

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Mariarosaria Giugliano - Tribunale di Napoli - XIV Ufficio Esecuzioni

(R.G. 667/2018)

" **CONTRO** "**Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 12/06/2019, la S.V.I. nominava me sottoscritta dott. ing. Matilde D'Amelia, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva tra " **CONTRO** ", conferendomi l'incarico previa prestazione del giuramento di rito telematico.

L'incarico fu completamente espletato, depositando telematicamente la relazione di stima.

Successivamente la S.V.I. mi conferì mandato integrativo, con ordinanza del 26.03.2024.

In data 4 dicembre 2024, la sottoscritta ha effettuato un nuovo accesso al compendio pignorato, avendo dato preavviso dello stesso al debitore esecutato.

La scrivente, ha potuto eseguire i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato sito in Pozzuoli (NA) alla III trav. via Pisciarelli n. 14, costituito da **appartamento al piano terra** composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio, riportato in **C.F. al foglio 45, p.lla n. 183, sub 104, cat. A/2, classe 3a, vani 4,5, p. T. e p.lla n. 363, sub 104, graffata alla precedente.**

- a) **Il compendio pignorato è ancora occupato dalla debitrice**, che lo abita unitamente al suo nucleo

familiare.

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Mariarosaria Giugliano - Tribunale di Napoli - XIV Ufficio Esecuzioni
(R.G. 667/2018)

"CONTRO "

b) **Il compendio pignorato** appare in normali condizioni di conservazione e **non necessita allo stato di lavori urgenti.**

c) **Allo stato attuale, rispetto all'anno 2019, in cui fu eseguito il primo accesso, si riscontra un quadro fessurativo distribuito sulle tramezzature divisorie e sui muri maestri. Tali lesioni, allo stato dell'accesso eseguito il giorno 04.12.2024, non destano preoccupazione, visto che nessuna di esse risulta penetrante, ma solo superficiale.**

I confini del sub 17 sono sempre i seguenti, quindi non si sono avute modifiche dell'immobile pignorato:

- vano scala
- cortile comune;
- proprietà
- proprietà di altri.

E' dotato sempre degli stessi impianti di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e di scarico delle acque; inoltre è dotato sempre delle stesse finiture mediocri.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sempre alla realtà; quindi alcuna modifica è stata apportata rispetto al primo accesso eseguito nell'anno 2019.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ancora alla consistenza catastale e si riscontra la corrispondenza dei dati catastali ivi indicati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

IL CTU
ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Mariarosaria Giugliano - Tribunale di Napoli - XIV Ufficio Esecuzioni

(R.G. 667/2018)

"CONTRO "

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono, come già accertato nel primo accesso, porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato, nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie del 10% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

A seguito degli ultimi eventi sismici che hanno visto coinvolto il comune di Pozzuoli, l'immobile pignorato non è più appetibile, per cui la possibilità di vendita si è notevolmente abbassata.

Dunque va sicuramente applicato ad oggi un coefficiente riduttivo pari a circa il 40%, per cui il totale del valore del cespite pignorato è pari a

€ 110.022,03 - € 110.022,03 * 0.10 = € 99.019,83

€ 99.019,83 - € 99.019,83 * 0.40 = € 59.411,90

in cifra tonda pari a :

€ 59.000

IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Mariarosaria Giugliano - Tribunale di Napoli - XIV Ufficio Esecuzioni

(R.G. 667/2018)

"CONTRO "

Da tale importo vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e gli aggiornamenti catastali, come già detto nei paragrafi precedenti.

€ 59.000 - € 120 - € 1.000 - € 880 - € 3.000 - € 500 - € 500 - € 5.000

= € 48.000

In merito agli oneri condominiali, si evidenzia che nel caso in esame non vi è condominio.

Per la regolarizzazione urbanistica della diversa distribuzione interna, per la modifica della forma della piccola scala di accesso al cespite e per l'ampliamento dell'apertura di un vano in muratura, occorrerà presentare un accertamento di conformità, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria e € 1.000 per sanzione, oltre a presentare pratica in sanatoria al genio civile con € 880 di diritti e sanzione, a cui si aggiunge € 3.000 per l'onorario al tecnico abilitato che presenterà le due pratiche.

Ancora sarà necessario effettuare un aggiornamento planimetrico catastale per un importo di € 500 per la presentazione del docfa ed € 500 quale onorario al tecnico abilitato.

Inoltre nella stessa pratica di accertamento di conformità si dovrà chiedere il ripristino dello stato dei luoghi, in riferimento alla riduzione di 10 cm della muratura portante del locale cucina a confine con il vano scala di accesso ai piani soprastanti. Il tutto avrà, dopo un'attenta analisi di mercato dei prezzi praticati su piazza, un costo di € 5.000 per il ripristino e il relativo trasporto a rifiuto.

Napoli, 6 dicembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE
IL CTU

ING. MATILDE D'AMELIA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Mariarosaria Giugliano - Tribunale di Napoli - XIV Ufficio Esecuzioni

(R.G. 667/2018)

" CONTRO "

ASTE
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

(dott. ing. Matilde

D'Amelia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **IL CTU**
ING. MATILDE D'AMELIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

