al piano terra, interno n. 3, del fabbricato A, di due livelli

fuori terra ed è costituito prevalentemente in muratura portante, con tetto di copertura a falde.

All'appartamento si accede mediante una corte scoperta e giardino di pertinenza esclusiva. In tale corte prende posto anche un locale lavanderia e un locale deposito entrambi coperti, non oggetto di pignoramento.



Il lotto confina con l'autostrada A3 che ha una fascia di rispetto che interessa

parte dell'area scoperta del lotto dal confine dell'autostrada.

Il lotto confina ad ovest e sud ovest con la suddetta autostrada, a nord est con terreno di altra proprietà, a sud est con aree scoperte del complesso immobiliare, ad est con altro edificio e a sud est con aree scoperte di altre proprietà.

Il complesso non ha servizio di portierato, non è dotato di ascensore e non ha impianto di riscaldamento centralizzato.



L'appartamento, posto ad un piano rialzato rispetto al cortile, è composta da quattro vani e accessori. In dettaglio è composto da patio di ingresso, ampio soggiorno-cucina, due bagni, due camere da letto e due terrazzi oltre alla corte esterna e al giardino.

Il pavimento di tutto l'appartamento è in gress porcellanato grigio di dimensioni 48x48cm. La cucina



presenta sulla parete, tra i pensili e le basi, un rivestimento costituito da piastrelle effetto mosaico di dimensioni 20x20. Il bagno 1 presenta un rivestimento in monocottura di colore grigio di dimensioni 30x90 con cornice di coronamento, per un'altezza di circa 1,90 mt ed un pavimento in monocottura di dimensioni 30x30 di colore grigio. Il bagno è dotato di finestra.

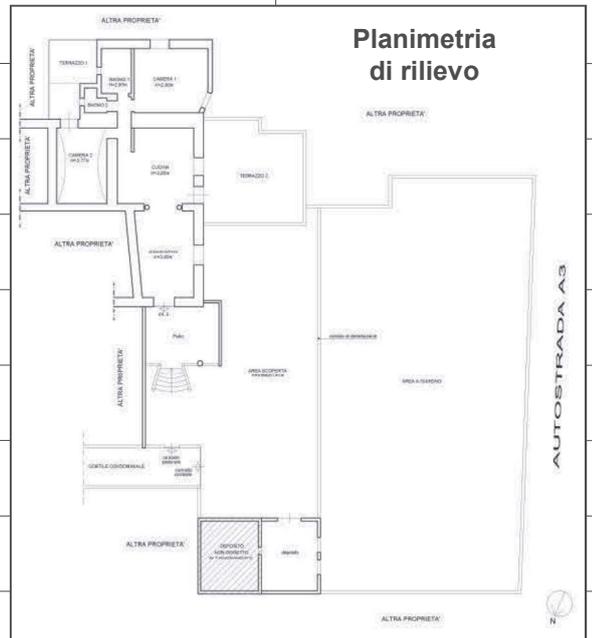


Il bagno 2 presenta un rivestimento in monocottura di colore bianco e grigio di dimensioni 30x60 con fascia decorata, per un'altezza di circa 2,20 mt ed un pavimento in monocottura di dimensioni 30x60 di colore grigio. Il bagno è

dotato di finestra.

Le pareti e i soffitti dell'appartamento si presentano tinteggiati bianco ad eccezione dell'angolo cucina che presenta pareti con una colorazione beige chiaro.

Tutti gli ambienti sono dotati di bussole (scorrevoli e a battente) in legno laccate bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco vetrocamera con napoletane in ferro di colore grigio antracite. La porta di ingresso posta sul patio presenta un infisso a doppio battente in legno laccato bianco e vetro e napoletana in ferro a doppio battente. L'appartamento è dotato di impianto



autonomo per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con radiatori in alluminio.

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

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzioni e le finiture interne sono di discreta qualità.

Si notano alcune macchie di condensa derivanti dalla tipologia costruttiva mediocrementemente coibentata e isolata.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in monocottura antigeliva di dimensioni 30x30 mentre la corte pertinenziale è pavimentata con piastrelle in cemento stampato effetto porfido.

L'area scoperta è suddivisa in un'area pavimentata con piastrelle in cls effetto porfido e in un'area a giardino, inoltre trovano posto due manufatti di cui uno a destinazione deposito e non oggetto della presente esecuzione

immobiliare ed un piccolo locale che rientra nell'area di sedime del lotto
esecutato utilizzato come deposito e realizzato abusivamente.

