

**ING. GUIDO GAUDIOSO**  
**VIA CONSALVO 148– 80125 NAPOLI**  
**Cell. 3482708041**  
**Email: [guidogaudioso@virgilio.it](mailto:guidogaudioso@virgilio.it)**  
**Pec: [guido.gaudioso@ordingna.it](mailto:guido.gaudioso@ordingna.it)**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Civile V<sup>^</sup>**  
**Procedimento R.G.E. N. 642/2023**  
**G.E. Dott. Giulio CATALDI**

**Esecuzione Immobiliare**

**Procedente creditore :** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

**RELAZIONE**

**L'Esperto Stimatore: Ing. Guido Gaudioso**



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Guido Gaudioso". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI" around the top edge, "DOTT. ING." at the top, "GAUDIOSO GUIDO" in the center, "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE" below the name, and "COL. N. 9173" at the bottom. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.

**Napoli, 15/04/2024**



provveduto a reperire il suddetto certificato da cui risulta che i [REDACTED]  
[REDACTED] si sono sposati in data [REDACTED] [REDACTED] (in Allegato n. 8).

### **Quesito n.1: identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento**

Il [REDACTED] risulta, dal 10/10/1990, titolare della piena proprietà dei 2 immobili : -  
Comune di Ischia Via Delle [REDACTED] interno 1 piano terra : [REDACTED]  
[REDACTED];

-Comune di Ischia Via Delle Vigne sn scala 9 piano [REDACTED]  
[REDACTED]

La sovrapposizione della foto satellitare e la pianta catastale conferma che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva è, da un punto di vista catastale, correttamente identificato.



FOTO SATELLITARE \* (da google maps)

*\*(riquadro in nero proiezione indicativa dell'area di sedime del cespite)*

Gli immobili oggetto della procedura sono così composti:

[REDACTED] al piano terra

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale di complessivi 4 piano fuori terra. Il cespite è composto da :

-ingresso/salone: ampio ambiente unico;



Manca l'allacciamento alla rete del gas che viene fornito con bombole; l'impianto elettrico è a norma provvisto di un quadro elettrico di impianto con interruttore salvavita. E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia condominiale. Sono presenti 4 condizionatori split con relative unità esterne distribuite lungo il perimetro esterno dell'immobile.

### **Superficie netta (calpestabile)**

La superficie interna calpestabile del sub 1 è pari a mq. 104,00;

La superficie del terrazzo è pari a mq. 70,00;

Coefficiente di utilizzo per determinare la superficie commerciale.

Per valutare la superficie commerciale è stato considerato:

-il 100% delle superfici interne al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali non in comune con altri cespiti (entro il limite di 50 cm);

-il 50% dello spessore dei muri in comune con altri cespiti;

-il 30% della superficie del terrazzo fino a 25,00 mq; il 10% per l'eccedenza oltre i 25,00 mq;

-per quanto riguarda il posto auto sub 21, secondo il manuale, di cui alla Nota1 che segue, andrebbe computato al 25% della superficie effettiva. Tuttavia si ritiene di poter attribuire maggiore valore al posto auto esclusivo aumentando la percentuale di applicazione alla superficie effettiva al 60% considerando che tale valore è quello che scaturisce, per analogia, dal rapporto tra il valore medio per mq di una abitazione o un villino, in zona, rispetto a quello di un box come si può riscontrare dalla consultazione dei valori OMI ( Agenzia Entrate) disponibili (1° semestre 2023).

*Nota1: 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 e alle previsioni di TECNOBORSA.*

**Superficie commerciale calcolata (rif. grafici nel seguito) : 141,60 mq.**

Esposizione: ovest ; nord-ovest;

Condizioni di manutenzione : l'appartamento è in un più che buono stato manutentivo. Le foto presenti nell'Allegato n.5 sono esaustive per riscontrare il buon livello delle finiture.

In particolare le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in ottimo stato. Pavimenti, rivestimenti , sono tutti di buona fattura. Gli infissi sono in alluminio preveniciato con vetro camera completati da scuri alla napoletana, sempre in alluminio preveniciato. I sanitari del bagno, la rubinetteria in uno con pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni. Nel bagno padronale vi è un'ampia vasca con idromassaggio.

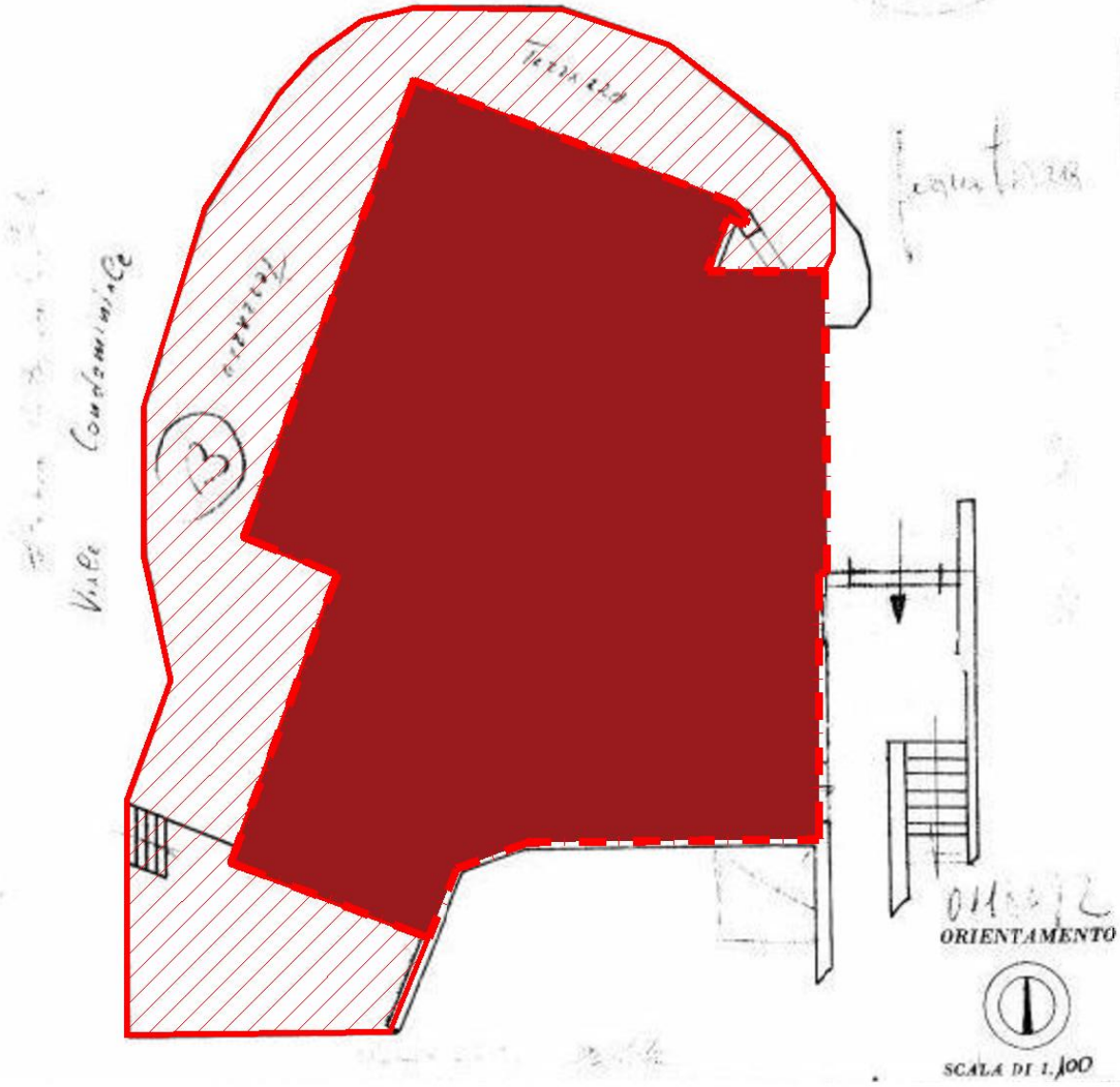
Caratteristiche strutturali del contesto in cui è inserito il cespite: fabbricato civile in cemento armato con linee architettoniche semplici ma di gradevole aspetto.

L'appartamento non è dotato dell' "Attestato di Prestazione Energetica", la relativa redazione comporterà un costo di € 300,00 oltre iva e cassa di previdenza.

Di seguito si riportano le piante elaborate avendo come base le planimetrie catastali con i perimetri delle superfici ai fini della stima : SEL (Superficie Esterna Lorda) appartamento; SEL posto auto e superficie terrazzo. Inoltre si riporta anche uno stralcio della documentazione fotografica che è presente, integralmente, nell'Allegato n. 5:

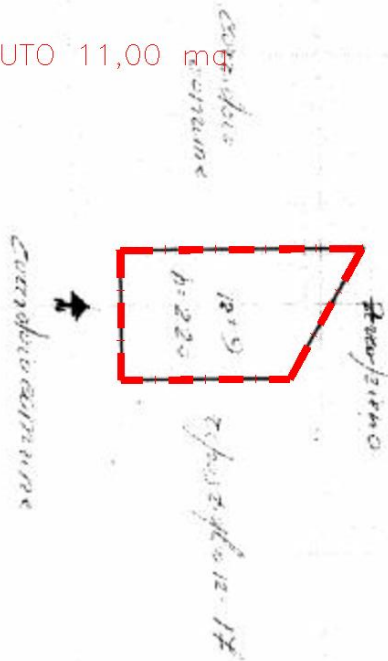


SEL 123,00 mq  
terrazzo 70,00 mq





SEL POSTO AUTO 11,00 mq



Dn 0400268

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400





01 – UBICAZIONE FABBRICATO VIA DELLE VIGNE 25 (fonte google maps)



02- INGRESSO AL PARCO CIV.25 VIA DELLE VIGNE



04 - VERIFICA DEL NUMERO CIVICO 19 CHE NON CORRISPONDE ALL'ACCESSO AL CESPITE



05 – ACCESSO DAL TERRAZZO AL PIANO TERRA





08 - MURETTO PERIMETRALE TERRAZZO



09 – INGRESSO ANDRONE FABBRICATO



16- INGRESSO/SALONE



17- INGRESSO/SALONE





18 - CUCINA



21 - CAMERA



24- BAGNO PADRONALE



26- BAGNO





Dal 27/12/1972 e fino al 17/11/1973 l'intestato è stato il seguente:

[REDACTED]

Dal 17/11/1973 e fino al 10/10/1990 l'intestato è stato il seguente:

[REDACTED] 1000/1000.

Dal 10/10/1990 e fino all'attualità l'intestato è stato il seguente:

[REDACTED].

Per il sub 21 (posto auto al coperto di proprietà esclusiva)

L'unità immobiliare, dai dati derivanti all'impianto meccanografico del 30/06/1987, è risultata intestata, dall'impianto e fino al 17/11/1973, al seguente proprietario:

[REDACTED]

Dal 17/11/1973 e fino al 10/10/1990 l'intestato è stato il seguente:

[REDACTED] proprietà 1000/1000.

Dal 10/10/1990 e fino all'attualità l'intestato è stato il seguente:

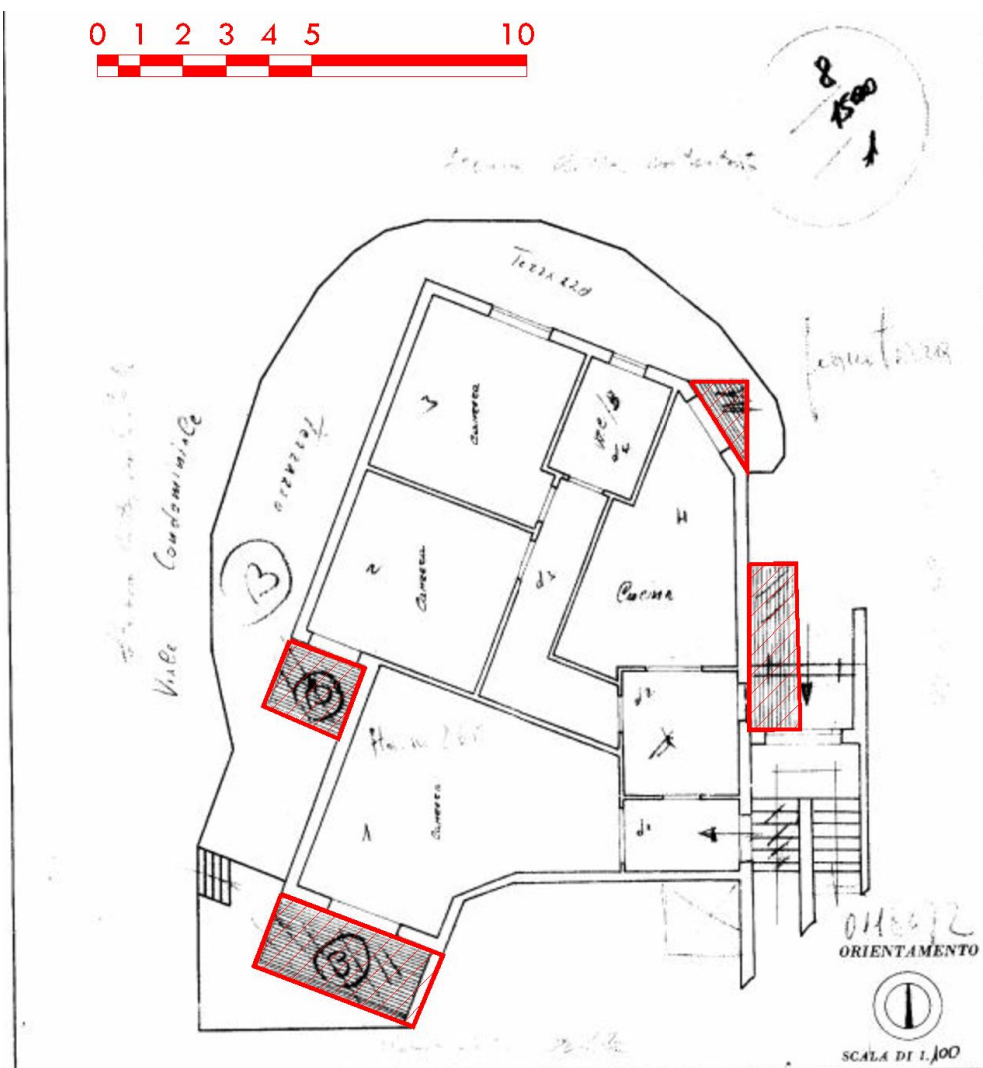
[REDACTED] 1000/1000.

Da quanto emerge tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, negli atti di pubblicità immobiliare e nel negozio di acquisto **vi è corrispondenza tra tali dati e le risultanze catastali.**

Il grafico catastale della planimetria è affetto da alcune non conformità :

Preliminarmente va osservato che il cespite è ubicato al piano terra e lungo buona parte del suo perimetro è presente un terrazzo di 70,00 mq. La planimetria catastale presenta 4 balconi (superfici con tratteggio vedi grafico riportatao in seguito) sui vari prospetti, alcuni gradini in prossimità dell'ingresso all'appartamento e un'errata conformazione dell'androne della scala. Tali rappresentazioni grafiche, oltre a non corrispondere allo stato dei luoghi, risultano affette da segni di cancellazione a voler indicarne l'erronea rappresentazione. E' palese che il costruttore dell'epoca abbia utilizzato la pianta tipo dell'edificio condominiale, dei piani superiori, anche per il piano terra ai fini dell'accatastamento aggiungendo delle discutibili cancellazioni grafiche.

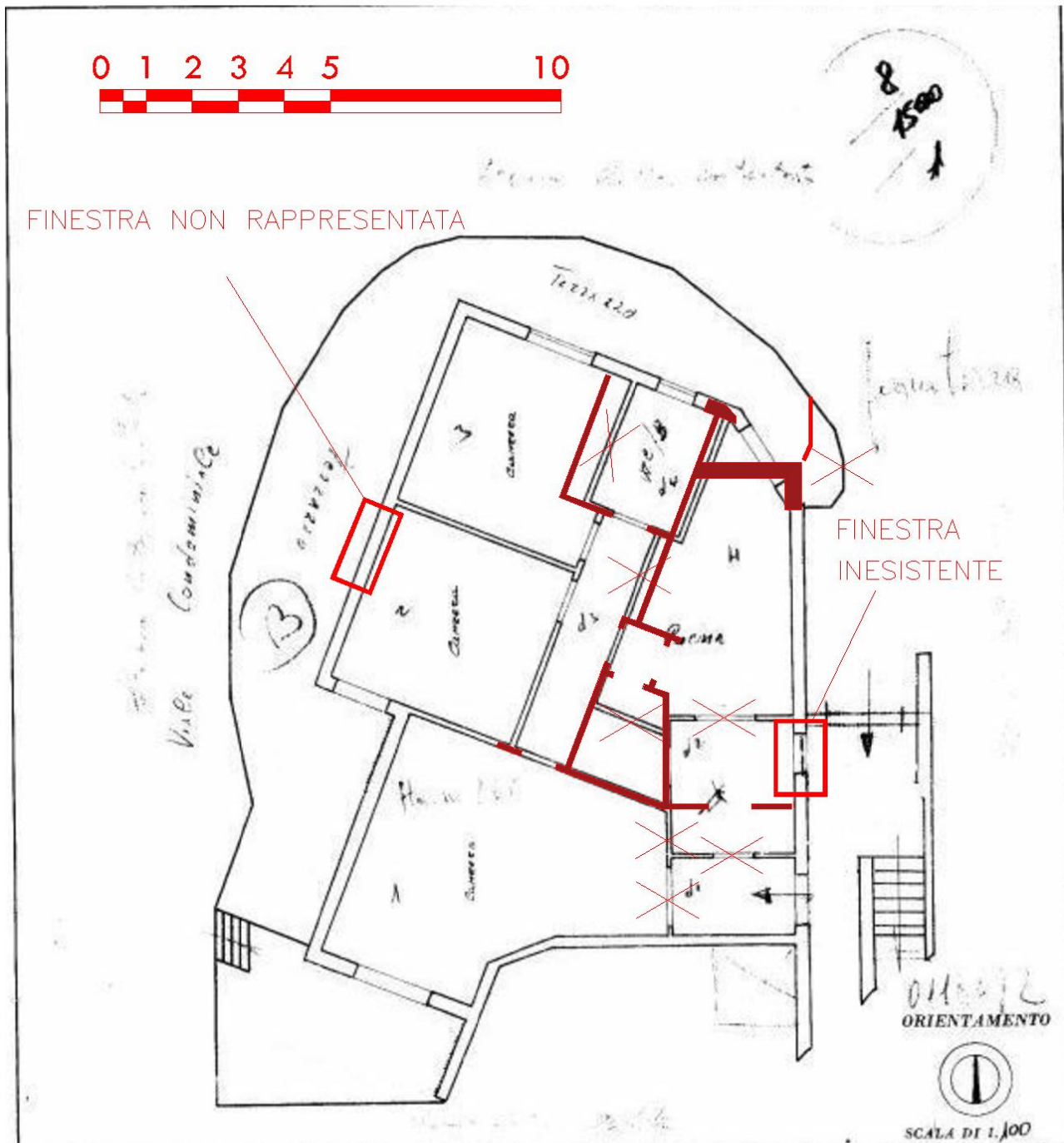




Rielaborando la pianta catastale con l'eliminazione dei balconi, scale ecc. vanno osservate le seguenti ulteriori difformità:

- vi è una diversa distribuzione interna di una parte delle pareti interne (nel grafico, nel seguito, in rosso le modifiche conformi allo stato dei luoghi);
- sul prospetto ovest non è rappresentata una finestra (foto N.6);
- sul prospetto est (lato androne fabbricato) è rappresentata una finestra che è inesistente;
- la parete in angolo al terrazzo a nord est, contenente un infisso, ha, in pianta, una conformazione diversa che, rispetto alle risultanze catastali, determina un aumento, seppur minimo, della superficie del terrazzo e una corrispondente diminuzione della SEL dell'appartamento.

Di seguito si riporta la rielaborata pianta catastale con riquadri e correzioni in rosso a evidenziare le non conformità riscontrate:



La finestra che non è rappresentata è una chiara “*mancata rappresentazione grafica*” anche alla luce della circostanza che, a tutti i piani superiori (foto n.14), è presente, con il medesimo allineamento, la stessa finestra. Infine il numero civico 19 (foto n.4) è errato quello corretto è il numero 25 (foto n.3). E’ probabile che nel tempo ci sia stata una variazione da parte del Comune. Le correzioni che sono necessarie per restituire l’ esatta rappresentazione grafica comporteranno un costo di € 700,00 oltre iva e cassa di previdenza.

#### **Quesito n. 4: predisposizione dello schema sintetico-descrittivo**

Lotto unico.

Appartamento al piano terra in Via delle Vigne 25 – Ischia (Na) - facente parte di un edificio condominiale, in cemento armato, di complessivi 4 piano fuori terra. Il cespite è composto da ampio ambiente unico ingresso/salone; cucina abitabile; disimpegno; 2 camere; 2 bagni di cui uno (padronale) con ampia vasca con idromassaggio; ampio terrazzo a livello con cancelletto di ingresso anche dal viale condominiale che si sviluppa lungo buona parte del perimetro a nord, sud e ovest. Sono presenti gli impianti di riscaldamento, alimentato da caldaia condominiale, e di condizionamento. Più che buono lo stato di manutenzione. L’appartamento è dotato anche di un posto auto coperto di proprietà esclusiva in locale condominiale.

La superficie calpestabile dell’appartamento è di mq. 104,00; il terrazzo a livello ha una superficie di 70,00 mq; il posto auto coperto ha una superficie di 11,00 mq. La superficie commerciale complessiva dei beni all’asta è pari a mq. 141,60. Non è presente l’allacciamento alla rete di distribuzione del gas che viene fornito mediante bombole, l’impianto elettrico è a norma. I principali confini dell’appartamento sono: a nord cortile comune; a sud con altra u.i.u.; a est con cortile comune e vano scala; a ovest con cortile comune. Quelli del posto auto sono : a nord con terrapieno; a sud con corsia di accesso comune; a est con altra u.i.u.; a ovest con corsia di accesso comune.

I cespiti sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Ischia:

-appartamento : [REDACTED]

-posto auto: [REDACTED]

I cespiti sono stati edificati regolarmente; vi sono delle “non conformità” di rappresentazione catastale sanabili a un costo di € 700,00 oltre iva e cassa di previdenza; vi sono debiti verso il Condominio (alla data del 21/03/2024) pari a € 6.278,28; è necessario sgomberare il posto auto da masserie a un costo stimato di € 500,00.

**PREZZO BASE D’ASTA euro 428.000,00**

#### **Quesito n. 5: ricostruzione passaggi di proprietà**

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (03/01/2024) e procedendo a ritroso nel tempo il [REDACTED] dalla [REDACTED] piena proprietà degli immobili, oggetto della procedura, con atto pubblico di compravendita a

rogito Dott. Arturo Antonio Pasquale, notaio in Ischia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 11/10/1990 [REDACTED] formalità.

Per la documentazione inerente il presente quesito si veda l' Allegato n. 6.

### **Quesito n. 6: verifica regolarità edilizia e urbanistica**

Il fabbricato di 4 piani fuori terra, di cui fanno parte i cespiti pignorati, è stato edificato con licenza edilizia n.44 del 29/08/1964. Risultano presentate 2 richieste di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (in Allegato n.7) per le quali lo scrivente ha inoltrato, con pec del 14/03/2024, al Comune di Ischia una richiesta di informazioni (in Allegato n.7).

La richiesta prot. 6315 del 28/3/1986 ha ad oggetto la realizzazione, in ambito condominiale, di una "guardiola custode" eseguita in difformità alla licenza edilizia. Tale abuso si ritiene sostanzialmente ininfluenza ai fini della stima dei beni pignorati.

La richiesta prot. 21003 del 19/9/1986 riguarda l'appartamento pignorato ed ha per oggetto la realizzazione di un terrazzo di circa 70 mq (quindi nessun aumento di volume) in continuità con gli spazi interni e una diversa distribuzione degli stessi spazi interni. Ovviamente, in tal caso, l'esito della pratica potrebbe avere un peso sulla stima ma solo relativamente all'abuso che riguarda il terrazzo (potenzialmente oggetto di demolizione) in quanto l'abuso della diversa distribuzione degli spazi interni, in presenza di un immobile sano da un punto di vista urbanistico, sarebbe certamente sanabile. In data 10/04/2024 lo scrivente ha potuto compiere un accesso presso gli uffici competenti del Comune di Ischia al fine di consultare gli atti edilizi di interesse per la procedura. Con la collaborazione del personale tecnico del Comune di Ischia, da una prima consultazione degli elenchi informatici delle pratiche presenti in archivio, è emerso che la pratica di condono è stata integrata con la documentazione utile al rilascio della concessione in sanatoria che, a questo punto, deve solo essere materialmente emessa. Lo scopo dell'accesso era anche la materiale acquisizione di tutta la documentazione ma, trattandosi di materiale "cartaceo", per necessità organizzative del personale del Comune la ricerca nell'archivio avrebbe richiesto molto tempo. Pertanto il personale tecnico ha proposto, e lo scrivente ha accettato, di inviare via e-mail, allo scrivente, la suddetta documentazione in formato digitale nel più breve tempo possibile. Purtroppo, malgrado un sollecito dello scrivente, la documentazione non è stata trasmessa. Lo scrivente sulla scorta dell'informazione che la pratica di condono è, sostanzialmente, tendente al buon fine ha ritenuto opportuno, mediante un' "**analisi urbanistica**", ricostruire se, effettivamente, sussistono le condizioni per il rilascio della concessione in sanatoria.

Il documento preso in esame è stato il D.L. 28/09/2018 n. 109 e sua conversione nella L. 16/11/2018 n.130 (in Allegato n.7); in particolare tra i motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria elencati all'art.25 comma 27, dal punto b) al punto g), non si ravvede nessuno impedimento. Riguardo il punto a) , del suddetto comma, lo scrivente non è in grado di accertare se la titolare della richiesta in sanatoria, Sig.ra Zinno Assunta classe 1921, sia stata persona da commettere reati che riguardano gli articoli 416-bis, 648bis e 648-ter del codice penale.

Nel corso dell'accesso presso il Comune di Ischia lo scrivente ha appreso, dal personale tecnico, che l'orientamento del Comune per l'esame delle pratiche è soprattutto indirizzato

alla verifica che gli immobili interessati non ricadano in zone ad elevato rischio idrogeologico. Ovviamente tale orientamento è stato fortemente condizionato dai luttuosi eventi, legati a frane e alluvioni, che hanno interessato l'isola negli ultimi anni. La zona, in cui ricade l'immobile, previo la consultazione del "Piano di emergenza Comunale" del 10/02/2024 ed in particolare delle Tavole:

-Tavola 6 Carta della pericolosità e rischio idraulico;

-Tavola 7 Carta della pericolosità e rischio frana;

non rientra tra quelle a rischio idrogeologico .

In definitiva per il rilascio della concessione in sanatoria è solo una questione di tempi di attesa della lunga lista presente presso il Comune di Ischia. Pertanto lo scrivente, ai fini della stima, ritiene di poter considerare l'immobile regolare da un punto di vista urbanistico.

Dalla documentazione reperita presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (in Allegato n.6) non risultano gravami sul bene pignorato quali censo, livello o uso civico.

Riguardo alle spese fisse di gestione o di manutenzione si rimanda alla lettura della risposta al quesito n.11.

#### **Quesito n.7: stato di possesso attuale dell'immobile**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano nel materiale possesso [REDACTED]  
sua Famiglia

#### **Quesito n.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Non risultano altre procedure esecutive sull'immobile .

Vi è un regolamento di condominio e un Amministratore.

Non risultano atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari.

In dettaglio segue la risposta ad ogni singola richiesta di approfondimento secondo lo schema richiesto dal quesito:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1)Domande giudiziali. Risposta: nessuna.

2)Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Risposta : nessuno

3)Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Risposta: nessuna.

4)Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale. Risposta: nessuno.

5)Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o di altro tipo. Risposta: nessuno.

SEZIONE B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1)Iscrizioni ipotecarie. Risposta: Nessuna (oltre quella della procedura in argomento).

2)Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi...). Risposta: Nessuno (oltre quelli della procedura in argomento)

3)Difformità urbanistico-edilizie. Risposta: vi sono abusi edilizi con richiesta di concessione in sanatoria si rimanda alla lettura della risposta al quesito n.6.

4)Difformità catastali con indicazione del costo per eventuali regolarizzazioni. Risposta: Vi sono delle difformità costituite da errate rappresentazioni catastali si rimanda alla lettura della risposta al quesito n.3.

Si rimanda, ulteriormente, alla visione dei grafici presenti nella risposta al quesito n.3.

Il costo per la regolarizzazione (solo relativa al Catasto) è pari a € 700,00 oltre iva e cassa di previdenza che è stato detratto dal calcolo del prezzo posto a base d'asta .

### **Quesito n.9: verifica se il bene ricade su suolo demaniale**

Quesito non applicabile al caso.

### **Quesito n. 10: verifica esistenza di pesi e oneri di altro genere**

Non vi sono gravami quali : censo, livello o uso civico.

### **Quesito n.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Riguardo alle spese fisse di gestione o di manutenzione lo scrivente ha acquisito le informazioni dall'amministratrice del Condominio che sono presenti nell'Allegato n. 9. Secondo quanto accertato operando una media di spesa annua calcolata dal 2020 fino al primo trimestre 2024 la spesa media di gestione è di circa € 1500,00 annui. Non risultano eventuali procedimenti in corso.

### **Quesito n.12: valutazione del bene**

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 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 .

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

Le indagini di mercato hanno offerto i seguenti risultati:

1. Agenzia MIZAR – Via Edgardo Cortese 18 Ischia (Na) – tel. 08119297603 - **(offerta A)**
  - Appartamento in Via Colonna 64 - Ischia Porto di mq 196,00 ;  
€ =525.000,00=
2. Agenzia PROMOS IMMOBILIARE – Via Stazio n. 5 Napoli – tel. 08119296106 - **(offerta B)**
  - Appartamento in Via Emanuele Gianturco Ischia Porto di mq 250,00 ;  
€ =650.000,00=
3. Agenzia MIZAR – Via Edgardo Cortese 18 Ischia (Na) – tel. 08119297603 - **(offerta C)**
  - Appartamento Via Casciaro 12 Ischia Porto di mq 100,00 ;  
€ =450.000,00=
4. Agenzia ISCHIA REAL ESTATE Via Antonio De Luca 8 Ischia (Na) – tel. 081119297795 **(offerta D)**
  - Appartamento in Via Alfredo De Luca 34 Ischia Porto di mq 125,00 ;  
€ =465 .000,00=
5. Agenzia CP Intermediazioni e Consulenza Via Mattia Preti 10 – tel. 081.3723404 **(offerta E)**
  - Appartamento in Via Francesco Buonocore Ischia Porto di mq 110,00 ;  
€ =395.000,00= ( codice 48221535);
6. Agenzia ISCHIACASA affiliato TECNOCASA – Via Alfredo De Luca 87 – tel. 081991828**(offerta F)**
  - Appartamento in Via Casciaro 12 di mq. 111,00;  
€ =420.000,00=

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

Unità imm.	offerta di vendita (€)	sup. com.(mq)	xa €/mq	lxa-xl scarto	lxa-xl <sup>2</sup> scarto quadratico medio
A	525.000,00	196,00	2678,57	791,97	627221,76
B	650.000,00	250,00	2600,00	870,54	757845,70
C	445.000,00	100,00	4450,00	979,46	959335,36
D	465.000,00	125,00	3720,00	249,46	62228,63
E	395.000,00	110,00	3590,91	120,37	14488,13
F	420.000,00	111,00	3783,78	313,24	98117,21
		<b>somma</b>	<b>20823,26</b>	<b>Somma</b>	<b>2519236,79</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 ( $x_a$ ) delle singole unità immobiliari e la media dei parametri (€/mq) come di seguito calcolata:

$$\text{Calcolo media} \quad x = \sum x_a/n = 20823,26/6 = \text{€ } 3470,5433$$

Nell'ultima colonna a destra 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:

$$\text{Calcolo varianza} \quad \sigma = \pm \sqrt{(\sum |x_a - x|^2 / n-1)} = \pm \sqrt{(2519236,79 / 5)} = 709,82$$

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):

Limite superiore – oltre valori non accettabili	$x_a = x + \sigma$	4180,37
---	--------------------	---------

**Intervallo di Valori accettabili**

Limite inferiore – al disotto valori non accettabili	$x_a = x - \sigma$	2760,72
--	--------------------	---------

In considerazione dei dati ricavati si desume che il valore delle unità D-E-F soddisfa il requisito imposto e pertanto il valore valido è la media dei tre:

$$x = \text{€/mq} \gg 3698,23$$

Per la valutazione del più probabile valore dell'immobile si rende necessario fare riferimento alla superficie commerciale pertanto, richiamando le considerazioni di cui al quesito 2 della presente relazione, la superficie commerciale complessiva risulta pari a

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 141,60$$

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 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 ritenendo che in tale lasso di tempo il fabbricato sia stato oggetto di attività di riqualificazione di vario genere. 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 1,00/1,20 – fabbr. civile.1,00/1,10 – fabbr. pop. 1,00;
- b) Posizione: periferica 1,00 – semicentrale 1,20 – centro 1,40 – zona degrad. 0,90;
- c) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocri 0,80 – scadente 0,70;
- d) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 – buoni 0,90 – mediocri 0,80 – scadenti 0,70;
- e) Coefficienti di stato di diritto: non occupata 1 – abitaz. occupata 0,85 – abitaz. in vendita per fallimento 0,80.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm. riteder.} = 141,60 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm. riteder.} = 141,60 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \text{mq } 142,99$$

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

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

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 142,99 \times 3698,23 \text{ €/mq} = \text{€ } 528.819,10$$

Riepilogando quanto sopra e specificando gli importi per l'applicazione dei coefficienti di merito si ha:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale : mq 141,60
- Valore per metro quadrato: €/mq 3698,23
- Valore del bene:

  - o Superficie commerciale (mq) x €/mq = 141,60 x 3.698,23 = € 523.669,37
  - o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare = € 78.535,44
  - o a sommare tipologia fabbricato = € 44.513,39

○ a sommare ubicazione topografica	= € 97.929,46
○ obsolescenza fisica appartamento	= € 0,00
○ a detrarre caratteri impiantistici	= € 58.757,68
○ presenza terzi nell'appartamento	= € 0,00
▪ <b>Valore del bene</b>	<b>€ 528.819,10</b>

L'importo stimato (€ 528.819,10) sopra riportato rappresenta il più probabile valore dell'appartamento oggetto della presente vertenza vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare (al lordo delle detrazioni) 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, del terzo trimestre 2023 (ultimo disponibile), si attesta al 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 %.

Probabile prezzo di vendita = (Valore base appartamento – 8,50 % diff. richiesta/offerta )

**Probabile prezzo di vendita stimato = € 528.819,10 – € 44.949,62= € 483.869,48**

*(pari a €/mq 3417,16 con riferimento alla superficie commerciale)*

Tale valore rappresenta l'ammontare stimato, al lordo di eventuali detrazioni, (*valido anche ai fini dell'applicazione dell'art.13 D.M. 30/05/2012*) per il quale l'appartamento in questione può essere compravenduto, alla data della presente valutazione, tra il venditore e l'acquirente.

## **CALCOLO DEL PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Per il prezzo di base d'asta che lo scrivente propone al Giudice per l'esecuzione si tiene conto, in primo luogo, di un ribasso del 10%\* sul più probabile prezzo di vendita per cui si ha:

$$€ 483.869,48 - € 48.386,95 = € 435.482,53$$

In secondo luogo, all'importo calcolato andranno applicate le detrazioni rappresentate dal costo per :

-debiti verso il Condominio : € 6.278,28

-rettificare le non conformità catastali: € 700,00 oltre iva e cassa di previdenza;

-sgombero materiali da posto auto : € 500,00;

Pertanto:

$$\text{Prezzo a base d'asta proposto } € 435.482,53 - € 6278,28 - € 700,00 - € 500,00 =$$

€ 428.004,25=

**€ 428.000,00 IN C.T.**

*\*riduzione prevista "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato"*

**RIEPILOGO RISPOSTA AL QUESITO N.12**

**STIMA IMMOBILE € 483.000,00 IN C.T.**

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA (al netto del ribasso 10% e delle detrazioni)  
€ 428.000,00**

**Quesito n. 13: valutazione nel caso di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.











**Quesito n. 14: certificazione di stato civile dell'ufficio anagrafe e precisazioni sullo stato patrimoniale.**

I signori [REDACTED]  
in data [REDACTED] come da certificazione dello stato civile in Allegato n. 8.

Napoli 15 Aprile 2024

L'ESPERTO STIMATORE  
ING: GUIDO GAUDIOSO

ALLEGATI:

-  ALLEGATO N.1 planimetrie catastali.pdf
-  ALLEGATO N.2 mappa particelle.pdf
-  ALLEGATO N.3 visure catastali.pdf
-  ALLEGATO N.4 visure catastali storiche.pdf
-  ALLEGATO N.5 doc. fotografica.pdf
-  ALLEGATO N.6 atti pubblicità immob.pdf
-  ALLEGATO N.7 doc. urbanistica.pdf
-  ALLEGATO N.8 dati anagrafici.pdf
-  ALLEGATO N.9 info condominiali.pdf
-  ALLEGATO N.10 verbali di accesso ai luoghi.pdf