Consulente Tecnico: Ing. [redacted]
Via [redacted] – 80126 Napoli – [redacted]
Albo Ingegneri Provincia di Napoli n° [redacted]
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Napoli n° [redacted]
[redacted]

Tribunale di Napoli

QUINTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. n. 304/2023

[redacted]

G.E. : **Dott. Mario Ciccarelli**

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo G.E. Dott. Mario Ciccarelli

Antefatto:

Nel corso dell'udienza del 26.10.2023 Ella nominava me, ing. [redacted], in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° 304/2023 attivata dal creditore [redacted] contro [redacted]

La Cancelleria ha notificato al sottoscritto il conferimento dell'incarico in data 27.10.2023 e lo stesso, in data 28.10.2023, 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.

Premessa:

In data 11.01.2024 alle ore 11,00 il sottoscritto , unitamente al Custode [redacted], si è recato presso il cespite oggetto della presente procedura immobiliare contraddistinto da un immobile sito in Salita [redacted] n. [redacted] (Na) ripartito su tre livelli con ingresso carraio e pedonale esclusivo e provvisto, al suo interno, di giardino, di proprietà esclusiva, della consistenza di mq 530. In sito erano presenti oltre al debitore Sig. [redacted] anche il suo legale nella persona dell'avv. [redacted]. Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione catastale preventivamente acquisita, intendeva effettuare gli accertamenti tecnici al cespite nella sua interezza essendo lo stesso attualmente individuato catastalmente da un unico subalterno. L'avv. [redacted] unitamente al debitore hanno riferito che il sopralluogo doveva essere limitato al solo secondo piano e relativo terrazzo di copertura in quanto l'atto di pignoramento fa riferimento al contratto di mutuo del 03.03.2010 – rep. [redacted] – racc. 15115 che cita unicamente il subalterno 5 corrispondente al secondo e terzo piano (terrazzo). A seguito degli eventi dell' 11 gennaio la S.V.Ill.ma ha richiesto al sottoscritto una nota a chiarimento che lo stesso ha inoltrato in data 15.01.2023.

Nel corso dell'udienza del 13.03.2024 tenutasi alla presenza delle parti e degli ausiliari l'attività di questi ultimi è stata sospesa fino al 12.06.2024 data nella quale la S.V.Ill.ma ha disposto la ripresa delle operazioni peritali disponendo tra l'altro quanto segue: *"….che l'esperto nominato, ad integrazione dell'incarico devoluto, specifichi altresì l'incidenza percentuale, sulla stima della maggiore consistenza pignorata, della porzione immobiliare oggetto di ipoteca rilasciata in sede di stipula del mutuo/titolo esecutivo azionato in questa sede"*

In data 04.09 c.a. il sottoscritto, in compagnia del custode, [redacted], si è recato nuovamente in

Pubblicazione o ripubblicazione o riproduzione

sito per rilevare la consistenza del piano terra e del primo piano ed effettuare un dettagliato report fotografico In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto ha effettuato tutte le indagini, verifiche e riscontri necessari all'espletamento del mandato affidato.

- ***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 22.06.2023 risale ai seguenti atti di compravendita che il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Archivio notarile di Napoli:

- Atto di rinuncia al diritto di abitazione e compravendita del 03.03.2010 – rep. [redacted] a rogito notaio dott. [redacted] (**all. 01-** atto di compravendita), trascritto il 05.03.2010 ai nn. 6364/4003 (**all. 02-** nota di trascrizione), con il quale il Sig. [redacted] acquista dalla Sig.ra [redacted], nata a Napoli il 19.06.1975 – c.f. [redacted], il cespite individuato in catasto alla Sez. STE – foglio 3 – particella 131 – sub. 5 – [redacted] 26 (Na) e successiva ipoteca volontaria NI del [redacted] ai nn. [redacted] (**all. 03-** nota di iscrizione);
- Atto di rinuncia al diritto di abitazione e compravendita del 15.09.2008 – rep. [redacted] a rogito notaio dott. [redacted] (**all. 04 -** atto di compravendita), trascritto il 17.09.2008 ai nn. [redacted] (**all. 05 -** nota di iscrizione), con il quale il Sig. [redacted] acquista dalla Sig.ra [redacted] i cespiti individuati in catasto alla Sez. STE – foglio [redacted] particella [redacted] sub.1; sub.2; sub. 3 ; sub.4 e successiva ipoteca volontaria NI del [redacted] ai nn. 34392/6770 (**all. 06** – nota di iscrizione);
- Atto di compravendita del 13.02.1998 – rep.[redacted] a rogito notaio dott. [redacted] (**all. 07 -** atto di compravendita), trascritto il 04.03.1998 ai nn. [redacted] (**all. 08 -** nota di trascrizione), con il quale la Sig. [redacted] acquista dalla madre, Sig. [redacted], la nuda proprietà dei cespiti individuati in catasto alla Sez. STE – foglio 3 particella [redacted] sub.1; sub.2; sub. 3 ; sub.4; sub. 5

La verifica circa gli atti di compravendita risale ad un atto del 1998 e pertanto di oltre vent'anni dalla data del pignoramento trascritto il 12.06.2023 ai nn. 17425/13499. (**all. 09 -** 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 dell'intero cespite di proprietà del debitore Sig. [redacted]. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche relative sia dell'immobile che del giardino ad esso annesso.