L'area a giardino presenta essenze arboree, cicas e pini ed è delimitata dalla
corte da un muretto rivestito in pietra.

Il lotto presenta una recinzione in ferro con sottostante muretto rivestito in
piastrelle grigio scuro.

Alla corte di pertinenza si accede mediante un cancello pedonale ed uno
carrabile a doppio battente in ferro con decori.

Il fabbricato A, di cui è parte l'unità in parola, presenta i prospetti esterni in
condizioni manutentive e di rifiniture discrete.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta di condono e alla
planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e
alcune modifiche sui prospetti esterni.

L'immobile risulta di superficie utile interna pari a mq 101,70; di superficie
lorda pari a mq 138,00; n. 2 terrazzi con superficie complessiva di 14,70 mq,
un patio di 20,40 mq e un giardino di 575,00 mq; l'altezza interna è variabile
e compresa tra 2,90 e 3,85 m circa. La superficie commerciale pertanto in
cifra tonda è pari a 218,00mq.

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

San Giorgio a Cremano al foglio 3 particella 1779 e foglio

5 particelle 609, 610 e 49. Il sottoscritto fa notare che

l'estratto di mappa catastale allegato alla procedura è

esatto.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'immobile è

censito all'N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a

Cremano al foglio 3 p.lla 1779 sub 1 che rappresenta

l'area giardino, il cortile scoperto e l'ampio terrazzo posto

a sud-ovest; foglio 5 p.lla 609 sub 1 che rappresenta

l'area scoperta con accesso dal cancello pedonale su cui attualmente insiste

in parte il patio di accesso all'immobile; foglio 5 p.lla 49 sub 10 che

rappresenta l'appartamento; foglio 5 p.lla 610 sub 1 che costruisce il terrazzo

posteriore dell'appartamento posto a sud-est. Tali particelle e subalterni

appaiano nella medesima visura catastale, con i seguenti dati di

classamento: cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – superficie catastale totale 164 mq –

R.C. € 383,47 – indirizzo via Alveo Farina n. 7 – piano terra, interno 3 –

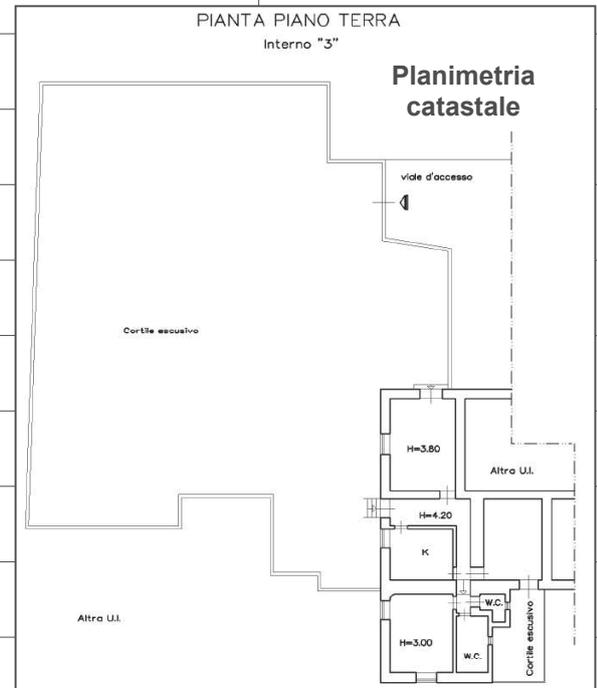
intestato a [REDACTED] in

regime di separazione dei beni.

La storia catastale riporta tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato

l'immobile dal 1987 (impianto meccanografico) ad oggi.

Dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla pianta catastale, una diversa



distribuzione degli spazi interni, un ampliamento costituito dal patio di ingresso e un manufatto realizzato al confine nord-ovest del lotto su parte dell'area pavimentata a cortile. Inoltre il catastale riporta nella camera 1 il tompagno posto a sud-ovest in posizione arretrata rispetto allo stato dei luoghi. Inoltre si riscontra una non perfetta sovrapposibilità delle murature portanti rispetto a quelle di rilievo sebbene le superfici totali dell'appartamento risultano invariate.

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene (rilievo strumentale, pratica docfa e pregeo) è pari a 1500,00 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 facente parte di un complesso edilizio, costituito da tre fabbricati A, B e C con accesso da via Alveo Farina n. 8 sito in area periferica nel Comune di San Giorgio a Cremano di Napoli; è posto al piano terra, interno n. 3, del fabbricato A; all'appartamento si accede mediante una corte scoperta e giardino di pertinenza esclusiva; in tale corte prende posto anche un locale lavanderia e un locale deposito entrambi coperti, non oggetto di pignoramento; è composto da patio di ingresso, ampio soggiorno-cucina, due bagni, due camere da letto e due terrazzi oltre alla corte esterna e al giardino; confina ad ovest e sud ovest con la suddetta autostrada, a nord est con terreno di altra proprietà, a sud est con aree scoperte del complesso immobiliare, ad est con altro edificio e a sud est con aree scoperte di altre proprietà; è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del Comune di San Giorgio

a Cremano al foglio 3 p.lla 1779 sub 1, foglio 5 p.lla 609 sub 1, foglio 5 p.lla 49 sub 10, foglio 5 p.lla 610 sub 1, tali particelle e subalterni appaiano nella medesima visura catastale, con i seguenti dati di classamento: cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – superficie catastale totale 164 mq – R.C. € 383,47; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento costituito dal patio di ingresso e un manufatto realizzato al confine nord-ovest del lotto su parte dell'area pavimentata a cortile, inoltre il catastale non riporta nella camera posta a sud-ovest la corretta posizione del tompagno a confine con il terrazzo, infine si riscontra una non perfetta sovrapposibilità delle murature portanti rispetto a quelle di rilievo sebbene le superfici totali dell'appartamento risultano invariate; il fabbricato era già esistente al 1943, successivamente è stato oggetto di ampliamento realizzato abusivamente e oggetto di pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, Condono n. 1142/86, pratica 35473 del 25/09/1986; dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla planimetria allegata al condono, una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un patio esterno quale filtro di accesso all'abitazione; nell'area di sedime del lotto esecutato, trova posto un manufatto utilizzato come deposito e realizzato abusivamente; infine si riscontra una non perfetta sovrapposibilità delle murature di condono rispetto a quelle di rilievo che determina una maggiore superficie condonata rispetto a quella rilevata; al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà integrare la pratica di condono e conseguentemente richiedere il rilascio dello stesso che ad oggi non è stato ancora esperito, previa demolizione della copertura del patio e del locale adibito a deposito posto sul

confine nord-ovest del lotto; il lotto di terreno di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade, in zona sottoposta a fascia di rispetto autostradale e in zona sottoposta a Protezione Integrale con Restauro Pesistico Ambientale, inoltre nell'atto di acquisto è contenuto l'impegno, vincolante per un anno dall'apertura al traffico dell'autostrada, a trasferire o ad asservire in favore della società, una ulteriore porzione dell'area di pertinenza del fabbricato, qualora le esigenze di completamento e consolidamento dell'opera autostradale lo richiedessero; il bene esecutato risulta di superficie utile interna pari a mq 101,70; di superficie lorda pari a mq 138,00; di n. 2 terrazzi con superficie complessiva di 14,70 mq, di un patio di 20,40 mq e di un giardino di 575,00 mq; l'altezza interna è variabile e compresa tra 2,90 e 3,85 m circa; la superficie commerciale è pari a 218,00mq; non è presente certificazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA pari a **euro 245.500,00**

(euro duecentoquarantaciquemilacinquecento/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 Luigi Di Persia in data 23/10/2012 rep. 3567 rac. 2643, trascritto a Napoli 2 il 29/10/2012 ai nn. 42522/32841, con il quale [REDACTED] acquistavano l'immobile oggetto della procedura da [REDACTED].

Ricongiungimento di usufrutto del 15/02/1997 in morte di [REDACTED], voltura n. 51648.1/2011.

Atto notarile pubblico di donazione di nuda proprietà a firma del notaio

Nicola di Giovine di Casoria, in data 29/10/1984 rep. 9369 rac. 4046, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 2 il 02/11/1984 al n. 27478, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà, contro [REDACTED], per il diritto di usufrutto.

Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] in virtù di testamento pubblico per notaio Galluccio del 0/02/1963 passato al fascicolo atti tra vivi con verbale di detto Notaio del 26/01/1968 registrato il 01/02/1968 al n. 2433, di cui alla denuncia di successione n. 73 vol. 1949 del 10/01/1969.

Il sottoscritto ha acquisto l'atto di provenienza dell'immobile del debitore esecutato e l'atto di donazione (allegato 6).

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

Da indagini svolte dal C.T.U., presso il Comune di San Giorgio a Cremano, il lotto di terreno di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade, secondo lo strumento urbanistico comunale P.R.G. in Zona "E1" Zona agricola e parte dell'area scoperta anche in zona "E2" Fascia di rispetto autostradale. Nel PTP dei paesi vesuviani in zona "P.I.R." Protezione Integrale con Restauro Pesistico Ambientale.

Il fabbricato era già esistente al 1943 come risulta dalla fotografia aerea datata 1943 (che si allega) successivamente è stato oggetto di ampliamento realizzato abusivamente e oggetto di pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, condono n. 1142/86, pratica 35473 del 25/09/1986.

Pertanto al fine della verifica urbanistica il sottoscritto ha fatto riferimento

alla planimetria allegata al suddetto condono.

Dal rilievo eseguito, si riscontra, rispetto alla planimetria allegata al condono, una diversa distribuzione degli spazi interni, la

realizzazione di un patio esterno quale filtro di accesso all'abitazione. Inoltre nell'area di sedime del lotto esecutato, trova posto un manufatto utilizzato come deposito e realizzato abusivamente. Inoltre si riscontra una non perfetta sovrapposibilità delle murature di condono rispetto a quelle di rilievo che determina una maggiore superficie condonata rispetto a quella rilevata.

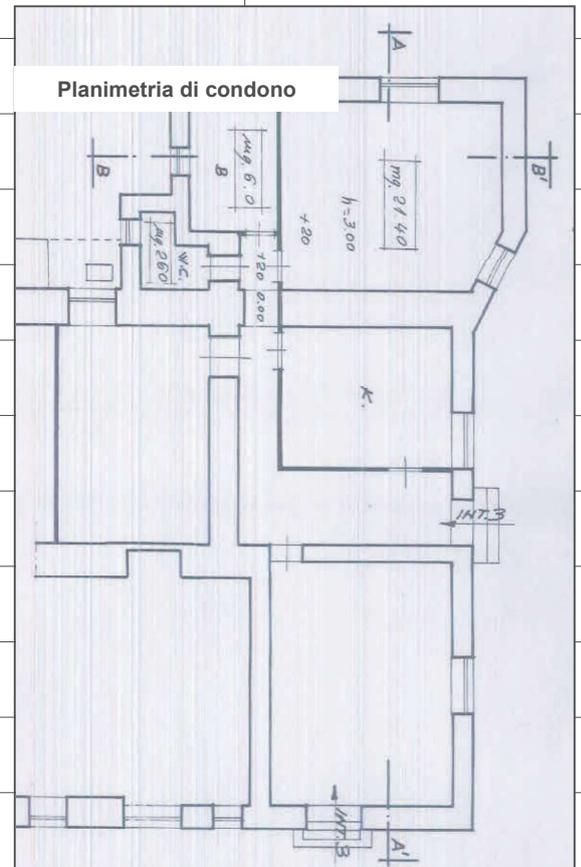
Le suddette difformità su riscontrate non sono state oggetto di ulteriori pratiche edilizie successive al condono.

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio

bisognerà integrare la pratica di condono e conseguentemente richiedere il rilascio dello stesso che ad oggi non è stato ancora esperito. Inoltre bisognerà provvedere alla demolizione della copertura del patio e del locale adibito a deposito posto sul confine nord-ovest del lotto. Il costo per le suddette demolizioni è pari ad euro 3000,00. In merito al patio nell'eventualità che si potesse procedere ad una sanatoria i costi suddetti non varierebbero in quanto il costo di demolizione del patio corrisponderebbe al costo della regolarizzazione.

L'uso è conforme allo strumento urbanistico comunale.

Il costo per la documentazione edilizia di cui sopra, comprensivi oneri di concessione, di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, danno ambientale



per maggior profitto e parcella professionale, ammontano complessivamente a circa euro 9.000,00 (tale importo non comprende il nuovo accatastamento già conteggiato al punto 3).

Tali importi sono stati decurtati dal valore a base d'asta dell'immobile.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è abitato dai debitori esecutati e famiglia, come dichiarato dagli stessi 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. Esiste tabella millesimale e relativo regolamento condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Si allega la specifica dei debiti accumulati, nei confronti del condominio, da parte del 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.

Il sottoscritto come già citato in precedenza fa presente che parte dell'area scoperta ricade in zona "E2" Fascia di rispetto autostradale e che come citato

nell'atto di compravendita risulta una fascia di 80,0 (ottanta) metri quadrati circa che dovranno essere ceduti alla società "Autostrade Meridionali SpA" in forza degli accordi raggiunti con atto rogato dal Notaio Giuseppe Satriano di Napoli del 14/06/2004 rep. 6922/2606, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare Napoli 2 in data 01/07/2004 ai nn. 32608/23277. Altresì nel citato atto è contenuto l'impegno, vincolante per un anno dall'apertura al traffico dell'autostrada, a trasferire o ad asservire in favore della società, una ulteriore porzione dell'area di pertinenza del fabbricato, qualora le esigenze di completamento e consolidamento dell'opera autostradale lo richiedessero.

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

TRASCRIZIONI

Trascrizione nn. 24752/19072 in data 20/05/2022 del pignoramento immobiliare a favore di Yoda SPV srl con sede in Conegliano - TV (c.f. 05111630264) contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto. Atto giudiziario del Tribunale di Napoli rep. 9880 del 29/04/2022.

ISCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca volontaria in data 29/10/2012 al n. 4385, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 421.840,00 di cui euro 210.920,00 per capitale a favore del Banco di Napoli SpA con sede in Napoli (c.f. 04485191219) contro [REDACTED], sull'immobile in oggetto per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. Ipoteca nascente da atto di mutuo del 23/10/2012 rep. 3568/2644 a firma del notaio Luigi Di Persia.

Risulta inoltre un atto di intervento nella procedura del 19/01/2023 da parte

di

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico De Sena,

posta in calce all'atto di intervento, per un importo di euro 10.293,70 (di cui

euro 10.000,00 di quota capitale con scadenza 21/01/2013) con precetto del

20/10/2022. Titolo esecutivo atto di vendita stipulato a rogito del Notaio

Luigi Di Persia di Napoli, in data 23/10/2012, rep. 3567/2643, trascritto a

Napoli 2 il 29/10/2012 ai nn. 42522/32841.

Come riportato al quesito 6 il costo per la regolarizzazione urbanistica del

bene è pari a euro 12.000,00 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 1.500,00 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., Tartaglia Vincenzo,

dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 10)

risulta che:

- il valore dei millesimi su tabella "A" è pari a 163,47;

- l'importo mensile della rata ordinaria ammonta a circa euro 60,00 per un

totale annuo di circa euro 700,00/730,00;

- nella situazione pagamenti aggiornata al mese di luglio 2023 risulta che i debitori eseguiti hanno una morosità complessiva di euro 967,70 relativamente alle annualità 2022 e 2023, così suddivisa per quote ordinarie relative all'annualità 2022 euro 419,87 per quote ordinarie relative all'annualità 2023 euro 320,41 e per quote straordinarie relative all'annualità 2022 euro 227,50;

- relativamente alle annualità precedenti dal 2017 al 2021, risulta una morosità complessiva di euro 4.020,18.

E' presente regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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: 218,00

valore medio di mercato 1.650,00 €/mq

coefficiente correttivo totale: pari a 0,795901

Valore di mercato dell'immobile ($1.650,00\text{€/mq} \times 0,795901 = 1.313,24\text{€/mq}$ X 1650,00 mq), pari a euro 286.286,00.

A tale importo va detratto il costo complessivo per la regolarizzazione che ammonta a circa euro 13.500,00 e che comprende la pratica per la definizione del condono, il nuovo accatastamento e la demolizione delle opere abusive.

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 245.507,40 in cifra tonda **euro 245.500,00**

(euro duecentoquarantaciquemilacinquecento/zerozero).

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

pignorati per la sola quota.

I debitori eseguiti [REDACTED]

dell'immobile pignorato in regime di separazione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 23/10/2012 a firma del Notaio Luigi Di Persia.

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 gli stessi risiedono nell'immobile oggetto di pignoramento unitamente alla propria famiglia.

Ha acquisito altresì il certificato di stato civile da cui si evince che [REDACTED]

[REDACTED]. Con atto a rogito del notaio Sergio Barella in data 06/12/2010 rep. 79018 i coniugi hanno scelto il 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 24/11/2023

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo