

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

Tribunale di Napoli

XIV SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. n° 239/2023

Promossa da: BANCO BPM S.p.A. contro [REDACTED]

G.E. : **Dott.ssa Stanzione Mariarosaria**

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo G.E. Dott.ssa STANZIONE MARIA ROSARIA

Antefatto:

Nel corso dell'udienza del 02.11.2023 Ella nominava me, ing. Roberto Gaudio, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° 239/2023 promossa da Gardant Liberty Servicing S.p.A. non in proprio ma in nome e per conto del BANCO BPM S.p.A. contro [REDACTED]

La Cancelleria ha notificato al sottoscritto il conferimento dell'incarico in data 03.11.2023 e lo stesso, in data 05.11.2023, 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.

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

Premessa:

In data 27.11.2023, alle ore 16.00, il sottoscritto, in compagnia del Custode Giudiziario Avv. Francesco Marino si è recato presso il cespite oggetto della presente procedura immobiliare ubicato in Napoli alla via Sant'Antonio Abate n. 221. L'appartamento è risultato abitato da [REDACTED] moglie del debitore [REDACTED] non presente, dalle sue due figlie minorenni [REDACTED] e [REDACTED] (all. 01 – certificato di stato di famiglia con relazione di parentela). Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, acquisito informazioni utili alla comprensione dello stato di finitura degli ambienti interni, effettuato un report fotografico (all. 02 - documentazione fotografica) e preso atto del contesto nel quale è ubicato il fabbricato contraddistinto dal numero civico 221.

a. verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567- II comma – C.P.C.

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

Primo controllo

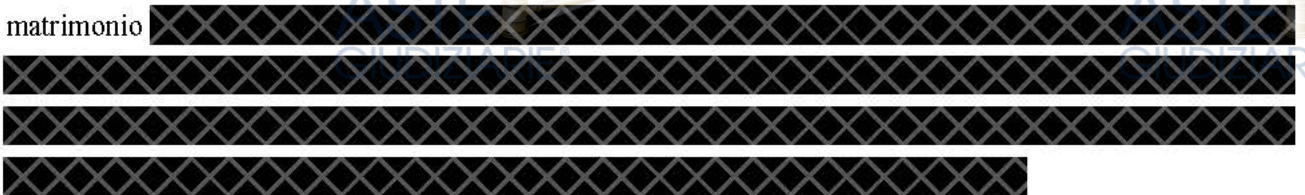
La certificazione notarile sostitutiva datata 11.05.2023 risale ad un atto di compravendita del 24.01.1983 rep. 6829 (all. 03 - atto di compravendita del 24.01.1983) quindi di oltre venti anni dalla data del pignoramento notificato il 30.03.2023. L'atto di compravendita è stato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 17.02.1983 ai nn. 3944/3177 (all. 04 – N.T. del 17.02.1983).

Secondo controllo

Nel fascicolo telematico risulta il deposito, da parte del creditore procedente, della certificazione notarile a cui non risulta allegata la visura catastale anche se la certificazione riporta correttamente gli estremi catastali identificativi del cespite oggetto della presente procedura immobiliare. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica (all. 05 – visura catastale storica).

Terzo controllo

Il creditore procedente non ha proceduto al deposito del certificato di stato civile del debitore che il sottoscritto ha acquisito (all. 06 – estratto di matrimonio) dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio



identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento:

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il cespite oggetto della presente procedura immobiliare di pignoramento è ubicato nel quartiere Vicaria di Napoli - 4° Municipalità e precisamente in via Sant'Antonio Abate n. 221- 2° piano.



vista satellitare



Via Sant'Antonio Abate alla sinistra uscendo dallo stabile



Via Sant'Antonio Abate alla destra uscendo dallo stabile



*Ingresso civico 221 ed affacci dell'appartamento ubicati
superiormente all'ingresso dello stabile (piano 2°)*

Il cespite in questione è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare catastalmente identificato alla Sezione VIC - Foglio 11 - Particella 253 – Subalterno 17 – categoria A/4 (catasto terreni: foglio 79 – particella 225) (all. 05 – visura catastale storica) e risulta interamente di proprietà del debitore, [REDACTED]. Il cespite confina a nord con via Sant'Antonio Abate; a sud con altra unità immobiliare urbana ed area interna allo stabile; ad est con altra unità immobiliare urbana e cassa scale; ad ovest con altra unità immobiliare urbana; (all. 08 – stato dei luoghi). Il cespite è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni in Catasto pratica n. 0330813 del 12.09.2017. Il cespite in questione attualmente costituisce un lotto unico ma la sua quadratura e configurazione potrebbero consentire un possibile frazionamento anche se, a parere dello scrivente, il mercato è in grado di assorbire, tranquillamente, un appartamento di tale quadratura.

STATO DEI LUOGHI
via Sant'Antonio Abate 221
piano 2°
(Napoli)
(sez. VIC - fg.11-part.253-sub.17)
superficie calpestabile = in c.t. mq 157,00
superficie commerciale = in c.t. mq 190,00



ASTE GIUDIZIARIE® stato dei luoghi

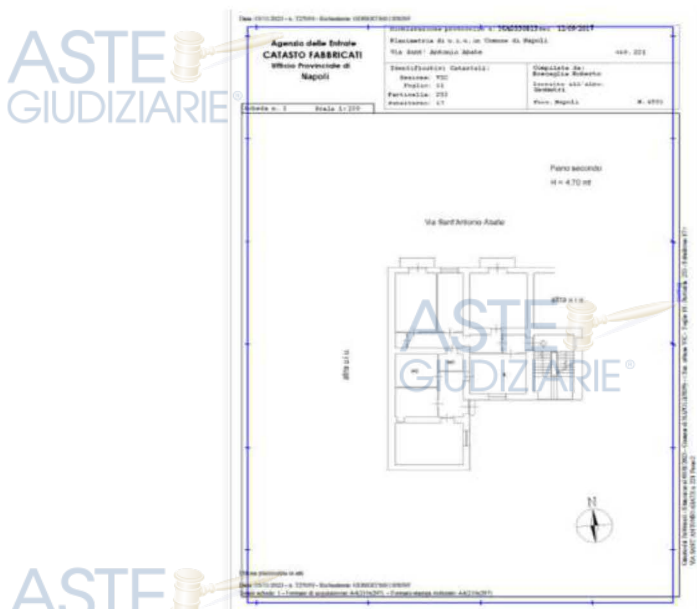
c. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto:

In relazione ai confini ed ai dati catastali si rimanda a quanto riferito al punto precedente mentre in relazione alle pertinenze ed alle dotazioni condominiali si precisa che il bene in questione non ha pertinenze né dotazioni condominiali. La restituzione grafica del rilievo, effettuato in occasione del sopralluogo del 27.11.2023, è riportata nell'allegato n. 08 (stato dei luoghi). Il rilievo grafico consente di comprendere la geometria dell'appartamento, tra l'altro in buono stato di conservazione, la cui superficie calpestabile è di mq 157,00 (in c.t.) mentre la superficie commerciale è di mq 190,00 (in c.t.) quest'ultima valutata come segue:

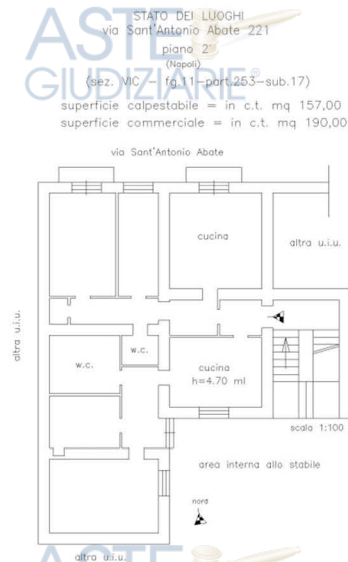
- 100% delle superfici interne al lordo delle tramezzature;
- 100% dello spessore dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm;
- 50% dei muri perimetrali in comune con altri cespiti fino al massimo di cm 25;
- 25% superfici balconi;

* Nota: le percentuali di cui sopra sono conformi alle previsioni del "Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-allegato 2" edito dall'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato, non provvisto di ascensore, è costituito da una struttura portante in muratura di tufo e solai in latero cemento con travi portanti in acciaio. Esso è raggiungibile, provenendo dalla Tangenziale, da Capodimonte oppure da via Foria, attraversando la piazza Carlo III e percorrendo direttamente via Sant'Antonio Abate oppure, sempre da piazza Carlo III, percorrendo corso Garibaldi fino all'incrocio con via Camillo Porzio percorsa la quale ci si trova di fronte al civico 221 di via Sant'Antonio Abate. Provenendo dalla Stazione Centrale, invece, è possibile, superata piazza San Francesco di Paola, immettersi direttamente in via Sant'Antonio Abate. Il fabbricato, all'interno del quale è presente il cespite in questione, è ubicato in un quartiere molto popolare con presenza di numerose attività commerciali e situato a poca distanza dalla Stazione Centrale e quindi dalla Metropolitana e Circumvesuviana. Inoltre la zona è ben servita dai mezzi del trasporto pubblico e risulta prossima alla Tangenziale ed alle principali arterie autostradali. Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. (all. 09 planimetria catastale).



planimetria catastale



stato di luoghi

Come già riferito l'appartamento è catastalmente identificato alla Sezione VIC - Foglio 11 - Particella 253 – Subalterno 17 – categoria A/4 (catasto terreni: foglio 79 – particella 225) esso è

ubicato al 2° piano del civico n. 221 di via Sant'Antonio Abate. La porta d'ingresso all'appartamento è sprovvisto di numero identificativo ma è l'unico ubicato a tale piano.

L'appartamento è costituito da 4 camere, 2 cucine e due bagni e prospetta su via Sant'Antonio Abate con due balconi. Nel rimandare alla lettura della documentazione fotografica (all. 02 – documentazione fotografica) e dello stato dei luoghi (all. 08 – stato dei luoghi) qui di seguito si descrive la consistenza del cespite. Entrando dalla porta di caposcala si accede ad un piccolo disimpegno superato il quale è presente un corridoio che consente l'accesso alla cucina ubicata subito alla destra e che affaccia a mezzo balcone su via Sant'Antonio Abate. Dopo la cucina, percorrendo il corridoio è possibile accedere, sempre sulla destra a due camere di cui la prima provvista di finestra e la seconda che provvista di balcone entrambe con affaccio su via Sant'Antonio Abate. Alla fine del corridoio è presente un piccolo ripostiglio mentre il locale w.c. è ubicato sulla sinistra percorrendo il corridoio. Inoltre dal piccolo disimpegno presente subito dopo la porta di caposcala, si accede ad un altro ambiente, sulla sinistra, adibito anch'esso a cucina. Da tale ambiente è possibile giungere ad un ulteriore disimpegno su quale prospettano due camere ed un locale w.c. Una delle camere è provvista di finestra che affaccia sull'area interna dello stabile mentre l'altra camera non è provvista di luce naturale ma è ubicata frontalmente ad un balcone "alla romana" che affaccia sull'area interna dello stabile. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato provvisti di vetro camera mentre le porte sono in legno di noce nazionale provviste di vetro a disegno nella parte centrale. La porta di caposcala è del tipo blindato con serratura di sicurezza. L'appartamento è provvisto di impianto idrico di carico e scarico funzionante; di caldaia per la produzione di acqua calda; di impianto elettrico a norma; di allaccio all'utenza gas e di impianto di climatizzazione costituito da unità esterne e split interni. A seguire alcune foto:



Vista del corridoio. Sul fondo la porta di caposcala. A sinistra e destra rispettivamente porta di accesso a camera e w.c.



*Camera da letto provvista di balcone con affaccio su via
San'Antonio Abate*



*Cucina provvista di balcone con affaccio su via
San'Antonio Abate*

PROSPETTO SINTETICO

LOTTO:

- Unico;

PROPRIETA':



UBICAZIONE:

- via Sant'Antonio Abate n.221 Napoli

CONFINA:

- Nord: con via Sant'Antonio Abate;

- Sud: con altra unità immobiliare urbana ed area interna allo stabile;

- Est: con altra unità immobiliare urbana e cassa scale;;

- Ovest: con altra unità immobiliare urbana;

- NCEU:
- Comune di Napoli
 - Foglio: 11
 - Particella: 253
 - Subalterno: 17
 - Categoria: A/4
 - Classe: 6
 - Rendita: 348,61

PREZZO BASE euro 252.000,00

d. identificare catastalmente l'immobile.....

I dati contenuti nella visura catastale storica acquisita dal sottoscritto (all. 05 – visura catastale storica) trovano riscontro al confronto con:

- l'atto di precetto notificato il 13.03.2023;
- la nota di trascrizione del Verbale di pignoramento datata 04.05.2023 nn. 13060/10033 (all.10);
- l'atto di compravendita del 24.01.1983 (all. 03);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 24.01.1983 trascritto il 17.02.1983 nn. 3944/3177 (all. 04);
- l'atto di compravendita del 29.05.2007 (all. 11);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 29.05.2007 trascritto il 01.06.2007 nn. 23920/11141 (all. 12);
- l'atto di compravendita del 20.04.2018 (all. 13);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 20.04.2018 trascritto il 17.05.2018 nn. 13919/10701 (all. 14);

e. ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....

Il debitore [REDACTED] ha acquistato il cespite oggetto della presente procedura [REDACTED] [REDACTED] con atto stipulato in data 20.04.2018 – rep.. 2084/1732 dal Notaio dott. Rondino Antonio (all. 13) trascritto in data 17.05.2018 ai nn. 13919/10701 (all.14). Alla [REDACTED] coniuge del debitore in regime di separazione dei beni, il bene è pervenuto [REDACTED] con atto stipulato dal notaio dott.ssa Lombardi Armida in data 29.05.2007 – rep. 38482/12053 (all. 11) trascritto il 01.06.2007 ai nn. 23920/11141 (all. 12). Al [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED] il cespite è pervenuto [REDACTED] [REDACTED] con atto del notaio dott. Monda Alfonso in data 24.01.1983 – rep. 6829 (all. 03) trascritto il 17.02.1983 ai nn. 3944/3177(all. 04).

f. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.....

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato nel quale è presente l'appartamento oggetto della presente procedura ricade 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. Dalla consultazione della Tav. "7" (centro storico - classificazione tipologica) allegata alla Variante al Piano Regolatore Generale, il fabbricato è classificato come "Unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte" (scheda tipologica 2) disciplinate dagli articoli 64 e 66 delle Norme di attuazione allegate alla Variante al Piano Regolatore Generale. Per quanto sopra, dal punto di vista urbanistico, il fabbricato è da considerarsi legittimo. Nel corso del sopralluogo del 27.11.2023 è stato possibile accertare che l'appartamento non presenta abusi né difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto (all. 09).

g. verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Si rimanda alla risposta al quesito precedente

h. in caso di opere abusive.....

Si rimanda a quanto riferito nella risposta al quesito f)

i. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.....

Il cespite non dispone delle dichiarazione di agibilità che andava richiesta agli uffici competenti a valle della diversa distribuzione degli spazi interni - in catasto pratica NA 0330813 del 19.08.2017(all. 05 - visura catastale storica) . Il cespite dispone del certificato di prestazione energetica redatto dal Geom. Ugo MoscarIELLO (n° iscrizione Ordine dei Geometri 5672). Il certificato contraddistinto dal n° progressivo APE AENGR-280171, emesso in data 16.04.2018, attribuisce al cespite la classe "D". Il sopracitato documento è presente sotto l'acronimo allegato "A" nel contratto di compravendita del 20.04.2018 stipulato dal notaio dott. Antonio Rondino.

j. indicare lo stato di possesso degli immobili.....

Il cespite è attualmente occupato, senza titolo opponibile alla procedura, [REDACTED]

k. indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale....

Sul bene in questione non gravano vincoli di natura condominiale né di natura storico-artistica. Al fine di verificare l'esistenza di formalità il sottoscritto ha acquisito l'elenco sintetico delle formalità in capo al debitore a tutto il 07.11.2023 (all. 15 elenco sintetico delle formalità) che sono risultate essere quelle già a conoscenza della procedura.

Con riferimento agli oneri di natura condominiale nel corso del sopralluogo del 27.11.2023 [REDACTED] ha dichiarato che nel fabbricato non vi è costituzione di condominio (all.16 - verbale di sopralluogo).

l. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale....

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto della presente procedura immobiliare non ricade su suolo demaniale.

m. verificare che i beni pignorati non siano gravati da censo.....

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

n. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in questione non risultano gravare vincoli e oneri giuridici

o. Fornire ogni informazione concernente

Si rimanda a quanto già riferito nella risposta alla lettera *k*).

p. valutare complessivamente i beni,

Il bene oggetto della presente procedura immobiliare è rappresentato da un appartamento per civile abitazione di tipo economico ubicato nel Comune di Napoli e precisamente in via Sant'Antonio Abate n. 221 – 2° piano. Il fabbricato, all'interno del quale è presente il cespite in questione, è ubicato in un quartiere molto popolare con presenza di numerose attività commerciali, a poca distanza dalla Stazione Centrale e quindi dalla Metropolitana e Circumvesuviana. La zona è ben servita dai mezzi del trasporto pubblico e risulta prossima alla Tangenziale ed alle principali arterie autostradali. Il civico 221 di via Sant'Antonio Abate è raggiungibile, provenendo dalla Tangenziale, da Capodimonte oppure da via Foria, attraversando la piazza Carlo III e percorrendo direttamente via Sant'Antonio Abate oppure, sempre da piazza Carlo III, percorrendo corso Garibaldi fino all'incrocio con via Camillo Porzio percorsa a quale è presente, di fronte, il fabbricato in questione. Invece provenendo dalla Stazione Centrale è possibile, superata piazza San Francesco di Paola, immettersi direttamente in via Sant'Antonio Abate. Il criterio di stima adottato è basato sul preventivo accertamento dei valori medi di stima correnti nella zona dove è ubicato il bene 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.

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

Le indagini di mercato hanno offerto i seguenti risultati:

- Agenzia Immobiliare – “Global Casa – tel. 081/12515246 - (A)
 - appartamento sito in via Sant’Antonio Abate n. 272 - Napoli – di mq 124,00; € =350.000,00= (rif. EK- 105818095);
- Agenzia Immobiliare – “Gabetti” tel. 081/19297085- (B)
 - appartamento sito in vico Pergole - Napoli di mq 150,00; € =225.000,00= (rif. 47422071);
- Agenzia Immobiliare – “Marinelli-Balzerano – tel. 081/19280116 - (C)
 - Appartamento sito in via Giuseppe Silvati - Napoli di mq 1250,00; € =320.000,00= (rif. 3678);
- Agenzia Immobiliare -“Icona Casa Foria” – tel. 081/12517982 - (D)
 - appartamento sito in via Sant’Antonio Abate n. 251 - Napoli di mq 100,00; € =169.000,00= (rif. data annuncio 05.12.2023);
- Agenzia Immobiliare -“Bella Casa – studio immobiliare” – tel. 081/12515078 – (E)
 - appartamento sito in via Sant’Antonio Abate n. 222 - Napoli di mq 104,00; € =135.000,00= (rif. EK- 107460715);
- Agenzia Immobiliare – “Immobiliare.it ” – (F)
 - appartamento sito in via Sant’Antonio Abate n.54 - Napoli di mq 140,00; € =259.000,00= (rif. CC148508605);

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

Unità imm.	valore di vendita (€)	sup. comm.(mq)	$\frac{\sum x_i}{n} - \frac{(\sum x_i)^2}{n^2}$		
			€/mq	scarto	scarto quadratico medio
A	350.000,00	124,00	2.822,58	869,14	755.404,34
B	225.000,00	150,00	1.500,00	453,44	205.607,83
C	320.000,00	125,00	2.560,00	606,56	367.915,03
D	169.000,00	100,00	1.690,00	263,44	69.400,63
E	135.000,00	104,00	1.298,08	655,36	429.496,73
F	259.000,00	140,00	1.850,00	103,44	10.699,83
			11.720,66		1.838.524,40

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:

Calcolo media $x = \sum xa/n = 11.720,66/6 = 1.953,44$

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:

Calcolo varianza $\sigma = \pm \sqrt{\sum(xa - x)^2 / n-1} = \pm \sqrt{(1.838.524,40/ 5)} = 606,39$

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	$xa = x + \sigma$	2.559,83
-------------------------------	-------------------	-----------------

Intervallo di Valori accettabili

Valori non accettabili	$xa = x - \sigma$	1.347,05
-------------------------------	-------------------	-----------------

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

$x = (1.500,00+1.690,00+1.850,00)/3 = \text{€/mq} \mathbf{1.680,00}$

L'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare ha una superficie calpestabile di mq 157,00 (in c.t.) ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale che è risultata essere pari (in c.t.) a mq 190,00,00. La superficie commerciale è stata così valutata:

- 100% delle superfici interne al lordo delle tramezzature;
- 100% dello spessore dei muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm;
- 50% dei muri perimetrali in comune con altri cespiti fino al massimo di cm 25;
- 25% superfici balconi;

** Nota: le percentuali di cui sopra sono conformi alle previsioni del "Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-allegato 2" edito dall'Agenzia del Territorio.*

Superficie commerciale = mq 190,00

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, l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti, l'accessibilità 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:

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

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 190,00 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 190 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,40 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \text{mq. } \mathbf{183,14}$$

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

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

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 183,14 \times 1.680,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 307.608,00$$

in c.t. € = 307.000,00

Riepilogando quanto sopra si avrà:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale: mq 190,00
- Valore per metro quadrato: €/mq 1.680,00
- Valore del bene;

○ Superficie commerciale (mq) x €/mq = 190,00 x 1.680,00	= € 319.200,00
○ a detrarre vetustà intero complesso immobiliare	= € 47.950,10
○ a detrarre tipologia dell'immobile	= € 27.132,91
○ a sommare posizione dell'immobile	= € 48.844,92
○ a detrarre obsolescenza fisica propria	= € 58.607,09

○ a detrarre caratteri tecnologici	= € 23.442,84
○ a detrarre presenza terzi nell'appartamento	= € 0.00
▪ Valore del bene	= € 307.608,00
In c.t.	€ 307.000,00

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 3° trimestre 2023 si attesta sul valore medio pari all' 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 del 8.50%

Valore di mercato = (Valore base appartamento – 8.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 307.000,00 – € 26.095,00 = € =280.905,00=

Probabile prezzo di vendita in c.t. = € =280.900,00

(€ 280.900,00/ mq 190,00 = €/mq 1.473,00)

Tale valore rappresenta l'ammontare stimato per il quale l'appartamento in questione può essere compravenduto, alla data della presente valutazione, tra il venditore e l'acquirente.

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:

€ 280.900,00 x – 10% = € 280.900,00 – 28.090,00 = euro 252.810,00

Prezzo a base d'asta in c.t. € 252.000

q.: nel caso si tratti di quota indivisa.....

Il cespite oggetto della presente procedura non costituisce quota indivisa essendo il debitore proprietario dell'intero compendio immobiliare.

r.: acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato.....

In ossequio al presente quesito il sottoscritto ha reperito l'estratto di matrimonio del debitore (all. 06) dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio con [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]

s.: verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative.....

L'ispezione ipotecaria effettuata a tutto il 07.11.2023 non ha evidenziato, a carico del debitore [REDACTED] la presenza di ulteriori procedure esecutive otre quelle già a conoscenza delle

procedura. (all.15 - elenco sintetico delle formalità)

- **Conclusioni**

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale:	mq	190,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.680,00	
- Valore del bene;			
○ Superficie commerciale (mq) x €/mq = 190,00 x 1.680,00			= € 319.200,00
○ a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 47.950,10
○ a detrarre tipologia dell'immobile			= € 27.132,91
○ a sommare posizione dell'immobile			= € 48.844,92
○ a detrarre obsolescenza fisica propria			= € 58.607,09
○ a detrarre caratteri tecnologici			= € 23.442,84
○ a detrarre presenza terzi nell'appartamento			= € 0.00
▪ Valore del bene			= € 307.608,00

In c.t. € **307.000,00**

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 3° trimestre 2023 si attesta sul valore medio pari all' 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 del 8.50%

Valore di mercato = (Valore base appartamento – 8.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 307.000,00 – € 26.095,00= € =280.905,00=

Probabile prezzo di vendita in c.t. = € =280.900,00

(€ 280.900,00/ mq 190,00 = €/mq 1.473,00)

Tale valore rappresenta l'ammontare stimato per il quale l'appartamento in questione può essere compravenduto, alla data della presente valutazione, tra il venditore e l'acquirente.

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:

€ 280.900,00 x 10% = € 280.900,00 – 28.090,00 = euro 252.810,00

Prezzo a base d'asta in c.t. € 252.000

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) certificato di stato di famiglia con relazione di parentela;
- (all. 02) documentazione fotografica;
- (all. 03) atto di compravendita del 24.01.1983;
- (all. 04) N.T. 17.02.1983;
- (all. 05) visura catastale storica;
- (all. 06) estratto di matrimonio;
- (all. 07) certificato di residenza Menna Antonio;
- (all. 08) stato dei luoghi;
- (all. 09) planimetria catastale;
- (all. 10) N.T. 04.05.2023 verbale di pignoramento;
- (all. 11) atto di compravendita del 29.05.2007;
- (all. 12) N.T. 01.06.2007;
- (all. 13) atto di compravendita del 20.04.2018;
- (all. 14) N.T. 17.05.2018;
- (all. 15) elenco sintetico delle formalità al 07.11.2023;
- (all. 16) verbale disopralluogo
- (all. 17) certificato di residenza Zito Vincenzo;
- (all. 18) quesiti;
- (all. 19) autodichiarazione invio alle parti;
- (all. 20) prospetto sintetico;
- (all. 21) info su creditore precedente
- Istanza di liquidazione

Napoli 22.01.2024

L'Esperto

ing. Roberto Gaudio