Occorre precisare che attualmente l'intero immobile risulta catastalmente individuato da un unico subalterno, oltre il giardino, come di seguito specificato:

- Sez. STE – foglio 3 – particella [redacted] – subalterno [redacted] – piani T-1-2-3 – salita [redacted] 26; (**all. 10 -** visura catastale storica);
- Catasto terreni – foglio 75 – particella [redacted] – agrumeto mq 530,00 (**all. 11 -** visura catastale storica);

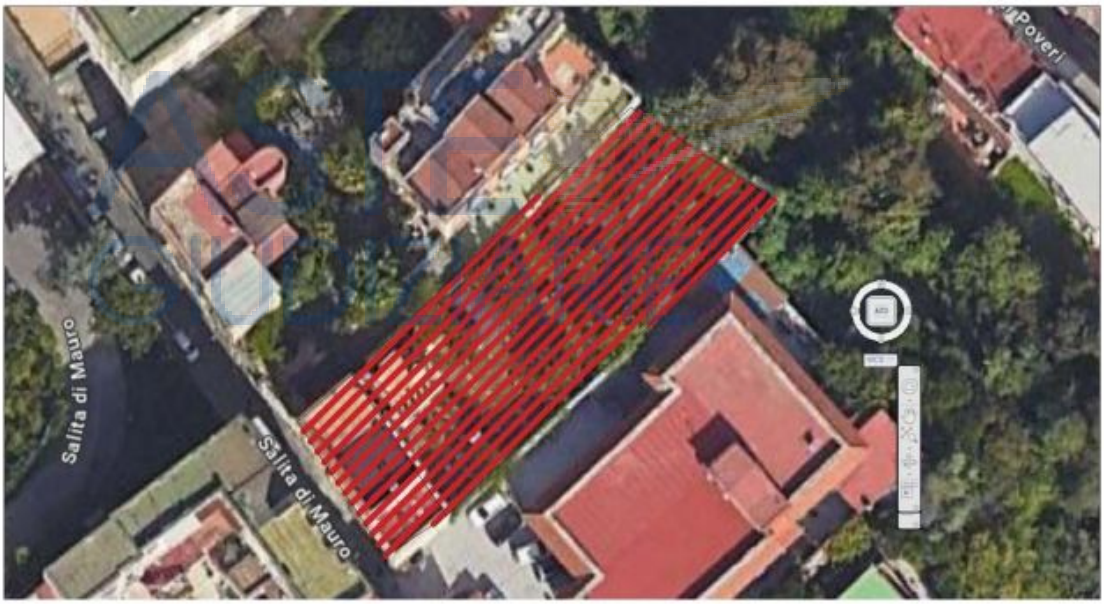
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Terzo controllo

Il creditore procedente non ha proceduto al deposito del certificato di stato civile del debitore che il sottoscritto ha acquisito (**all. 12** – scheda anagrafica) dal quale si evince che lo stato civile del debitore è celibe e che lo stesso occupa l'immobile insieme al fratello come risulta dal certificato di stato di famiglia (**all. 13** – stato di famiglia)

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

Il cespite oggetto della presente procedura immobiliare è rappresentato da un immobile sito in [redacted] n. 26 – 3° Municipalità quartiere Stella - che si sviluppa su tre livelli: piano terra; piano primo; piano secondo e terrazzo di copertura. L'immobile dispone di un androne d'ingresso superato il quale si accede ad una corte e da questa al cespite. Inoltre l'immobile dispone di un area a verde catastalmente qualificata "agrumeto" di mq 530. A seguire una vista satellitare della proprietà del debitore.



Vista satellitare della proprietà [redacted]

Come già riferito in premessa il sottoscritto nel corso del sopralluogo dell'11 gennaio 2024 ha potuto verificare unicamente la consistenza del secondo piano e del sovrastante terrazzo di copertura. Il secondo piano ha una superficie calpestabile di mq 64,00 ed una superficie commerciale di mq 100 oltre la consistenza del sovrastante terrazzo pari a mq. 24,00. Le superfici sono state così calcolate:

Superficie calpestabile:

- 100% superficie utile netta calpestabile;

Superficie commerciale:

- 100% muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm.
- 50% muri perimetrali in comunione fino allo spessore max di 25cm.
- Superficie del balcone 25%;
- Superficie terrazzi 35%

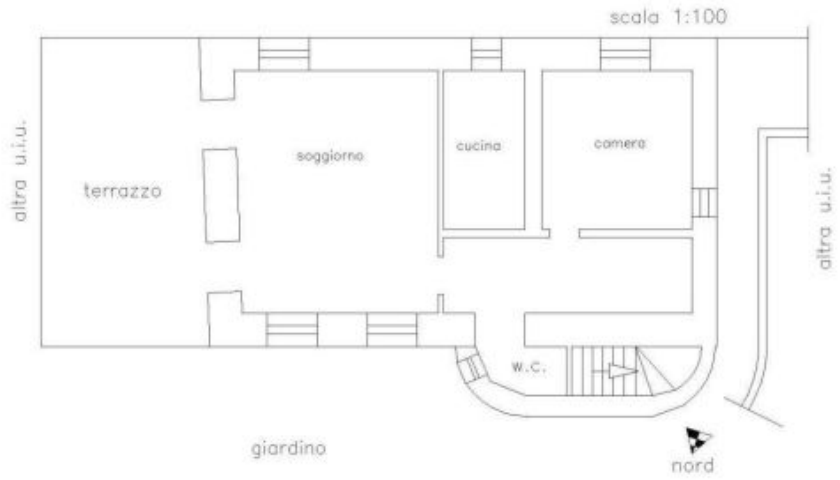
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Pertanto la consistenza della proprietà [redacted] rappresentata dal solo secondo piano e dal relativo terrazzo di copertura è pari a mq 124,00. Si ricorda che il secondo piano non dispone di un proprio riferimento catastale in quanto l'intera proprietà risulta catastalmente individuata da un unico subalterno. Qui di seguito si riportano i riferimenti catastali che individuano la proprietà [redacted]:

- Immobile:
  - Sez. STE – foglio 3 – particella [redacted] – subalterno 8 – piani T-1-2-3 – salita [redacted] 26; (**all. 10 -** visura catastale storica);
- Giardino:
  - Catasto terreni – foglio 75 – particella [redacted] – agrumeto mq 530,00 (**all.** 11 **-** visura catastale storica);

Il cespite di proprietà del debitore confina a sud con Salita Mauro; a nord con giardino proprietà [redacted] ad est con altra unità immobiliare urbana; ad ovest con altra unità immobiliare urbana. A seguire le planimetrie dello stato dei luoghi relativi al secondo piano (**all. 14** – stato dei luoghi 2° piano) ed al relativo terrazzo di copertura. (**all. 15** – stato dei luoghi terrazzo)

ASTE GIUDIZIARIE



Planimetria stato dei luoghi 2° piano

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

***Planimetria** stato dei luoghi terrazzo*

Con riferimento alla documentazione fotografica (**all. 16** – documentazione fotografica) ed alle planimetrie relative al secondo piano (**all. 14** – stato dei luoghi 2° piano) ed al terzo piano (**all. 15** – stato dei luoghi terrazzo) qui di seguito si descrivono sinteticamente i luoghi oggetto di perizia. Inizialmente occorre precisare che la struttura portante dell'intero immobile è caratterizzata da una muratura in tufo e da solai che si presumono ancora costituiti da travi principali e secondarie in legno di castagno con successivo strato di riempimento in materiale alleggerito. Tale ipotesi scaturisce dalla circostanza che la pavimentazione presente a tale piano risulta essere ancora quella originaria. Al secondo piano si accede unicamente dalla scala a sezione semi-circolare, tra l'altro non facilmente praticabile, che si diparte dai piani sottostanti e da questa si giunge ad un corridoio a sezione rettangolare sul quale prospettano quattro ambienti e precisamente una camera da letto posta frontalmente alla scala, un ambiente cucina ubicato subito dopo la camera da letto, da un piccolo ambiente w.c. ubicato frontalmente alla cucina e da un ampio ambiente soggiorno ubicato in fondo al corridoio e provvisto di due finestre che prospettano all'interno della proprietà e da due vani di passaggio che consentono l'accesso al terrazzo presente al piano che affaccia su Salita Mauro e su proprietà aliena.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Particolare scala di arrivo al 2° piano

Corridoio presente al 2° piano

Camera da letto ubicata frontalmente alla scala

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ambiente cucina ubicato subito dopo la camera da letto

Ambiente w.c. ubicato frontalmente alla cucina

Ambiente soggiorno con accesso al terrazzo

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ambiente soggiorno con finestre su proprietà [redacted]

Terrazzo ambiente soggiorno(al 2° piano)

Terrazzo in copertura (3° livello)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **Infissi**
  - Le porte interne sono tutte in legno a massello con modanature nella parte centrale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con scuri interni sempre in legno.
- **Impianti**
  - Il piano 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;

Nel corso del sopralluogo del 04.09.c.a. è stato possibile accertare la consistenza del piano terra e del primo piano ed a valle di tale accertamento procedere alla restituzione grafica degli ambienti (**all. 20** – stato dei luoghi piano terra) ; (**all. 21** – stato dei luoghi piano primo)

Stato dei luoghi piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Stato dei luoghi piano primo

Nel rimandare alla visione dell'allegato **16** – documentazione fotografica (piano terra - foto da 12 a 15) (piano primo foto da 16 a 19) qui di seguito si riportano alcune foto

Cucina in muratura al piano terra

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Parte ambiente soggiorno al piano terra

Parte ambiente soggiorno al piano terra

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Camera da letto con w. c. annesso al piano primo

Soggiorno al primo piano con porta di accesso ad altro ambiente

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

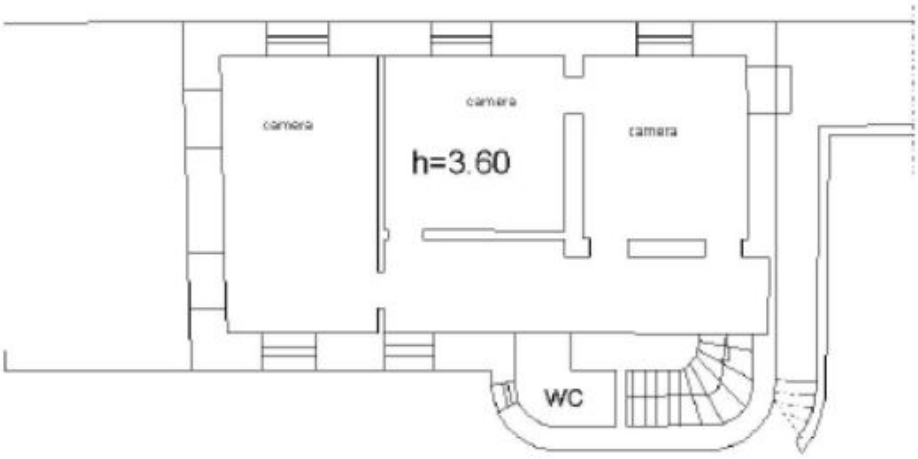
Camera da letto al piano primo con w.c. personale (scala a destra)

Identificazione pregressa dei beni

L'attuale identificazione catastale dell'immobile Sez. STE – foglio 3 – particella [redacted] – subalterno 8 – piani T-1-2-3; (**all. 10 -** visura catastale storica) deriva da una serie di accorpamenti di svariati subalterni oggetto di tre atti di compravendita. Inizialmente il fabbricato era catastalmente suddiviso in 2° e 3° piano corrispondente alla particella 131- sub 5 (quest'ultimo sub costituisce il bene sottoposto ad ipoteca con contratto di mutuo del 03.03.2010); in piano terra corrispondente alla particella [redacted] sub.1 e sub 2 ed in piano primo corrispondente alla particella 131 sub. 3 e sub.4 (questi ultimi quattro subalterni unitamente alla zonetta di giardino rappresentano i beni sottoposti ad ipoteca con contratto di mutuo del 15.03.2008). I dati sopra riportati trovano riscontro nella lettura della nota di iscrizione del 17.09.2008 ai nn. [redacted] ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo relativa ai subalterni 1;2;3;4 e zonetta di giardino (**all 06** – N.I.) ; nella nota di iscrizione del 05.03.2010 ai nn. 6365/1482 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo relativa al subalterno 5 (**all. 03** – N.I.) e nella nota di trascrizione del 12.06.2023 ai nn. [redacted] pignoramento immobili (**all. 09** – verbale di pignoramento) In relazione agli atti di provenienza dei beni si rimanda a quanto già riferito in precedenza.

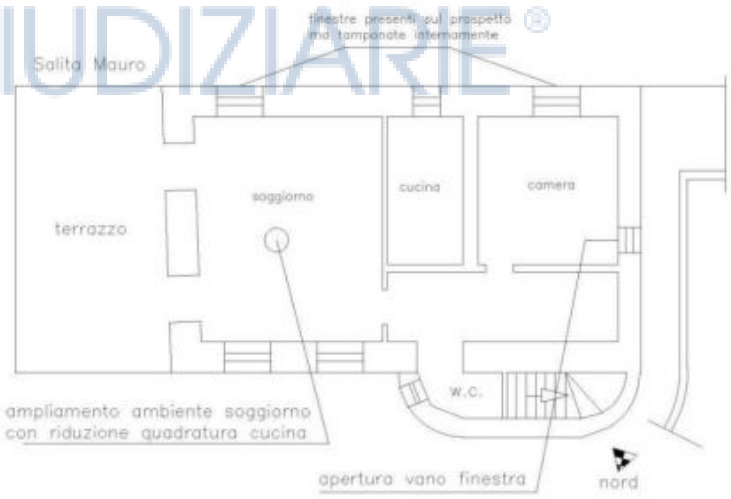
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Con riferimento alle difformità riscontrate (**all. 17** - difformità riscontrate) dal confronto tra la planimetria catastale (**all. 18** - planimetria catastale) e l'attuale stato dei luoghi emerge quanto segue:



Planimetria catastale 2° piano

ASTE GIUDIZIARIE®



Difformità riscontrate

La quadratura dell'ambiente soggiorno è stata incrementata a discapito dell'ambiente cucina ed inoltre la camera da letto presenta una finestra sulla parete a destra entrando. Infine le due finestre che prospettano su salita [redacted] ed ubicate nel soggiorno e nella camera da letto sono internamente murate pur essendo ancora presenti sul prospetto principale.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Prospetto su Salita [redacted] presenza di finestre all'ultimo piano che risultano tamponate internamente

In relazione all'apertura della finestra in camera da letto questa costituisce abuso non sanabile e pertanto si renderà necessario procedere al suo tamponamento ed alla riapertura della finestra originariamente presente sul prospetto principale. L'abuso costituito dall'ampliamento dell'ambiente soggiorno, ottenuto mediante spostamento del tramezzo verso l'ambiente cucina, risulta sanabile con una CILA tardiva e successivo nuovo accatastamento. Il costo per sanare tali abusi è stimato in euro 8.000,00 importo comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria escluso cassa Previdenziale ed IVA.

- **C) Stato di possesso**

Nel corso dei sopralluoghi dell'11 gennaio 2024 e del 4 settembre 2024 è stato possibile accertare che l'immobile è occupato dal debitore e dal fratello [redacted] come risulta dal certificato d residenza (**all. 19** - certificato di residenza) e dal certificato di stato di famiglia (**all.13**)

Con riferimento al valore locativo 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 5,90 ad €/mq x mese 8,80 con un valore medio di €/mq x mese 7,35.

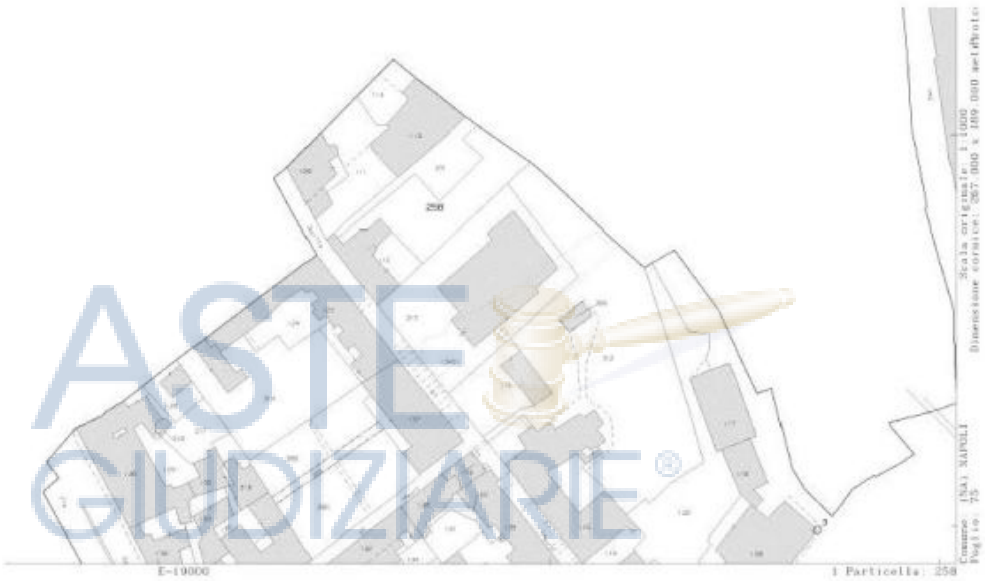
- ***D) Esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale***

L'immobile in questione è rappresentato da un fabbricato costituito da un piano terra; un piano primo, un piano secondo con relativo terrazzo di copertura. Esso è catastalmente individuato da un unico subalterno e risulta interamente di proprietà del debitore circostanza per la quale non risulta costituito alcun condominio.

L'appezzamento di terreno sul quale sorge l'immobile è catastalmente individuato al foglio 75 dalla particella [redacted] relativa all'area di sedime del fabbricato e dalla particella [redacted] NCT (**all. 22** - estratto di mappa) riferita all'area a verde. La particella 258 del foglio 75 rientra nelle aree di interesse archeologico (art 58 delle NTA) come delimitate nella Tav 14 della Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DPGRC n. 323 dell'11.06.2004, risulta classificata in parte come rischio molto elevato (fattore di

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

pericolosità da frana P3 –area a suscettibilità alta all'innesco) ed è classificata per la maggiore estensione come area a bassa instabilità ed in piccola parte come area stabile. Entrambe le particelle rientrano nel perimetro del centro edificato. Occorre segnalare che il debitore Sig. [redacted] ha promosso un'azione giudiziaria pendente presso il Tribunale di Napoli R.G. [redacted] riferita al contratto di mutuo del 15.09.2008 relativo alla particella 13 sub. 1;2;3;4.



Estratto di mappa (NCT)

- ***E) Regolarità edilizia ed urbanistica***

Dal punto di vista urbanistico l'immobile 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. La zona "A" identifica le parti della città edificate prima della secondo dopoguerra. Dalla consultazione della Tav. "7" (classificazione tipologica), allegata alla Variante al Piano Regolatore Generale, il fabbricato rientra nella classificazione "Unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma disciplinate dagli artt. 99/100 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale. Con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e quindi alla categoria catastale corrispondente occorre precisare che l'atto di compravendita del 03.03.2010 (**all.01**), riferito alla particella 131 - sub 5 (piano 2° e 3°), indica la categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare). L'atto di compravendita del 15.09.2008 (**all.04**), riferito alla particella 131 sub. 1;2;3;4 (piano terra e piano primo) e l'atto di compravendita del 13.02.1998 (**all.07**), riferito ai sub. 1;2;3;4;5 indicano la categoria catastale A/5 abitazione di tipo ultrapopolare. Attualmente la classificazione catastale risulta essere A/10 uffici e studi privati. Nella visura catastale storica (**all. 10**) risulta: *"variazione della destinazione del 17.12.2010 pratica n NA1150756 in atti dal 17/12/2010 ABITAZIONE.CENTRO SOCIALE (n. 87428.1/2010)*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

In relazione alla data di costruzione del cespite l'atto di compravendita a rogito notaio dott. [redacted] rep. [redacted] del 15.09.2008 (**all.04**) cita testualmente: *" alla nominata signora [redacted] (nata a Napoli il 25 febbraio 1914) i predetti vani* (riferito ai sub 1;2;3;4) *pervennero giusti atti per Not. [redacted] di Castellamare di Stabia del 18 ottobre 1936 (registrato a Castellammare di Stabia il 22 novembre 1936 al N. [redacted] e trascritto a Napoli il 28 novembre 1936 al [redacted]) ……..".* Per quanto emerge dalla lettura del sopracitato atto di compravendita l'immobile, nell' anno 1936, era già esistente.

Con riferimento alle difformità riscontrate si rimanda a quanto già riferito nella risposta al quesito *"Identificazione pregressa dei beni"*

- ***F) Formazione dei lotti***

Per il bene in questione, rappresentato dal secondo piano e dal relativo terrazzo di copertura (3° piano), non è possibile procedere alla formazione di lotti.

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

Dall'esame della documentazione in atti emerge che la società creditrice ha sottoposto a pignoramento la "*piena proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla via [redacted], riportato attualmente in catasto al foglio STE/3 p.lla [redacted] sub. 8 cat. A/10 originariamente riportato in catasto al foglio STE/3 Particella 131 subalterno 5 cat. A/4"* ma il bene oggetto del contratto di mutuo del 03.03.2010, al quale il pignoramento fa riferimento, risulta essere unicamente quello corrispondente alla particella 131 sub. 5. Tale particella era relativa al solo secondo piano ed al relativo terrazzo di copertura (3° piano). Nel corso del sopralluogo dell'11.01.2024 è emerso che il secondo piano è raggiungibile dalla scala interna di collegamento tra i piani dell'immobile che rappresenta l'unica via di accesso. Par quanto sopra appare evidente la oggettiva difficoltà di determinare il valore di un bene privo di via di accesso e conseguentemente privo di qualsiasi appetibilità commerciale.

Nel corso dell'udienza del 12.06.2024 la S.V.Ill.ma ha disposto quanto segue: *"….che l'esperto nominato, ad integrazione dell'incarico devoluto, specifichi altresì l'incidenza percentuale, sulla stima della maggiore consistenza pignorata, della porzione immobiliare oggetto di ipoteca rilasciata in sede di stipula del mutuo/titolo esecutivo azionato in questa sede".*

In ossequio a quanto disposto dalla S.V.Ill.ma il sottoscritto ha effettuato una valutazione di mercato relativa all'intero compendio immobiliare comprensiva delle incidenze dei terrazzi, balconi, del giardino e dell'area esterna ed ha proceduto a determinare il valore di mercato del solo secondo piano e del relativo terrazzo di copertura come incidenza percentuale di questi ultimi sulla stima della maggiore consistenza dell'intero immobile.

Per quanto sopra nel corso del sopralluogo del 04.09.2024 il sottoscritto ha potuto verificare la consistenza degli ambienti, che completano la proprietà Muscariello al piano terra ed al piano primo, e procedere alla loro restituzione grafica (**all. 20** – stato dei luoghi piano terra) ; (**all.21** – stato dei luoghi piano primo).

La proprietà [redacted] è ubicata nel quartiere Stella del Comune di Napoli – 3° Municipalità – Stella [redacted] n. [redacted] ed è rappresentata da un immobile disposto su tre livelli con annessa androne d'ingresso, corte ed area a verde di mq 530. L'immobile si raggiunge da via Foria percorrendo la [redacted] successivamente

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

via Sanità fino a via San Vincenzo. In tale punto è possibile seguire il percorso pedonale rappresentato dai gradoni di [redacted] (in vero percorso alquanto faticoso) oppure proseguire con percorso carrabile per via Scudillo fino ad intercettare la parte alta di [redacted] e da questa fino al portone d'ingresso alla proprietà.

La zona dove è ubicato l'immobile è alquanto isolata ma non lontano sono presenti numerose attività commerciali ed un alta densità abitativa (via Sanità – via Vergini). Nelle vicinanze è altresì presente l'Ospedale "San Gennaro".

Il criterio di stima adoperato 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 il più possibile 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 – "Studio [redacted]" – tel. [redacted] - **(A)**

- via Samuele Cagnazzi n. 28 (Na) di mq 268,00 ; € =104.062,00= (rif. – 1666-NA8);

Agenzia Immobiliare – "[redacted]" tel. [redacted] - **(B)**

- via Salita Scudillo (Na) di mq 180,00 ; € =390.000,00= (rif. 60928012);

Agenzia Immobiliare - "[redacted]" - **(C)**

- Salita Mauro (Na) di mq 210,00; € =198.000,00= (rif. 202017);

Agenzia Immobiliare –"[redacted]" – tel. [redacted] - **(D)**

- via Samuele Cagnazzi (Na) di mq 181,00; €=290.000,00= (rif. T- 606);

Agenzia Immobiliare –"[redacted] – tel. [redacted] – **(E)**

- salita Miradois n. 51 (Na) di mq 202,00; € =280.000,00= (rif. EK 100863039);

Agenzia Immobiliare– "[redacted] tel. [redacted] – **(F)**

- vico Miradois n. 4 (Na) di mq 229,00; € =370.000,00= (rif. W-02QISM);

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

			xa	Ixa-xI	Ixa-xI²
Unità imm.	**valore di vendita (€)**	**sup. comm.(mq)**	**€/mq**	**scarto**	**scarto quadratico medio**
A	104.062,00	268,00	388,29	962,03	925.492,10
B	390.000,00	180,00	2.166,67	816,36	666.435,49
C	198.000,00	210,00	942,86	407,46	166.019,58
D	290.000,00	181,00	1.602,21	251,90	63.451,09
E	280.000,00	202,00	1.386,14	35,82	1.283,48
F	370.000,00	229,00	1.615,72	265,41	70.439,81
			8.401,89		1.893.121,50

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 $x = \sum xa/n = 8.101,89/6 =$ **1.350,31**

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 $б = \pm \sqrt{Ixa - xI^2/ n-1} = \pm \sqrt{(1.893.121,50/ 5)} = 615,32$

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 + б**	**1.965,63**

Intervallo di Valori accettabili

Valori non accettabili	**xa = x - б**	**734,99**

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

x = (942,86+1.602,21+1.386,14+1.615,72)/4= 1.386,73 = **€/mq 1.387,00**

L'immobile oggetto della presente procedura immobiliare ha una superficie calpestabile di mq 253,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale che è risultata essere pari a mq 402,00. La superficie commerciale tiene conto degli spazi esterni, del giardino, dei terrazzi e dei balconi ed è stata così valutata:

<u>Superficie calpestabile:</u>

- 100% superficie utile netta calpestabile;

<u>Superficie commerciale:</u>

- 100% muri perimetrali fino allo spessore max di 50 cm.
- 50% muri perimetrali in comunione fino allo spessore max di 25cm.
- Superficie del balcone 25%;
- Superficie terrazzi 35%;
- Superficie giardino 10% fino a mq 25,00 eccedenza al 2%;
- Superfice area esterna 10% fino a mq 25,00 eccedenza al 2%;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

A seguire lo schema con il riepilogo delle superfici:

RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. CALP. MQ	SUP. COMM. MQ
PIANO TERRA	95,00	127,00
PIANO PRIMO	94,00	132,00
PIANO SECONDO	64,00	100,00
PIANO TERZO		24,00
ZONETTA GIARD.		13,00
CORTE		3,00
ANDRONE		3,00
TOTALI	253,00	402,00

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'obsoloscenza 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:

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

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:

a) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,40 – fabbr. civile.1,20 – fabbr. pop. 0.90;
b) Posizione: periferica 1,00 – semiperiferica 1,30 – centro 1,40 – zona degradata 0,90;
c) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocre 0,90 – scadente 0,70;
d) Caratteri tecnologici: ottimi 1,20 – buoni 1,00 – 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:

$$\text{Sup. comm.} = 402,00 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 402,00 \times 0,85 \times 1,20 \times 1,30 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,00 = \mathbf{mq.\ 575.72}$$

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

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

Valore del bene = mq **575,72** x **1.387,00** €/mq = **€ 798.525,64**

in c.t. € =798.000,00=.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Riepilogando quanto sopra si avrà:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale: mq **402,00**
- Valore per metro quadrato: €/mq **1.387,00**
- **Valore del bene**;
  - Superficie commerciale (mq) x €/mq = 402,00 x 1.387,00 = € 557.574,00
  - a detrarre vetustà intero complesso immobiliare = € 83.604,04
  - a sommare tipologia dell'immobile = € 94.772,48
  - a sommare posizione dell'immobile = € 170.643,16
  - a detrarre obsolescenza fisica propria = € 73.922,54
  - a sommare caratteri tecnologici = € 133.060,57
  - a detrarre presenza terzi nel locale = € 0,00
    - **Valore del bene** = € 798.523,64

in c.t. **€ 798.000,00**

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 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 4° trimestre 2023 si attesta, mediamente, sull'8,60%. 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'8,60%.

Valore di mercato = (Valore base del bene – 8.60% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 798.000,00 – € 68.628,00= € =729.372=

Valore di mercato del bene in c.t. € =730.000,00=

Il valore sopra determinato è riferito all'intera proprietà [redacted] per la determinazione del valore di mercato relativo al secondo piano ed al terrazzo di copertura (3° piano) si procede, così come disposto dalla S.V.Ill.ma, alla determinazione dell'incidenza percentuale di questi ultimi sull'intera consistenza della proprietà. La superfice commerciale relativa al secondo piano ed al terrazzo di copertura (3° piano) (vedi riepilogo superfici) è pari a mq 124,00 mentre la superficie commerciale dell'intera proprietà, calcolata come sopra espresso, è pari a mq 402,00. Pertanto l'incidenza del secondo piano e relativo terrazzo (3° piano) sull'intera consistenza della proprietà risulta essere:

mq 124,00/ mq 402,00 = 0.3084 = in c.t. 31%

Per quanto sopra il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento a seguito del contratto di mutuo del 03.03.2010 rep.n.95534 – racc. n. 15115 è pari a:

€ 730.000,00 x 31% = € 226.300,00

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:

€ 226.300,00 – 22.630,00 = euro 203.670,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Tale ultimo valore va decurtato dei costi, valutati in euro 8.000,00 , da sostenere per regolarizzare gli abusi esistenti rappresentati da mancata presentazione della CILA ed apertura della finestra nella camera da letto

Prezzo a base d'asta = (203.670,00 – 8.000,00) = euro 195.670,00

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 195.000,00

- ***Conclusioni***

Il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento il bene oggetto del contratto di mutuo del 03.03.2010 rappresentato dal solo secondo piano e relativo terrazzo di copertura (3° Piano) di un immobile sito in [redacted] (Na) costituito da un piano terra, un piano primo, un piano secondo e relativo terrazzo di copertura. Completa la consistenza dell'intera proprietà una corte esterna ed un giardino di mq 530. Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'oggetto del sopracitato pignoramento è raggiungibile unicamente percorrendo la scala interna al fabbricato comune a tutti i piani senza possibilità di ulteriori accessi. Appare evidente la oggettiva difficoltà di determinare il valore di mercato di un bene privo di accessi e pertanto di appetibilità commerciale. Il sottoscritto, in ossequio a quanto disposto dalla S.V.Ill.ma, ha proceduto a stimare il valore di mercato dell'intera proprietà determinando il valore dei beni pignorati come incidenza percentuale sull'intero. Nel rimandare alla lettura delle considerazioni sopra esposte qui di seguito si riepiloga quanto segue:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale: mq **402,00**
- Valore per metro quadrato: €/mq **1.387,00**
- **Valore del bene**;
  - Superficie commerciale (mq) x €/mq = 402,00 x 1.387,00 = € 557.574,00
  - a detrarre vetustà intero complesso immobiliare = € 83.604,04
  - a sommare tipologia dell'immobile = € 94.772,48
  - a sommare posizione dell'immobile = € 170.643,16
  - a detrarre obsolescenza fisica propria = € 73.922,54
  - a sommare caratteri tecnologici = € 133.060,57
  - a detrarre presenza terzi nel locale = € 0,00
    - **Valore del bene** = € 798.523,64

in c.t. **€ 798.000,00**

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 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 4° trimestre 2023 si attesta, mediamente, sull'8,60%. 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'8,60%.

Valore di mercato = (Valore base del bene – 8.60% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 798.000,00 – € 68.628,00= € =729.372=

Valore di mercato del bene in c.t. € =730.000,00=

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il valore sopra determinato è riferito all'intera proprietà [redacted] per la determinazione del valore di mercato relativo al secondo piano ed al terrazzo di copertura (3° piano) si procede, così come disposto dalla S.V.Ill.ma, alla determinazione dell'incidenza percentuale di questi ultimi sull'intera consistenza della proprietà. La superfice commerciale relativa al secondo piano ed al terrazzo di copertura (3° piano) (vedi riepilogo superfici) è pari a mq 124,00 mentre la superficie commerciale dell'intera proprietà, calcolata come sopra espresso, è pari a mq 402,00. Pertanto l'incidenza del secondo piano e relativo terrazzo (3° piano) sull'intera consistenza della proprietà risulta essere:

mq 124,00/ mq 402,00 = 0.3084 = in c.t. 31%

Per quanto sopra il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento a seguito del contratto di mutuo del 03.03.2010 rep.n.95534 – racc. n. 15115 è pari a:

€ 730.000,00 x 31% = € 226.300,00

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:

€ 226.300,00 – 22.630,00 = euro 203.670,00

Tale ultimo valore va decurtato dei costi, valutati in euro 8.000,00 , da sostenere per regolarizzare gli abusi esistenti rappresentati da mancata presentazione della CILA ed apertura della finestra nella camera da letto

Prezzo a base d'asta = (203.670,00 – 8.000,00) = euro 195.670,00

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 195.000,00

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") atto di compravendita del 03.03.2010;
- (all."02") nota di trascrizione 05.03.2010 nn. [redacted]
- (all."03") nota di iscrizione 05.03.2010 nn. [redacted]
- (all."04") atto di compravendita del 15.09.2008;
- (all."05") nota di trascrizione 17.09.2008 nn. [redacted]
- (all."06") nota di iscrizione 17.09.2008 nn. [redacted]
- (all."07") atto di compravendita del 13.02.1998;
- (all."08") nota di trascrizione 04.03.1998 nn. [redacted]
- (all."09") nota di trascrizione 12.06.2023 nn. [redacted]
- (all."10") visura catastale storica;
- (all."11") visura catastale storica (catasto terreni);
- (all."12") scheda anagrafica;
- (all."13") certificato di stato di famiglia;
- (all."14") stato dei luoghi secondo piano;
- (all."15") stato dei luoghi terrazzo (3° piano);
- (all."16") documentazione fotografica;
- (all."17") difformità riscontrate;

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- (all."18") planimetria catastale;
- (all."19") certificato di residenza;
- (all."20") stato dei luoghi piano terra;
- (all."21") stato dei luoghi piano primo;
- (all."22") estratto di mappa;
- (all."23") scheda sintetica;
- (all."24") quesiti;
- (all."25") dichiarazione invio alle parti;
- Istanza di liquidazione

Napoli 10.10.2024

L'Esperto

ing. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro