

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**1482.2012 RGE**

PROCEDIMENTO	n. 1482/2012 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	MELIOR BANCA SPA
DEBITORI ESECUTATI	
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ssa Elisa Asprone
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 04.10.2024

**DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - [donatella.parlato@archiworldpec.it](mailto:donatella.parlato@archiworldpec.it)**

**Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 - Napoli**

**Mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233**

Dando seguito alla nota del 31.01.2024 e in esito alla ordinanza di integrazione a firma del G.E. dott. Giulio Cataldi emessa in data 06.09.2024 nella quale è richiesto di riconsiderare il valore di stima del bene staggito a seguito del tempo trascorso dalla redazione della perizia di stima che la scrivente ha depositato nel 2014, la sottoscritta si è recata, coadiuvata dal delegato alla vendita, avv. Dario Barbagallo, presso il cespite in esame in data 24 settembre 2024.

In tale data è stato eseguito un rilievo fotografico del bene al fine di documentare lo stato dei luoghi e si sono verificate le condizioni dell'immobile.

Come già relazionato nel gennaio del 2024, rispetto all'epoca in cui la scrivente ha eseguito il sopralluogo al fine di redigere la relazione peritale depositata nell'aprile del 2014 il bene pignorato:

- è allo stato disabitato e in stato di abbandono;
- in esso sono ancora presenti alcuni arredi, suppellettili e indumenti personali;
- la consistenza del bene appare invariata;
- lo stato di manutenzione, originariamente caratterizzato da finiture semplici ma in sufficiente stato manutentivo, è attualmente da considerarsi peggiorato soprattutto per quanto attiene le condizioni del pavimento che appare obsoleto e deteriorato in molti punti con mattonelle spaccate e avvallamenti in alcuni punti della superficie soprattutto nel locale che era adibito a soggiorno.

A tal proposito si ritiene che tale condizione vada approfondita in quanto potrebbe essere ascrivibile sia al massetto sottostante il pavimento che con il passar del tempo si è sbriciolato comportando il distacco del pavimento stesso in alcune parti, sia dall'obsolescenza dei solai su cui, con l'ausilio di un tecnico strutturista, si dovrebbe valutare se è necessario intervenire con un consolidamento.

Pertanto, la scrivente, partendo dai dati dimensionali riportati nella originaria perizia di stima e andando a verificare i valori di riferimento presi in esame per la stima del bene e paragonandoli a quelli attuali procede con il rivalutare il prezzo a base d'asta del bene in esame.

Al valore che si otterrà verranno applicati due coefficienti correttivi: il primo compreso tra il 10% e il 15% correlato al deprezzamento per garanzia per vizi occulti ed il secondo, stimato forfettariamente pari al 20%, commisurato all'obsolescenza delle finiture e delle componenti tecnologiche del bene in esame.

Consultando i valori attuali dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate i valori riferiti alla stessa zona e confrontandoli con quelli presi in esame all'epoca della relazione di stima questi appaiono pressoché invariati:

ANNO 2013 SEMESTRE II ZONA C6 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	INTERVALLO €/MQ 1200-1800
ANNO 2023 SEMESTRE I ZONA C6 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	INTERVALLO €/MQ 1250-1900.

Il valore unitario a metro quadro si ritiene possa essere considerato invariato per l'immobile staggito ed era stato individuato in € 1000/mq.

Da cui:

a superficie commerciale (Sc) è pari a:

a. superficie vani e accessori	mq	66.80
b. superficie balcone e veranda	(1.75+5,65)x0.30 mq	2.22
<b>superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>69.02</b>

€ 1000,00 x 69,02 mq = € 69.000,00. in cifra tonda  
(euro sessantanovemila/00)

Al valore così ottenuto vengono applicati i coefficienti correttivi per garanzia per vizi occulti e per obsolescenza delle componenti tecnologiche e finiture da cui:

€ 69.000,00 x 0.90 x 0.80 = 49.680,00  
(euro quarantanovemilaseicentottanta/00)

Dal valore stimato del cespite sono da detrarre le spese per l'eliminazione della veranda e per il ripristino dello stato originario dell'appartamento valutate forfettariamente in € 10.000,00.

€ 49.680,00 – 10.000,00 = 39.680,00  
(euro trentanovemilaseicentottanta/00)

**VALORE A BASE D'ASTA € 40.000,00**

Napoli, 04.10.2024

Il CTU

arch. Donatella Parlato

*Donatella Parlato*