

Consulente Tecnico: Ing. Roberto Gaudio  
 Via Nicola Romeo n° 28 – 80126 Napoli – 349/2162312  
 Albo Ingegneri Provincia di Napoli n° 9216  
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Napoli n° 5728  
 pec: roberto.gaudio@ordingna.it

Tribunale di Napoli

QUINTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. n. 690/2021

G.E. : Dott. Mario Ciccarelli

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo G.E. Dott. Mario Ciccarelli

**Antefatto:**

Nel corso dell'udienza del 04.05.2022 Ella nominava me, ing. Roberto Gaudio, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° 690/2021 relativa xxxxxxxx

La Cancelleria ha notificato al sottoscritto il conferimento dell'incarico in data 05.05.2022 e lo stesso, in data 06.05.2022, ha proceduto all'accettazione e giuramento secondo le procedure telematiche previste prendendo atto, nel contempo, del suo contenuto e delle prescrizioni formulate dalla S.V. Ill.ma. Nel corso dell'udienza del 26.05.2022 la S.V. Ill.ma ordinava la sospensione delle attività peritali disponendone la ripresa nel corso dell'udienza del 21.06.2023.

In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha effettuato tutte le indagini, verifiche e riscontri necessari all'espletamento del mandato affidato.

**Premessa:**

In data 30.06 c.a alle ore 10.30 (all. 01- verbali di sopralluogo) il sottoscritto, unitamente al Custode Avv. Gilda Ferri, si è recato presso i cespiti oggetto della presente procedura immobiliare siti in:

- via Del Lavinaio n.100 (negozi);
- via Del Lavinaio n.101 (negozi);
- via Del Lavinaio n.102 (negozi);
- vicoletto Orto del Conte n. 12 (abitazione civile)

La proprietà dei tre negozi è riconducibile a xxx mentre l'abitazione risulta di proprietà di xxx. I tre negozi, adibiti ad attività commerciali, sono occupati senza alcun titolo ma i locatari corrispondono mensilmente un canone di locazione. L'appartamento sito in vicoletto Orto del Conte n. 12 – 3° piano – interno 12 è occupato da xxx (all. 02- certificato di stato di famiglia). I xxx vivono una condizione di separazione confermata dai certificati di residenza e di stato di famiglia (all. 03- certificato di residenza) (all. 04- certificato di stato di famiglia).

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha potuto effettuare un rilievo planimetrico dello stato dei luoghi:

- via Del Lavinaio n.100 (negozio) (all. 05 - stato dei luoghi);
- via Del Lavinaio n.101 (negozio) (all. 06 - stato dei luoghi);
- via Del Lavinaio n.102 (negozio) (all. 07 - stato dei luoghi);
- vicoletto Orto del Conte n. 12 (abitazione civile) (all. 08 - stato dei luoghi);

verificare le difformità esistenti rispetto alle originarie consistenze reperire informazioni utili alla comprensione dello stato di finitura interna dei vari cespiti nonché effettuare un dettagliato report fotografico. (all. 09 - documentazione fotografica).

- **A) Verifica della completezza di documenti di cui all' art. 567- II comma – C.P.C.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

**Primo controllo**

La certificazione notarile sostitutiva del 09.05.2023 risale ai seguenti atti di compravendita:

- via Del Lavinaio n.100 (negozio);
  - o atto di compravendita del 08.02.1989 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11430 – racc. 2034 registrato a Napoli il 27.02.1989 al n. 4088 (all. 10 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 13.02.1989 ai nn. 3324/2384 (all. 11 – nota di trascrizione).
- via Del Lavinaio n.101 (negozio);
  - o atto di compravendita del 08.01.1992 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 14371 – racc. 2453 registrato a Napoli il 27.01.1992 al n. 4119 (all. 12 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 15.01.1992 ai nn. 1783/1530 (all. 13 – nota di trascrizione).
- via Del Lavinaio n.102 (negozio);
  - o atto di compravendita del 24.11.1988 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11147 – racc. 1996 registrato a Napoli il 12.12.1988 al n. 19930 (all. 14 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 25.11.1988 ai nn. 25670/16708 (all. 15 – nota di trascrizione).
- vicoletto Orto del Conte n. 12 (abitazione civile);
  - o atto di compravendita del 19.05.1989 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11706 – racc. 2078 registrato a Napoli il 07.06.1989 al n. 9772 (all. 16 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 02.06.1989 ai nn. 11267/7576 (all. 17 – nota di trascrizione).

Gli atti di compravendita sopra citati risalgono ad oltre vent'anni dalla data del pignoramento:

- o data pignoramento 12.11.2021 trascritto il 22.12.2021 ai nn. 38104/27686 (all. 18 – nota di trascrizione).
- o rettifica pignoramento 12.11.2021 trascritto il 21.03.2023 ai nn. 8326/6250 aggiornamento dati catastali da sub. 27 a sub 39 (all. 19 – nota di trascrizione).

- rettifica pignoramento 10.02.2023 trascritto il 26.04.2023 ai nn. 12265/9408 (all. 20 – nota di trascrizione).

### **Secondo controllo**

Nel fascicolo telematico risulta il deposito, da parte del creditore procedente, della certificazione notarile a cui non risultano allegate le visure catastali anche se la certificazione riporta correttamente gli estremi catastali identificativi dei cespiti oggetto della presente procedura immobiliare. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche

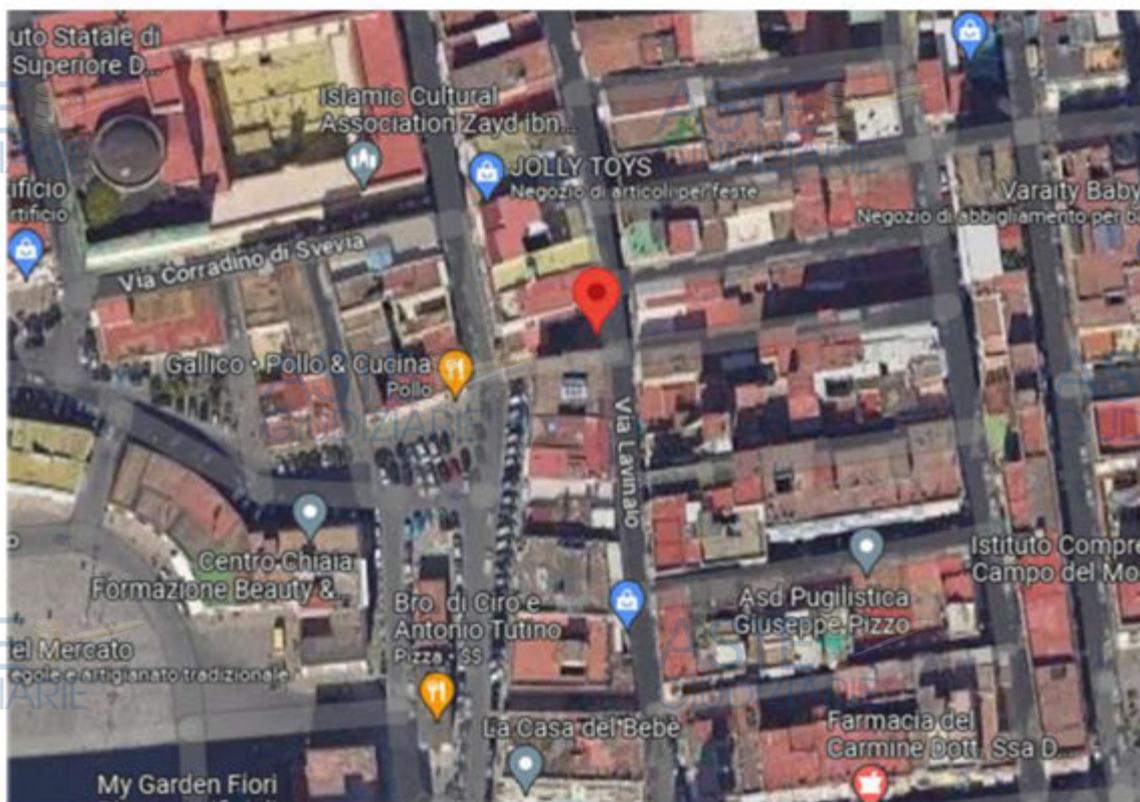
- via Del Lavinaio n.100 (negozi) (all. 21 – visura catastale storica);
- via Del Lavinaio n.101 (negozi) (all. 22 – visura catastale storica);
- via Del Lavinaio n.102 (negozi) (all. 23 – visura catastale storica);
- vicoletto Orto del Conte n. 12 – 3° piano – interno 12 (abitazione civile) (all. 24 – visura catastale storica);

### **Terzo controllo**

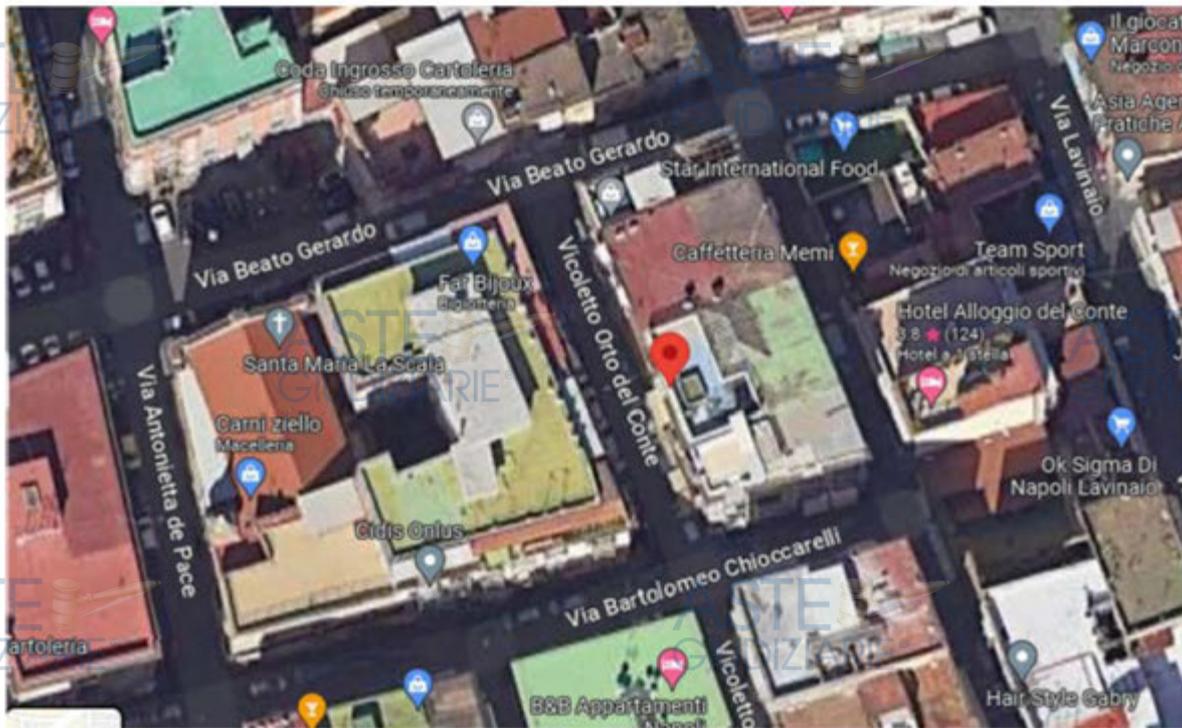
Il creditore procedente non ha proceduto al deposito del certificato di stato civile dei debitori che il sottoscritto ha acquisito (all. n. 25 – certificato di matrimonio) e dal quale si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in data 27.04.1981. Attualmente i coniugi non risultano conviventi e tale circostanza emerge dai certificati anagrafici (all. 02;03;04)

### **B) Identificazione e descrizione attuale del bene**

- 1) I cespiti oggetto della presente procedura immobiliare sono rappresentati da tre negozi ad attività commerciale e da un appartamento per civile abitazione tutti ubicati nel quartiere Pendino del Comune di Napoli – 2° Municipalità e precisamente i negozi in via Del Lavinaio rispettivamente ai nn° 100/101/102 e l'appartamento in vicoletto Orto del Conte n. 12 - 3° piano – interno 12.



Vista satellitare di via Del Lavinaio



Vista satellitare di vicoletto Orto del Conte

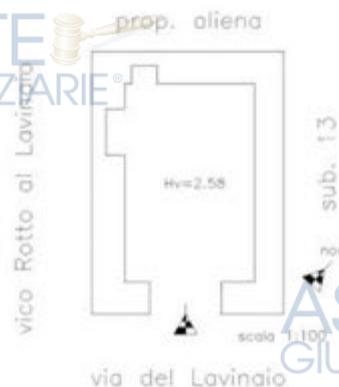
- via Del Lavinaio n.100 (negozio):
  - o Il cespite è catastalmente individuato dalla Sez. MER – Fig. 7 – part. 925 – sub. 12 con superficie calpestabile di mq 21 e superficie commerciale di mq 28. Confina a nord-ovest con proprietà aliena; a nord-est con sub. n. 13 (via Del Lavinaio n. 101); a sud-est con via Del Lavinaio ed a sud-ovest con vico Rotto al Lavinaio. (all. n. 05 – stato dei luoghi).

## STATO DEI LUOGHI

via del Lavinaio n. 100  
piano terra  
(Napoli)

(fig.7-part.925-sub.12)

superficie calpestabile = mq 21,00  
superficie commerciale = mq 28,00



Il locale, privo di servizio igienico, è adibito a deposito di carta ed oggettistica della ditta xxx che ha il suo punto vendita di fronte al locale in questione. (all. n.09 - documentazione fotografica – foto 02/03). Il locale è ubicato in un fabbricato con struttura portante in muratura di tufo e solai in latero cemento. In particolare il locale dispone, all'ingresso, di una saracinesca in ferro e di un infisso in alluminio pre-verniciato con vetrina sulla sinistra. Il cespite presenta un soffitto a volta con pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile per interni e pavimentazione in piastrelle di gres di dimensioni cm 33x33 di colore chiaro.



*Ingresso locale*



*vista interna*

- via Del Lavinaio n.101 (negozio):

- o Il cespite è catastalmente individuato dalla Sez. MER – Fg. 7 – part. 925 – sub. 13 con superficie calpestabile di mq 13 e superficie commerciale di mq 19. Confina a nord-ovest con proprietà aliena; a nord-est con sub. n. 14 (via Del Lavinaio n. 102); a sud-est con via Del Lavinaio ed a sud-ovest con sub. 12. (all. n. 06 – stato dei luoghi).

#### STATO DEI LUOGHI

via del Lavinaio n. 101  
piano terra  
(Napoli)  
(fg.7-part.925-sub.13)

superficie calpestabile = mq 13,00  
superficie commerciale = mq 19,00



Il locale, privo di servizio igienico ma dotato di impianto idrico di carico e scarico, è adibito a negozio di macelleria. Esso presenta un vano di passaggio verso il cespite identificato dal numero civico 102 costituendo in tal modo un unico ambiente con la medesima destinazione commerciale. (all. 09 - documentazione fotografica - foto 02/04) (all. 26 - difformità riscontrate).

#### DIFFORMITA' RISCONTRATE

via del Lavinaio n. 101  
piano terra  
(Napoli)

(fg.7-part.925-sub.13)

superficie calpestabile = mq 13,00  
superficie commerciale = mq 19,00



Il locale è ubicato in un fabbricato con struttura portante in muratura di tufo e solai in latero cemento. In particolare dispone, all'ingresso, di una saracinesca in ferro e di un infisso in vetro e presenta un soffitto a volta con pareti rivestite in marmo a doppio colore per un'altezza di circa ml 2,00 mentre la restante parte delle pareti risulta tinteggiata con pittura lavabile per interni di colore bianco. Il pavimento è caratterizzato da piastrelle in gres di colore scuro di dimensioni cm 30x30.



vista esterna civico n. 101 (locale centrale)

- via Del Lavinaio n. 102 (negozi):

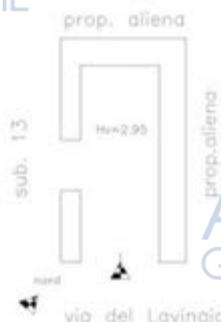
- o Il cespite è catastalmente individuato dalla Sez. MER – Fg. 7 – part. 925 – sub. 14 con superficie calpestabile di mq 17 e superficie commerciale di mq 22. Confina a nord-ovest con proprietà aliena; a nord-est con proprietà aliena, a sud-est con via Del Lavinaio ed a sud-ovest con sub. 13 (all. n. 07 – stato dei luoghi).

STATO DEI LUOGHI  
via del Lavinaio n. 102  
piano terra  
(Napoli)

(fg.7 – part.925 – sub.14)

superficie calpestabile = mq 17,00

superficie commerciale = mq 22,00





Nel rimandare alla lettura dell'allegato n. 09 (documentazione fotografica – foto da n. 05 a n. 16) e dello stato dei luoghi (all. n. 08) qui di seguito si descrivono sommariamente gli ambienti che costituiscono l'appartamento. Questo è ubicato al 3° piano di uno stabile provvisto di ascensore e realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai in latero cemento. L'appartamento versa in ottime condizioni di manutenzione e presenta finiture riconducibili ad uno stile barocco moderno molto personalizzato.

Varcando la porta d'ingresso si accede al corridoio sul quale prospettano il bagno padronale, una camera e la cucina. Superato il corridoio si accede ad un ambiente destinato a soggiorno/cucina e da questo ad un piccolo disimpegno dal quale si accede a due camere da letto ed ad un ambiente provvisto di lavabo e doccia. In dettaglio:

○ **Corridoio**

- Superata la porta d'ingresso all'appartamento, del tipo blindata con serratura di sicurezza, si accede al corridoio, in pianta a sezione rettangolare, che presenta sulla sinistra, e per tutta la sua lunghezza, un mobile che nella parte iniziale e finale presenta due cristalliere. La parete posta a destra, entrando, presenta, sulla parete, una boiserie in legno provvista di modanature a rilievo per un'altezza di circa 80 cm mentre sulla restante parte della parete è in opera un rivestimento in parato. Il soffitto presenta in successione tre archi decorativi e tra questi, all'intradosso del solaio, sono presenti elementi decorativi. Il pavimento è caratterizzato da lastre in marmo di colore chiaro.



*corridoio*

○ **W.c. padronale**

- Il locale è caratterizzato da un primo ambiente nel quale trova posto un massiccio lavabo in marmo sostenuto da un mobile in marmo in stile "Ottocento" e da un secondo ambiente nel quale trovano posto una vasca da bagno, un bidet ed un water. L'ambiente affaccia, a mezzo finestra, su vicololetto Orto del Conte. Il pavimento è costituito da lastre in marmo di colore beige che rivestono anche le pareti per un'altezza di circa 80 cm. Sulla restante parte delle pareti è presente un rivestimento in parato. Sul soffitto a volta sono presenti raffigurazioni di donne e bambini.



*w.c. padronale*



*w.c. padronale - soffitto*

○ **Camera**

- Subito dopo l'ambiente precedente è presente una camera dalla quale si accede alla balconata che prospetta su vicolo Orto del Conte. La pavimentazione è la medesima del corridoio e l'ambiente è risultato completamente soppalco con altezza sotto-soppalco di ml 1.90.

○ **Cucina**

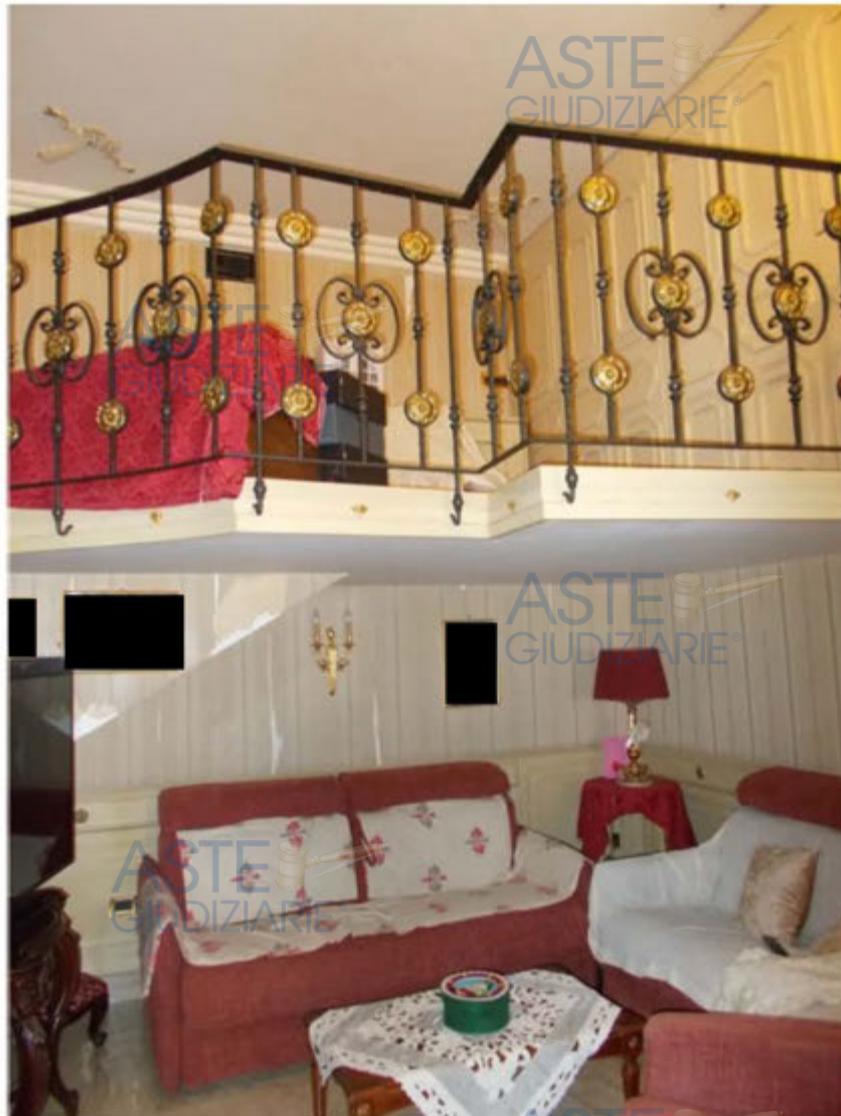
- A seguire l'ambiente di cui sopra è presente la cucina dalla quale si accede alla balconata che prospetta su vicolo Orto del Conte. In pianta l'ambiente ha una forma ad "L" e presenta la parete attrezzata completamente rivestita con piastrelle di dimensione cm 10x10 di colore chiaro. La parete opposta a quella attrezzata presenta un rivestimento in piastrelle simili alle precedenti per un'altezza di circa ml 1,50 sormontato da piastrelle di dimensione cm 20x10 di colore chiaro con raffigurazione di uva e limoni a rilievo.



*cucina*

○ **Soggiorno/cucina**

- Percorso il corridoio si giunge all'ambiente soggiorno/cucina dal quale si accede alla balconata che prospetta su vicioletto Orto del Conte. L'ambiente risulta, in parte soppalcato con altezza, sotto-soppalco, di ml 1.90. La pavimentazione è la stessa dei precedenti ambienti mentre sulle pareti è presente una boiserie in legno con modanature a rilievo. Sulla restante parte delle pareti è presente un rivestimento in parato. Il soppalco è delimitato da una ringhiera in ferro battuto con elementi decorativi color oro. Sul soppalco è presente, lungo le pareti perimetrali, un armadio a tutt'altezza. Le pareti presentano nella parte in alto una fascia decorativa a disegno floreale. Il vano di passaggio agli ambienti che seguono è perimetralmente rivestito da elementi verticali in marmo sormontati da un architrave a volta anch'esso in marmo.



*Soggiorno/cucina (zona soppalcata)*



*Soggiorno/cucina(affaccio su vicolo Orto del Conte)*



*Particolare vano di passaggio ad altri ambienti*

○ **Disimpegno**

- Superato l'ambiente soggiorno/cucina si accede al disimpegno sul quale prospettano due camere da letto ed un'ambiente servizi con solo lavabo e doccia. Il pavimento è costituito da un parquet in legno massello in noce con un inserto decorativo centrale a mosaico. Le pareti presentano un rivestimento in parato.



*Disimpegno*

○ **Camera matrimoniale**

- la camera matrimoniale è ubicata alla sinistra del disimpegno ed al suo interno è presente una cabina armadio. La stanza affaccia, a mezzo balcone, su via Bartolomeo Chioccarelli. Il pavimento è costituito da un parquet in legno massello in noce mentre le pareti sono rivestite con parato. Al soffitto è presente un controsoffitto a cassettoni in legno con decori



*Camera matrimoniale*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Soffitto camera matrimoniale*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

○ **Camera**

- In prossimità della camera di cui sopra è presente un'altra camera da letto anch'essa con affaccio, a mezzo balcone, su via Bartolomeo Chioccarelli. Il pavimento è costituito da un parquet in legno massello in noce mentre le pareti sono rivestite con parato che in alcuni punti presenta delle lacerazioni. Il soffitto si presenta affrescato con figure di angeli su fondo azzurro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*camera*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Particolare soffitto

#### Locale servizi

- Completa la zona notte il locale all'interno del quale è presente un lavabo ed una doccia. L'ambiente è privo di luce naturale e presenta le pareti rivestite, a tutt'altezza, con piastrelle di dimensioni cm 10x10. Il lavabo è del tipo incassato su top in marmo mentre il pavimento è costituito da piastrelle in gres di colore chiaro.

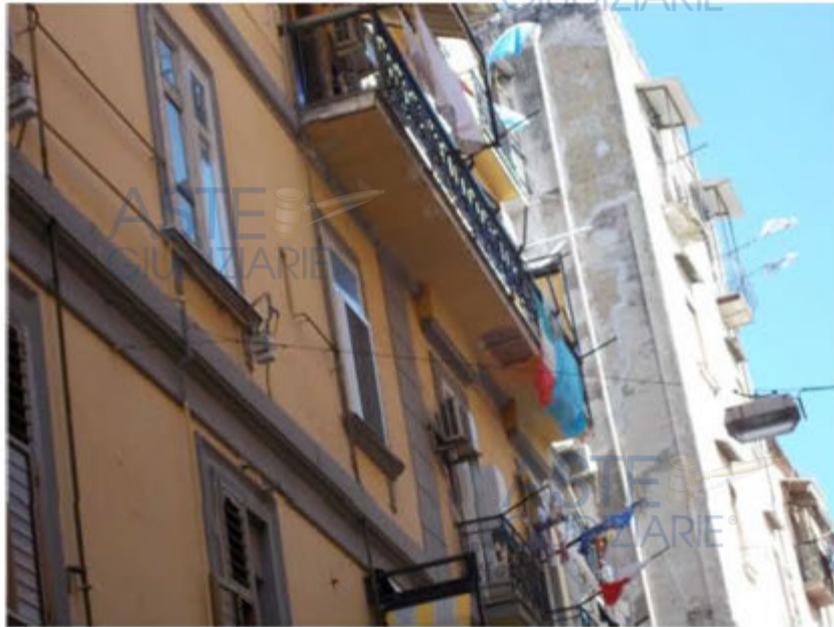


Locale servizi

#### Balconata

- L'appartamento è caratterizzato dalla presenza di una lunga balconata che prospetta su vicolo Orto del Conte. Le dimensioni della balconata si distinguono dal resto dei balconi presenti sul prospetto principale del fabbricato. La sua realizzazione è risultata in contrasto con quanto previsto dalle norme di attuazione del piano regolatore ed è, pertanto, da considerare abusivamente realizzata e l'abuso non è sanabile.



ASTE  
GIUDIZIARIE®*balconata*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®*Balconata vista dal piano strada*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### ○ Infissi

- La porta di caposcala è del tipo blindato con serratura di sicurezza e pannellatura esterna in legno di colore scuro. Le porte interne sono tutte in legno a massello con modanature nella parte centrale e vetro nella parte alta. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato color legno provvisti di vetro camera.

#### ○ Impianti

- L'appartamento è dotato di:
  - impianto idrico di carico e scarico acque funzionante;
  - caldaia per la produzione acqua calda e riscaldamento;
  - impianto elettrico a norma;
  - utenza gas;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- impianto di video citofonico
- impianto di condizionamento con unità esterne e split interni

Con riferimento alle pertinenze dalla lettura del regolamento di condominio si evince che:

- **art. 2** - sono comuni ai proprietari dell'intero edificio per tutti gli effetti e conseguenze di legge:
  - a) i muri maestri frontali e perimetrali;
  - b) l'androne, il vestibolo delle scale, la scala, il sottoscala;
  - c) le condutture di carico e di scarico di acqua, di gas di fumo e fecali e per le verticali rispettivamente pertinenti ai proprietari, che vi hanno immissione, dalle loro località; di impianti di luce dell'androne e della scala;
- **art. 2 bis**  
Sono comuni ai soli proprietari degli appartamenti da interno 1 al 1° piano a interno 20 al 5° piano, giusto come si evince dagli atti di acquisto, la casa del portiere e l'impianto di luce della portineria.

### Identificazione pregressa dei beni

- Via Del Lavinaio 100 (negozio):

- Il bene in questione è pervenuto alla debitrice, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 08.02.1989 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11430 – racc. 2034 registrato a Napoli il 27.02.1989 al n. 4088 (all. 10 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 13.02.1989 ai nn. 3324/2384 (all. 11 – nota di trascrizione. I dati catastali riportati nel sopracitato atto sono conformi a quelli riportati nella nota di trascrizione sopra citata, nella visura catastale storica (all. 21 – visura catastale storica), nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 12.11.2021 e successive integrazioni. Si allega, altresì, l'attuale planimetria catastale. (all. 28 – planimetria catastale)

- Via Del Lavinaio 101 (negozio):

- Il bene in questione è pervenuto alla debitrice, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 08.01.1992 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 14371 – racc. 2453 registrato a Napoli il 27.01.1992 al n. 4119 (all. 12 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 15.01.1992 ai nn. 1783/1530 (all. 13 – nota di trascrizione. I dati catastali riportati nel sopracitato atto sono conformi a quelli riportati nella nota di trascrizione sopra citata, nella visura catastale storica (all. 22 – visura catastale storica), nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 12.11.2021 e successive integrazioni. Si allega, altresì, l'attuale planimetria catastale. (all. 29 – planimetria catastale)

- Via del Lavinaio 102 (negozio):

- Il bene in questione è pervenuto alla debitrice, in regime di comunione dei beni, atto di compravendita del 24.11.1988 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11147 – racc. 1996 registrato a Napoli il 12.12.1988 al n. 19930 (all. 14 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 25.11.1988 ai nn. 25670/16708 (all. 15 – nota di

trascrizione. I dati catastali riportati nel sopracitato atto sono conformi a quelli riportati nella nota di trascrizione sopra citata, nella visura catastale storica (all. 23 – visura catastale storica), nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 12.11.2021 e successive integrazioni. Si allega, altresì, l'attuale planimetria catastale. (all. 30 – planimetria catastale)

- Vicoletto Orto del Conte n. 12 – 3° piano – interno 12 (abitazione civile):

Il bene in questione è pervenuto xxx atto di compravendita del 19.05.1989 a rogito Notaio Enrico Marano rep. 11706 – racc. 2078 registrato a Napoli il 07.06.1989 al n. 9772 (all. 16 – atto di compravendita), trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 02.06.1989 ai nn. 11267/7576 (all. 17 – nota di trascrizione). I dati catastali riportati nel sopracitato atto non sono conformi a quelli attuali in quanto l'appartamento, nell'anno 2010, è stato oggetto di lavori che hanno determinato una diversa distribuzione degli ambienti interni con conseguente aggiornamento catastale e cambio di sub-alterno dall'originario sub. 27 all'attuale sub. 39. La rettifica del pignoramento del 12.11.201 è stato trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 21.03.2023 ai nn. 8326/6250 (aggiornamento dati catastali da sub. 27 a sub 39) (all. 19 – nota di trascrizione). Si allega, altresì, l'attuale planimetria catastale. (all. 31 – planimetria catastale)

- **C) Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo del 30.06.2023 è stato possibile accertare che i terranei individuati dai numeri civici 101 e 102 sono adibiti ad attività commerciale di macelleria e pur costituendo due entità catastali separate (sub. 13 – sub. 14) sono di fatto comunicanti. L'occupante, xxx, ha dichiarato che l'attività commerciale è esercitata in forma di società di persona ed è intestata a xxx

s.a.s. di cui è socio la stessa debitrice mentre lui è socio accomandatario. I locali risultano occupati senza alcun contratto di locazione e pertanto senza titolo opponibile alla procedura. Sempre a verbale xxx ha dichiarato di corrispondere un canone mensile di euro duecento/00 a titolo di indennità di occupazione e che nell'immobile non è costituito alcun condominio (all. 01 – verbale di sopralluogo). Il terraneo individuato dal numero civico 102 è destinato a deposito di carta ed oggettistica della ditta xxx che occupa il negozio posto frontalmente al civico 100. Anche tale locale è occupato senza alcun contratto di locazione e pertanto senza titolo opponibile alla procedura. La xxx presente al sopralluogo, ha dichiarato che corrisponde a xxx l'indennità di occupazione di euro cinquanta/00 ed effettua mensilmente un bonifico di euro cinquanta/00 in favore della curatela (all. 01 – verbale di sopralluogo).

Con riferimento ai valori locativi il sottoscritto ha consultato il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale è emerso che il valore di locazione oscilla tra €/mq x mese 8,30 ad €/mq x mese 16,50 con un valore medio di €/mq x mese 12,40. Nel determinare il valore locativo dei terranei occorre considerare che malgrado il buono stato di conservazione sono privi di servizio igienico e pertanto tale circostanza determina, a parere del sottoscritto, una riduzione del valore medio sopra ottenuto del 40%. Pertanto si ritiene equo considerare un valore locativo di €/mq x mese 7,44. Per quanto sopra si ha:

- Via del Lavinaio 100

1. €/mq x mese 7,44 x mq 28,00 = € 208,32 in c.t. € 210,00

- Via del Lavinaio 101

2. €/mq x mese 7,44 x mq 19,00 = € 141,36 in c.t. € 140,00

- Via del Lavinaio 102

3. €/mq x mese 7,44 x mq 22,00 = € 163,68 in c.t. € 160,00

Con riferimento all'appartamento è risultato che questo è occupato dalla Sig.ra Maria Ferriere che lo abita unitamente ai suoi due figli (all. 02- certificato di stato di famiglia).

- **D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

I beni in questione rientrano nella procedura esecutiva promossa dal fallimento xxxx il pignoramento immobiliare è stato limitato alla quota di 1/2 dei beni nella titolarità di xxx e per la quota di 1/2 in favore della procedura fallimentare.

Con riferimento alle informazioni relative agli aspetti condominiali nel corso del sopralluogo è emerso che nell'immobile, in cui sono presenti i tre terranei, non è costituito alcun condominio (all. 01 – verbale di sopralluogo).

Con riferimento all'appartamento dai contatti intercorsi con l'amministratore del condominio è risultato quanto segue:

- Millesimi del cespite: 2/52 (il regolamento di condominio prevede per gli immobili una base di divisione in cinquantaduesimi);
- Spese ordinarie annue: € 400,00 (€ 100,00 a trimestre);
- Spese straordinarie deliberate per i lavori al lucernario (già eseguiti) quota a carico del proprietario non corrisposta € 314,88;
- Spese ordinarie non corrisposte (bilancio approvato anno 2021) € 1.373,55 oltre € 600,00 (sei trimestri dal 01.02.2022 al 31.07.2023).
- L'amministratore ha fornito al sottoscritto copia del regolamento di condominio

Inoltre l'amministratore ha comunicato che sull'immobile grava un decreto ingiuntivo, trascritto in data 13.07.2017 ai nn. 19517/2870 a favore del Condominio di vicoletto Orto del Conte n. 12, contro Carretta Giovanni, per la quota di 1/2 per un residuo di € 8.500,00.

- **E) Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati nei quali sono presenti sia i terranei che l'appartamento ricadono nel perimetro del Centro storico di Napoli e precisamente in zona "A" (insediamenti di interesse storico) come risulta dalla Tav. "6" (zonizzazione) allegata alla Variante al Piano Regolatore Generale approvato con DPGRC n. 323/2004.

Con riferimento ai terranei e per quanto emerge dalla consultazione della Tav. "7" (classificazione tipologica), allegata alla Variante al Piano Regolatore Generale, il fabbricato rientra nella classificazione "Ruederi e sedimi risultanti da demolizioni" disciplinata dall'art. 125 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Per ruderi e sedimi risultanti da demolizioni si intendono le unità di spazio costituite da elementi residuali di unità preesistenti in conseguenza di crollo o demolizione recente o meno. Il fabbricato all'interno del quale si trovano i terranei fu parzialmente distrutto dagli eventi bellici e successivamente ricostruito alla fine degli anni 40. La destinazione d'uso dei terranei è catastalmente identificata con l'acronimo "C1" negozi e botteghe.

Con riferimento all'appartamento di vicoletto Orto del Conte dalla consultazione della Tav. "7" (classificazione tipologica) il fabbricato rientra nella classificazione "Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco" - (scheda tipologica 33) disciplinata dagli artt. 92 e 93 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale. Nel corso del sopralluogo del 30.06.c.a. è stato possibile accertare la presenza, all'interno dell'appartamento, di due soppalchi di cui uno presente nella camera ubicata subito dopo il bagno padronale e l'altro nell'ambiente soggiorno/cucina (all. 08 - stato dei luoghi). In particolare nel primo ambiente il soppalco ha uno sviluppo in pianta uguale a quello dell'ambiente sottostante mentre nell'altro ambiente il soppalco ne occupa solo una parte. In entrambi i casi i soppalchi risultano eseguiti in difformità delle vigenti normative. Infatti, ai sensi della legge n. 475/78 art. 43, l'altezza interna degli ambienti destinati ad abitazione, che non siano locali di servizio o corridoi, deve essere di ml 2,70. L'altezza interna al di sotto dei soppalchi esistenti è risultata di ml 1,90 e pertanto la costruzione dei soppalchi è da considerare non a norma rappresentando di fatto un abuso non sanabile. L'appartamento, inoltre, prospetta sul vicoletto Orto del Conte con una balconata dimensione ml 0,90 x ml 11,00 dimensioni nettamente in contrasto con la restante parte del prospetto caratterizzato da balconi originari di dimensione di ml 0,80 x 2,00. (all. 27 - difformità riscontrate). L'alterazione dei prospetti del fabbricato non solo è vietata dalle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale ma è anche espressamente vietata dal regolamento condominiale. Pertanto la balconata è da considerare un'opera abusiva non sanabile. Per la determinazione del costo necessario alla regolarizzazione del bene il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'analisi dei costi che ha prodotto il seguente risultato:

- Eliminazione soppalchi e ripristini;
  - o euro 13.000,00 compreso spese tecniche e nuovo accatastamento; escluso Iva e oneri previdenziali
- Eliminazione balconata e ripristino balconi e vano finestra originari;
  - o Euro 31.600,00 compreso spese tecniche e pratica occupazione suolo, escluso Iva e oneri previdenziali

A seguire il dettaglio delle analisi dei costi

**LAVORI PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI:**

ripristino consistenza appartamento vicolo: Orto del Conte 12 - 3° piano int. 12

**ANALISI DEI COSTI PER:****DEMOLIZIONE SOPPALCHI E RIPRISTINI**

smontaggio mobili sopra e sotto soppalchi  
 smontaggio ringhiere perimetrale soppalchi  
 smontaggio scale accesso soppalchi  
 rimozione parato parte superiore ed inferiore pareti soppalchi  
 dismissione impianti di alimentazione elettrica soppalchi  
 ripristino continuità restante impianto elettrico  
 svellimento pavimentazione soppalchi  
 demolizione soletta armata soppalchi  
 rimozione travi portanti  
 chiusura nelle murature dei vani alloggio travi  
 ripristino di intonaco rustico e finitura con intonaco liscio  
 preparazione pareti alla posa di parati  
 posa in opera parati

**materiali:**

blocchi di tufo; cemento;intonaco; parati  
 materiale elettrico € 1.000,00  
 trasporto a rifiuto cp. € 300,00

**manodopera:** ore €/h\*  
 operaio specializzato 120 32,08 € 3.849,60  
 operaio comune 120 26,73 € 3.207,60

\* tabella ANCE 01/07/2023

sommano		€	8.357,20
spese generali	15 %	€	1.253,58
sommano		€	9.610,78
utile d'impresa	10 %	€	961,08
<b>TOTALE LAVORI</b>		€	<b>10.571,86</b>
<b>SPESE TECNICHE compreso nuovo accatastamento</b>		€	<b>2.500,00</b>
<b>TOTALE COSTI</b>		€	<b>13.071,86</b>
		IN C.T.	€ 13.000,00
			OLTRE IVA E CASSA PREV.

**LAVORI PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI:**

ripristino consistenza appartamento vicolo Orto del Conte 12 - 3° piano int. 12

**ANALISI DEI COSTI PER:****DEMOLIZIONE BALCONATA E RICOSTRUZIONE BALCONI ORIGINARI**

montaggio e smontaggio ponteggio  
 smontaggio tende parasole  
 smontaggio infisso cucina/camera  
 rimozione ringhiera  
 rimozione correnti in marmo e pavimentazione  
 taglio solaio per ripristino dimensioni balconi originari  
 demolizione parte in eccesso del solaio  
 svellimento vecchia pavimentazione  
 ripristino frontini laterali balconi rimanenti  
 posa in opera nuove ringhiere  
 ricostruzione muratura a formazione finestra (cucina/camera)  
 posa in opera marmo per davanzale vano finestra  
 posa in opera infisso finestra  
 posa nuovi correnti in marmo  
 posa in opera pavimentazione  
 ripristino di intonaco rustico e liscio su facciata  
 preparazione pareti alla tinteggiatura

**materiali:**

blocchi di tufo; cemento;intonaco; infisso finestra;  
 davanzale e correnti in marmo; ringhiere;  
 ponteggio; pittura;piastrelle  
 trasporto a rifiuto

€ 5.000,00

cp. € 500,00

**manodopera:**

	ore	€/h*	
operaio specializzato	200	32,08	€ 6.416,00
operaio comune	2 200	26,73	€ 10.692,00

\* tabella ANCE 01/07/2023

sommano € 22.608,00

spese generali 15 % € 3.391,20

sommano € 25.999,20

utile d'impresa 10 % € 2.599,92

**TOTALE LAVORI** € 28.599,12**SPESE TECNICHE compreso pratica occupaz. suolo** € 3.000,00**TOTALE COSTI** € 31.599,12**IN C.T.** € 31.600,00**OLTRE IVA E CASSA PREV.**

- **F) Formazione dei lotti**

Per i beni in questione, costituiti da tre terranei ed un appartamento, non è possibile procedere alla formazione di lotti in quanto i terranei hanno una dimensione molto esigua e l'appartamento, per la sua morfologia, non consente il frazionamento.

- **G) Valore del bene e costi**

I beni oggetto della presente procedura sono rappresentati da tre terranei ed un appartamento e precisamente:

- via Del Lavinaio n.100 (negozi)
- via Del Lavinaio n.101 (negozi)
- via Del Lavinaio n.102 (negozi)
- vicoletto Orto del Conte n. 12 – 3° piano – interno 12 (abitazione civile)

tutti ubicati nel quartiere Pendino del Comune di Napoli – 2° Municipalità. Sia i negozi che l'appartamento sono prossimi a piazza Mercato, corso Umberto 1° e via Marina. La zona è caratterizzata da una elevata densità abitativa, dalla presenza di numerose attività commerciali e risulta ben servita dai mezzi pubblici che percorrono sia corso Umberto che via Marina. Inoltre la zona è prossima alla Stazione Centrale di piazza Garibaldi e quindi alla linea della metropolitana oltre che alla circumvesuviana.

Il criterio di stima adoperato è basato sul preventivo accertamento dei valori medi di stima correnti nella zona dove sono ubicati i beni oggetto della presente procedura immobiliare. Tali valori sono stati reperiti mediante ricerca informatica presso siti web di note agenzie immobiliari, o comunque presenti in zona, analizzando annunci riferiti a beni comparabili con quello oggetto di valutazione. La stima adoperata è pertanto una stima mono-parametrica che ricerca il solo parametro di stima, dato da €/mq, ricorrendo successivamente all'analisi statistica per verificare se il parametro medio ottenuto risulta accettabile. Pertanto il più probabile valore del bene viene calcolato moltiplicandolo la superficie commerciale, opportunamente valutata, per il parametro - €/mq- ottenuto.

$$\text{Valore del bene} = \text{Superfici commerciale (mq)} \times \text{parametro (€/mq)}$$

**INDAGINI DI MERCATO RELATIVE AI NEGOZI**

Le indagini di mercato hanno offerto i seguenti risultati:

Agenzia Immobiliare – “TECNOCASA IMMOBILIARE SERVICE SRL” – tel. 081/12514839 - (A)

- negozio sito in via Del Lavinaio n. 38 (Na) di mq 20,00 ; € =30.000,00= (rif. – 87876524);

Agenzia Immobiliare – “BAKECA.IT” - (B)

- negozio sito in vico Salaiola al Lavinaio (Na) di mq 28,00 ; € =20.000,00= (rif. CC140875703);

Agenzia Immobiliare - “TECNOCASA IMMOBILIARE SERVICE SRL” tel. 081/12514839 - (C)

- negozio sito via Del Lavinaio (Na) di mq 30,00; € =80.000,00= (rif. 60689154);

Agenzia Immobiliare –“LEONARDO IMMOBILIARE” – tel. 081/414180- (D)

- negozio sito in via Bartolomeo Chioccarelli (Na) di mq 85,00; € =60.000,00= (rif. T-CHIOC60);

Agenzia Immobiliare –“TECNORETE” – tel. 08112518235 – (E)

- negozio sito in via Antonietta De Pace (Na) di mq 25,00; € =45.000,00= (rif. 60706217);

Agenzia Immobiliare- "IMMOBILIARE .IT" tel. 3383019159 – (F)

- negozio sito in in via Antonietta De Pace (Na) di mq 16,00; € = 45.000,00= (rif. EK-66402173);

I dati di cui sopra vengono riepilogati nella tabella che segue:

Unità imm.	valore di vendita (€)	sup. comm.(mq)	xa	Ixa-xI	Ixa-xI <sup>2</sup>
			€/mq	scarto	scarto quadratico medio
A	30.000,00	20,00	1.500,00	199,89	39.956,01
B	20.000,00	28,00	714,29	985,60	971.407,36
C	80.000,00	30,00	2.666,67	966,78	934.663,57
D	60.000,00	85,00	705,88	994,01	988.055,88
E	45.000,00	25,00	1.800,00	100,11	10.022,01
F	455.000,00	16,00	2.812,50	1.112,61	1.237.901,01
			<b>10.199,34</b>		<b>4.182.005,84</b>

Nella prima colonna sono richiamate le unità immobiliari precedentemente descritte, nella colonna a destra è riportato il valore richiesto di vendita, a seguire la colonna con le indicazioni delle superfici commerciali (mq) ed il valore delle unità immobiliari espressi in €/mq, ancora a destra lo scarto che rappresenta, in valore assoluto, la differenza tra i valori (xa) delle singole unità immobiliari e la media dei parametri (€/mq) come di seguito calcolata:

$$\text{Calcolo media } x = \sum xa/n = 10.199,34/6 = 1.699,89$$

Nell'ultima colonna a sinistra è calcolato lo scarto quadratico medio che in statistica rappresenta un indice di dispersione delle misure sperimentali vale dire è uno dei modi per esprimere la variabilità dei dati intorno ad un indice di posizione quale può essere il valore atteso di stima. Lo scarto compare nella formula per il calcolo della varianza, numero, quest'ultimo, che in statistica fornisce una misura di quanto possono essere vari i valori assumibili da una variabile.

La varianza è determinata con la seguente formula:

$$\text{Calcolo varianza } \bar{\sigma} = \pm \sqrt{Ixa - xI^2 / n-1} = \pm \sqrt{(4.182.005,84 / 5)} = 914,55$$

Tale valore sarà sommato e sottratto alla media precedentemente calcolata determinando, in tal modo, un intervallo di valori accettabili entro i quali ricercare il parametro (€/mq):

Valori non accettabili	$xa = x + \bar{\sigma}$	2.614,44
------------------------	-------------------------	----------

#### Intervallo di Valori accettabili

Valori non accettabili	$xa = x - \bar{\sigma}$	785,34
------------------------	-------------------------	--------

In considerazione dei dati reperiti si desume che i valori relativi alle unità immobiliari contraddistinte dalle lettere "B;C;D,F" sono da scartare. Si procede pertanto al calcolo della media dei parametri (€/mq) residui:

$$x = (1.500,00 + 1.800,00) / 2 = 1.650,00 = \text{€/mq} \gg \mathbf{1.650,00}$$

### NEGOZIO VIA DEL LAVINAIO N. 100

Il negozio di via Del Lavinaio 100 ha una superficie calpestabile di mq 21,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale pari a mq 28,00 così determinata:

- a) Muri perimetrali: 100% fino allo spessore max di 50 cm;
- b) Muri perimetrali in comunione: 50% fino allo spessore max di 25cm;

Superficie commerciale complessiva = mq 28,00

La superficie commerciale viene rivisitata alla luce di alcuni parametri definiti coefficienti di merito che considerano la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la vetustà dell'intero complesso immobiliare, lo stato di conservazione dell'ambiente interno e quindi l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo dalla vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

$$Cv = (n^\circ \text{anni} / 100 \times 100 + 20) / 140 - 2,86$$

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 considerando che in tale lasso di tempo lo stabile sia stato oggetto di lavori, anche parziali, di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà dell'intero immobile risulta essere pari a:

$$Cv = 14,99\% \text{ e quindi con un deprezzamento pari } (1 - 0,1499) = 0,85$$

Per gli altri parametri si farà ricorso ai seguenti coefficienti di merito:

- a) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,20 – fabbr. civile 1,00 – fabbr. pop. 0,90;
- b) Posizione: periferica 1,00 – semiperiferica 1,20 – centro 1,40 – zona degradata 0,90;
- c) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocre 0,80 – scadente 0,60;
- d) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 – buoni 0,90 – mediocri 0,80 – scadenti 0,70;
- e) Coefficienti di stato di diritto: immobile non occupato 1 – immobile occupato 0,85.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 28,00 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 28,00 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,80 \times 0,70 \times 1,00 = \text{mq. } \mathbf{16,79}$$

Per quanto sopra il più probabile valore del cespite è determinato in:

Valore del bene = Superficie commerciale rideterminata (mq) x parametro (€/mq)

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 16,79 \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.703,50$$

in c.t. € = 27.700,00

**Riepilogando quanto sopra si avrà:***Determinazione del valore dell'immobile:*

- Superficie commerciale:	mq	28,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.650,00	
<b>- Valore del bene:</b>			
o Superficie commerciale (mq) x €/mq = 28,00 x 1.650,00			= € 46.200,00
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 6.928,68
o a detrarre tipologia dell'immobile			= € 3.927,13
o a sommare posizione dell'immobile			= € 14.137,68
o a detrarre obsolescenza fisica propria			= € 9.902,72
o a detrarre caratteri tecnologici			= € 11.875,65
o a detrarre presenza terzi nel locale			= € <u>0,00</u>
▪ Valore del bene			= € 27.703,50
	in c.t.		€ <b>27.700,00</b>

L'importo sopra riportato rappresenta il più probabile valore del bene in questione vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare ponendo il bene sul mercato. In effetti tra la richiesta del venditore ed il prezzo che solitamente viene corrisposto esiste un margine. Tale margine per quanto segnalato da Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al 2° trimestre (aprile-giugno) 2023 si attesta, mediamente, sull'8,50%. Pertanto il prezzo di mercato del bene cioè quello al quale il cespite verrebbe venduto alla data dell'attuale valutazione è pari all'importo sopra determinato decurtato dell'8.50%.

Valore di mercato = (Valore base del bene - 8.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 27.700,00 - € 2.354,50 = € 25.345,50

Valore di mercato del bene in c.t. = € 25.350,00

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta si propone di decurtare l'importo di cui sopra di una percentuale pari al 10% a garanzia del bene venduto e pertanto si avrà:

Prezzo a base d'asta = 25.350,00 - 2.535,00 = € 22.815,00

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 22.800,00

**NEGOZIO VIA DEL LAVINAIO N. 101**

Il negozio di via Del Lavinaio 101 ha una superficie calpestabile di mq 13,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale pari a mq 19,00 così determinata:

- c) Muri perimetrali: 100% fino allo spessore max di 50 cm;  
d) Muri perimetrali in comunione: 50% fino allo spessore max di 25cm;

**Superficie commerciale complessiva = mq 19,00**

La superficie commerciale viene rivisitata alla luce di alcuni parametri definiti coefficienti di merito che considerano la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la vetustà dell'intero complesso immobiliare, lo stato di conservazione dell'ambiente interno e quindi l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo dalla vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

$$Cv = (n^{\circ} \text{anni}/100 \times 100 + 20)^2/140 - 2,86$$

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 considerando che in tale lasso di tempo lo stabile sia stato oggetto di lavori, anche parziali, di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà dell'intero immobile risulta essere pari a:

$$Cv = 14,99\% \text{ e quindi con un deprezzamento pari } (1 - 0,1499) = 0,85$$

Per gli altri parametri si farà ricorso ai seguenti coefficienti di merito:

- f) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,20 – fabbr. civile 1,00 – fabbr. pop. 0,90;
- g) Posizione: periferica 1,00 – semiperiferica 1,20 – centro 1,40 – zona degradata 0,90;
- h) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocre 0,80 – scadente 0,60;
- i) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 – buoni 0,90 – mediocri 0,80 – scadenti 0,70;
- j) Coefficienti di stato di diritto: immobile non occupato 1 – immobile occupato 0,85.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 19,00 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 19,00 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,80 \times 0,80 \times 1,00 = \text{mq. } 13,02$$

Per quanto sopra il più probabile valore del bene è determinato in:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie commerciale rideterminata (mq)} \times \text{parametro (€/mq)}$$

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 13,02 \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 21.483,00$$

$$\text{in c.t. } \underline{\underline{\text{€ } 21.500,00}}$$

**Riepilogando quanto sopra si avrà:**

*Determinazione del valore dell'immobile:*

- Superficie commerciale:	mq	19,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.650,00	
- Valore del bene;			
o Superficie commerciale (mq) x €/mq =	19,00 x 1.650,00		= € 31.350,00
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 4.701,60
o a detrarre tipologia dell'immobile			= € 2.664,84
o a sommare posizione dell'immobile			= € 9.593,42
o a detrarre obsolescenza fisica propria			= € 6.715,66
o a detrarre caratteri tecnologici			= € 5.378,32
o a detrarre presenza terzi nel locale			= € 0,00
▪ Valore del bene			= € 21.483,00
			in c.t. € 21.500,00

L'importo sopra riportato rappresenta il più probabile valore del bene in questione vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare ponendolo sul mercato. In effetti tra la richiesta del venditore ed il prezzo che solitamente viene corrisposto esiste un margine. Tale margine per quanto segnalato da Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al 2° trimestre (aprile-giugno) 2023 si attesta, mediamente, sull' 8,50%. Pertanto il prezzo di mercato del bene cioè quello al quale l'immobile verrebbe venduto alla data dell'attuale valutazione è pari all'importo sopra determinato decurtato dell' 8.50 %.

Valore di mercato = (Valore base del bene - 8.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 21.500,00 - € 1.827,50 = € 19.672,50 =

Valore di mercato del bene in c.t. = € 19.700,00 =

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta si propone di decurtare l'importo di cui sopra di una percentuale pari al 10% a garanzia del bene venduto e pertanto si avrà:

Prezzo a base d'asta = 19.700,00 - 1.970,00 = € 17.730,00

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 17.700,00

#### NEGOZIO VIA DEL LAVINAIO N. 102

Il negozio di via Del Lavinaio 102 ha una superficie calpestabile di mq 17,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale pari a mq 22,00 così determinata:

- e) Muri perimetrali: 100% fino allo spessore max di 50 cm;
- f) Muri perimetrali in comunione: 50% fino allo spessore max di 25cm;

Superficie commerciale complessiva = mq 22,00

La superficie commerciale viene rivisitata alla luce di alcuni parametri definiti coefficienti di merito che considerano la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la vetustà dell'intero complesso immobiliare, lo stato di conservazione dell'ambiente interno e quindi l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo della vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

$$Cv = (n^{\circ} \text{anni}/100 \times 100 + 20)^2/140 - 2,86$$

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 considerando che in tale lasso di tempo lo stabile sia stato oggetto di lavori, anche parziali, di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà dell'intero immobile risulta essere pari a:

$$Cv = 14,99\% \text{ e quindi con un deprezzamento pari } (1 - 0,1499) = 0,85$$

Per gli altri parametri si farà ricorso ai seguenti coefficienti di merito:

- k) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,20 - fabbr. civile 1,00 - fabbr. pop. 0,90;
- l) Posizione: periferica 1,00 - semiperiferica 1,20 - centro 1,40 - zona degradata 0,90;
- m) Obsolescenza fisica: normale 1,00 - mediocre 0,80 - scadente 0,60;
- n) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 - buoni 0,90 - mediocri 0,80 - scadenti 0,70;
- o) Coefficienti di stato di diritto: immobile non occupato 1 - immobile occupato 0,85.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 22,00 \times (\text{Cv}) \times (\text{a}) \times (\text{b}) \times (\text{c}) \times (\text{d}) \times (\text{e}) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 22,00 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,80 \times 0,80 \times 1,00 = \text{mq. } 15,08$$

Per quanto sopra il più probabile valore del bene è determinato in:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie commerciale rideterminata (mq)} \times \text{parametro (€/mq)}$$

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 15,08 \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.882,00$$

in c.t. **€ =25.000,00=**

### Riepilogando quanto sopra si avrà:

*Determinazione del valore dell'immobile:*

- Superficie commerciale: mq **22,00**
- Valore per metro quadrato: €/mq **1.650,00**
- Valore del bene:

o Superficie commerciale (mq) x €/mq = 22,00 x 1.650,00	= € 36.300,00
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare	= € 5.443,96
o a detrarre tipologia dell'immobile	= € 3.085,60
o a sommare posizione dell'immobile	= € 11.108,17
o a detrarre obsolescenza fisica propria	= € 7.775,72
o a detrarre caratteri tecnologici	= € 6.220,89
o a detrarre presenza terzi nel locale	= € 0,00
▪ Valore del bene	= € 24.882,00

in c.t. **€ 25.000,00**

L'importo sopra riportato rappresenta il più probabile valore del bene in questione vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare ponendolo sul mercato. In effetti tra la richiesta del venditore ed il prezzo che solitamente viene corrisposto esiste un margine. Tale margine per quanto segnalato da Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al 2° trimestre (aprile-giugno) 2023 si attesta, mediamente, sull'8,50%. Pertanto il prezzo di mercato del bene cioè quello al quale l'immobile verrebbe venduto alla data dell'attuale valutazione è pari all'importo sopra determinato decurtato dell' 8.50 %.

$$\text{Valore di mercato} = (\text{Valore base del bene} - 8.50\% \text{ diff. richiesta/offerta dato Bankitalia})$$

$$\text{Valore di mercato del bene} = \text{€ } 25.500,00 - \text{€ } 2.167,50 = \text{€ } 23.332,50 =$$

$$\text{Valore di mercato del bene in c.t. } \text{€ } = 23.350,00 =$$

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta si propone di decurtare l'importo di cui sopra di una percentuale pari al 10% a garanzia del bene venduto e pertanto si avrà:

$$\text{Prezzo a base d'asta} = 23.350,00 - 2.335,00 = \text{€ } 21.015,00 =$$

$$\text{Prezzo a base d'asta in c.t. } = \text{€ } 21.000,00 =$$

**INDAGINI DI MERCATO RELATIVE ALL'APPARTAMENTO**

Le indagini di mercato hanno offerto i seguenti risultati:

Agenzia Immobiliare – “REMAX” – tel. 081/18921434 - (A)

- Appartamento sito in piazza S. Maria La Scala n. 18 (Na) di mq 90,00 ; € =330.000,00= (rif. 30201023-260);

Agenzia Immobiliare – “HOUSING STUDIO” – tel. 081/12517935 - (B)

- Appartamento CORSO Umberto I (Na) di mq 110,00 ; € =450.000,00= (rif. EK-104238707);

Agenzia Immobiliare – “IMMOBILIARE.IT” tel. 333/8467966 - (C)

- Appartamento sito via Nuova Benvenuto Cellini n. 4 (Na) di mq 120,00; € =300.000,00= (rif. EK-102605716);

Agenzia Immobiliare – “ITALIMMOBILIARE” – tel. 081/12514955- (D)

- Appartamento corso Umberto I (Na) di mq 120,00; € =465.000,00= (rif. 109-53);

Agenzia Immobiliare – “TITO IMMOBILIARE” – tel. 081/18920603 = (E)

- Appartamento sito in corso Umberto I (Na) di mq 130,00; € =530.000,00= (rif. 045);

Agenzia Immobiliare – “TITO IMMOBILIARE” – tel. 081/18920603 – (F)

- Appartamento sito in via Dattero n. 2 (Na) di mq 120,00; € =239.000,00= (rif. 019);

I dati di cui sopra vengono riepilogati nella tabella che segue:

Unità imm.	valore di vendita (€)	sup. comm.(mq)	€/mq	xa	Ixa-xI	Ixa-xI <sup>2</sup>
A	330.000,00	90,00	3.666,67		299,81	89.885,04
B	450.000,00	110,00	4.090,91		724,05	524.245,99
C	300.000,00	120,00	2.500,00		866,86	751.449,15
D	465.000,00	120,00	3.875,00		508,14	258.204,57
E	530.000,00	130,00	4.076,92		710,06	504.182,84
F	239.000,00	120,00	1.991,67		1.375,19	1.891.152,12
				<b>20.201,17</b>		<b>4.019.119,70</b>

Nella prima colonna sono richiamate le unità immobiliari precedentemente descritte, nella colonna a destra è riportato il valore richiesto di vendita, a seguire la colonna con le indicazioni delle superfici commerciali (mq) ed il valore delle unità immobiliari espressi in €/mq, ancora a destra lo scarto che rappresenta, in valore assoluto, la differenza tra i valori (xa) delle singole unità immobiliari e la media dei parametri (€/mq) come di seguito calcolata:

$$\text{Calcolo media } x = \sum xa/n = 20.201,17/6 = 3.366,86$$

Nell'ultima colonna a sinistra è calcolato lo scarto quadratico medio che in statistica rappresenta un indice di dispersione delle misure sperimentali vale dire è uno dei modi per esprimere la variabilità dei dati intorno ad un indice di posizione quale può essere il valore atteso di stima. Lo scarto compare nella

formula per il calcolo della varianza, numero, quest'ultimo, che in statistica fornisce una misura di quanto possono essere vari i valori assumibili da una variabile.

La varianza è determinata con la seguente formula:

$$\text{Calcolo varianza} \quad \bar{\sigma} = \pm \sqrt{I(x - \bar{x})^2 / n - 1} = \pm \sqrt{(4.019.119,70 / 5)} = 896,56$$

Tale valore sarà sommato e sottratto alla media precedentemente calcolata determinando, in tal modo, un intervallo di valori accettabili entro i quali ricercare il parametro (€/mq):

Valori non accettabili	$x_a = x + \bar{\sigma}$	4.263,42
------------------------	--------------------------	----------

#### Intervallo di Valori accettabili

Valori non accettabili	$x_a = x - \bar{\sigma}$	2.470,30
------------------------	--------------------------	----------

In considerazione dei dati reperiti si desume che il valore relativo alla unità immobiliare contraddistinta dalla lettera "F" è da scartare. Si procede pertanto al calcolo della media dei parametri (€/mq) residui:

$$x = (3.666,67 + 4.090,91 + 2.500,00 + 3.875,00 + 4.076,92) / 5 = 3.641,90 = \text{€/mq} \gg \mathbf{3.640,00}$$

L'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare ha una superficie calpestabile di mq 90,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale pari a mq 118,00 così determinata:

- b) Muri perimetrali: 100% fino allo spessore max di 50 cm;
- c) Muri perimetrali in comunione: 50% fino allo spessore max di 25cm;
- d) Balconi: 25%; (su vicioletto Orto del Conte sono stati considerati i balconi originari in luogo dell'attuale balconata abusiva)

#### Superficie commerciale complessiva - mq 118,00

La superficie commerciale viene rivisitata alla luce di alcuni parametri definiti coefficienti di merito che considerano la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la vetustà dell'intero complesso immobiliare, lo stato di conservazione dell'ambiente interno e quindi l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo della vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

$$C_v = (n^{\circ} \text{anni} / 100 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 considerando che in tale lasso di tempo lo stabile sia stato oggetto di lavori, anche parziali, di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà dell'intero immobile risulta essere pari a:

$$C_v = 14,99\% \text{ e quindi con un deprezzamento pari } (1 - 0,1499) = 0,85$$

Per gli altri parametri si farà ricorso ai seguenti coefficienti di merito:

- p) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,20 – fabbr. civile 1,00 – fabbr. pop. 0,90;
- q) Posizione: periferica 1,00 – semiperiferica 1,20 – centro 1,40 – zona degradata 0,90;
- r) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocre 0,80 – scadente 0,60;

- s) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 – buoni 0,90 – mediocri 0,80 – scadenti 0,70;  
 t) Coefficienti di stato di diritto: abitazione non occupata 1 – abitazione occupata 0,85.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 118,00 \times (\text{Cv}) \times (\text{a}) \times (\text{b}) \times (\text{c}) \times (\text{d}) \times (\text{e}) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 118,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,40 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 = \text{mq. } \mathbf{101,10}$$

Per quanto sopra il più probabile valore dell'appartamento è determinato in:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie commerciale rideterminata (mq)} \times \text{parametro (€/mq)}$$

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } \mathbf{101,10} \times \mathbf{3.640,00} \text{ €/mq} = \mathbf{€ 368.004,00}$$

$$\text{in c.t. } \mathbf{€ = 370.000,00 =}$$

**Riepilogando quanto sopra si avrà:**

*Determinazione del valore dell'immobile:*

- Superficie commerciale:	mq	<b>118,00</b>	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	<b>3.640,00</b>	
- Valore del bene:			
Superficie commerciale (mq) x €/mq = 118,00 x 3.640,00			€ 429.520,00
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 49.438,36
o a sommare tipologia dell'immobile			= € 0,00
o a sommare posizione dell'immobile			= € 158.117,94
o a detrarre obsolescenza fisica propria			= € 107.282,56
o a detrarre caratteri tecnologici			= € 62.913,02
o a detrarre presenza terzi nell'appartamento			= € <u>0,00</u>
▪ Valore del bene			= € 368.004,00
			in c.t. € <b>370.000,00</b>

L'importo sopra riportato rappresenta il più probabile valore dell'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare ponendo il bene sul mercato. In effetti tra la richiesta del venditore ed il prezzo che solitamente viene corrisposto esiste un margine. Tale margine per quanto segnalato da Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al 2° trimestre (aprile-giugno) 2023 si attesta, mediamente, sull'8,50%. Pertanto il prezzo di mercato del bene cioè quello al quale l'immobile verrebbe venduto alla data dell'attuale valutazione è pari all'importo sopra determinato decurtato dell' 8.50 %.

$$\text{Valore di mercato} = (\text{Valore base appartamento} - 8.50\% \text{ diff. richiesta/offerta dato Bankitalia})$$

$$\text{Valore di mercato del bene} = \mathbf{€ 370.000,00} - \mathbf{€ 31.450,00} = \mathbf{€ = 338.550,00 =}$$

$$\text{Valore di mercato del bene in c.t. } \mathbf{€ = 338.600,00 =}$$

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta si rende necessario ridurre il valore sopra determinato di una percentuale (valutata nell'ordine del 10%) a garanzia del bene venduto:

$$\mathbf{€ 338.600,00} \times - 3.386,00 = \text{euro } \mathbf{335.214,00}$$

Tale ultimo valore va decurtato dei costi da sostenere per regolarizzare l'appartamento sanandolo dagli abusi esistenti rappresentati da due soppalchi interni e da una balconata sul prospetto principale.

- Eliminazione soppalchi € = 13.000,00= compreso spese tecniche escluso Iva e oneri previdenziali
- Eliminazione balconata € = 31.600,00= compreso spese tecniche escluso Iva e oneri previdenziali
  - Totale € = 44.600,00

Prezzo a base d'asta = (335.214,00 – 44.600,00) = 290.614,00

**Prezzo a base d'asta in c.t. = € 290.600,00**

### - Conclusioni

Nel rimandare alla lettura delle considerazioni sopra esposte qui di seguito si riepilogano i valori di mercato così come desunti dalle indagini effettuate modulate secondo le indicazioni di Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, riferito al 2° trimestre (aprile-giugno) 2023 nonché il prezzo che si propone di porre a base d'asta.

- **Negozi via Del Lavinaio n. 100**
  - Valore di mercato del bene euro 25.350,00
  - Prezzo a base d'asta euro 22.800,00
- **Negozi via Del Lavinaio n. 101**
  - Valore di mercato del bene euro 19.700,00
  - Prezzo a base d'asta euro 17.700,00
- **Negozi via Del Lavinaio n. 102**
  - Valore di mercato del bene euro 23.350,00
  - Prezzo a base d'asta euro 21.000,00
- **Appartamento vicoletto Orto del Conte 12 – 3° piano – interno 12**
  - Valore di mercato del bene euro 338.600,00
  - Prezzo a base d'asta euro 290.600,00

Si ricorda che con verbale di pignoramento immobili del 10.02.2023 trascritto in data 26.04.2023 ai nn. 12265/9408 (all. 20) i beni in questione risultano di proprietà di xxxx.

Certo di aver svolto l'incarico con obiettività e diligenza il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- (all. "01") verbali di sopralluogo;
- (all. "02") certificato di stato di famiglia
- (all. "03") certificato di residenza
- (all. "04") certificato di stato di famiglia
- (all. "05") stato dei luoghi (negozi civico 100);
- (all. "06") stato dei luoghi (negozi civico 101);

- (all."07") stato dei luoghi (negoziio civico 102);
- (all."08") stato dei luoghi (appartamento civico 12);
- (all."09") documentazione fotografica;
- (all."10") atto di compravendita (negoziio civico 100);
- (all."11) nota di trascrizione nn. 3324/2384 del 13.02.1989;
- (all."12") atto di compravendita (negoziio civico 101);
- (all."13") nota di trascrizione nn. 1783/1530 del 15.01.1992;
- (all."14") atto di compravendita (negoziio civico 102);
- (all."15") nota di trascrizione nn. 25670/16708 del 25.11.1988;
- (all."16") atto di compravendita (appartamento civico 12);
- (all."17") nota di trascrizione nn. 11267/7576 del 02.06.1989;
- (all."18") nota di trascrizione nn. 38104/27686 del 22.12.2021;
- (all."19") nota di trascrizione nn. 8326/6250 del 21.03.2023;
- (all."20") nota di trascrizione nn. 12265/9408 del 26.04.2023;
- (all."21") visura catastale storica (negoziio civico 100);
- (all."22") visura catastale storica (negoziio civico 101);
- (all."23") visura catastale storica (negoziio civico 102);
- (all."24") visura catastale storica (appartamento civico 12);
- (all."25") certificato di matrimonio;
- (all."26") difformità riscontrate (negozi civici 101/102);
- (all."27") difformità riscontrate (appartamento civico 12);
- (all."28") planimetria catastale (negoziio civico 100);
- (all."29") planimetria catastale (negoziio civico 101);
- (all."30") planimetria catastale (negoziio civico 102);
- (all."31") planimetria catastale (appartamento civico 12);
- (all."32") scheda sintetica;
- (all."33") dichiarazione invio alle parti;
- (all."34") quesiti;
- Istanza di liquidazione.

Napoli 13.09.2023

L'Esperto

ing. Roberto Gaudio