

**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^**  
**Procedimento R.G.E. N. 315/2022**  
**G.E. Dott. Gabriele MONTEFUSCO**

**Esecuzione Immobiliare**

**Procedente creditore**

**Esecutat**

**RELAZIONE**

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



**Napoli, 15/10/2022**



**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Guido Gaudio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n.9173 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n.5986, ha ricevuto l'incarico di "Esperto Stimatore" nel procedimento, di esecuzione immobiliare, presso il Tribunale di Napoli. n. **R.G.E. 315/2022**, che vede come "procedente creditore"

(c.f. p.iva e n.iscrizione Registro imprese

**A MEZZO DEL PROCURATORE**

e "esecutat

Sig

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è il seguente immobile detenuto in piena proprietà dalla esecutat

Comune di Napoli Via Enrico Forzati n.19 piano primo : sez. BAR fgl. 14 p.la 101 sub 3 catg A3 classe 3 cons.6,5 vani.

Il G.E. ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno **28.11.2022** ed ha previsto il **28.10.2022** quale data di scadenza per la consegna della relazione tecnica.

In data **30/09/2022** lo scrivente ha compiuto l'accesso ai luoghi (verbale in Allegato n. 11), in compagnia del Custode, Avv. Maria Corona, e rilevato le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che è risultato in ottime condizioni di manutenzione e abitato dall'esecutata.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti, così come posti dal G.E., dando evidenza di tutti i riscontri e le verifiche che lo scrivente ha compiuto.

Sono parte integrante della presente relazione tutti gli allegati che i quesiti prevedono.

**-A- Verifica della completezza di documenti di cui all' art.567 c.p.c.**

**1)**Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile (ultima integrazione del 25/07/2022) che risale ad un atto di compravendita del 17/11/1994, Notaio Italo Pasolini di Napoli, trascritto a Napoli il 28/11/1994 al nn.20578/13676 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1 quindi oltre venti anni prima della data del pignoramento (data di registrazione 01/06/2022).

Nel fascicolo telematico non risultano allegare le visure catastali (attuale e storica).

Nella certificazione notarile (ultima integrazione del 25/07/2022) sono riportati i dati catastali che coincidono con i dati delle visure (attuale e storica in Allegato n.4) che lo scrivente ha prodotto.

**2)**Si allega (Allegato n. 8) copia del titolo d'acquisto da parte dell'esecutata.

**3) a)** Si allega (Allegato n.10) l'estratto di matrimonio dell'esecutata.

**3) b)** L'esecutata è persona fisica.

**4)**In atti è presente la certificazione notarile.



**-B- Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) In data 30/09/2022 lo scrivente ha compiuto l'accesso ai luoghi (verbale in Allegato n. 11), in compagnia del Custode, Avv. Maria Corona.

Trattasi di un appartamento sito in Napoli alla Via Enrico Forzati n.19 piano primo senza ascensore.

Comune: Napoli;

Quartiere: Barra;

Via: Enrico Forzati n.19;

Scala: A;

Piano: primo;

Interno: 3;

Accesso: da parti condominiali;

Superficie Commerciale: mq. 98,00 (con riferimento a quella legittima al netto degli abusi)

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 (entro il limite di 25 cm) ;

-il 30% della superficie dei balconi;

*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 utile interna : mq. 77,00 (con riferimento a quella legittima al netto degli abusi)

Superficie balconi : mq.14,00 (con riferimento a quella legittima al netto degli abusi)

L'appartamento è composto da : ingresso/ampio soggiorno con angolo cucina; 2 camere; cabina armadio; 2 bagni; 2 balconi (al netto degli abusi) . La composizione è difforme da quella catastale (si rimanda al grafico "NON CONFORMITA' RISCONTRATE" al paragrafo "*Identificazione pregressa dei beni*" punto2);

Riferimenti catastali attuali: sez. BAR fgl. 14 p.lla 101 sub 3 catg A3 classe 3 cons.6,5 vani rendita € 369,27; la planimetria catastale risale al 16/07/1958;

Confini: nord area pubblica; sud Via Enrico Forzati ; est vano scala e a.u.i..

Ulteriori caratteristiche del bene:

Condizioni di manutenzione : l'appartamento è in uno ottimo stato manutentivo. Le foto presenti nell'Allegato n.7 testimoniano il livello delle finiture.

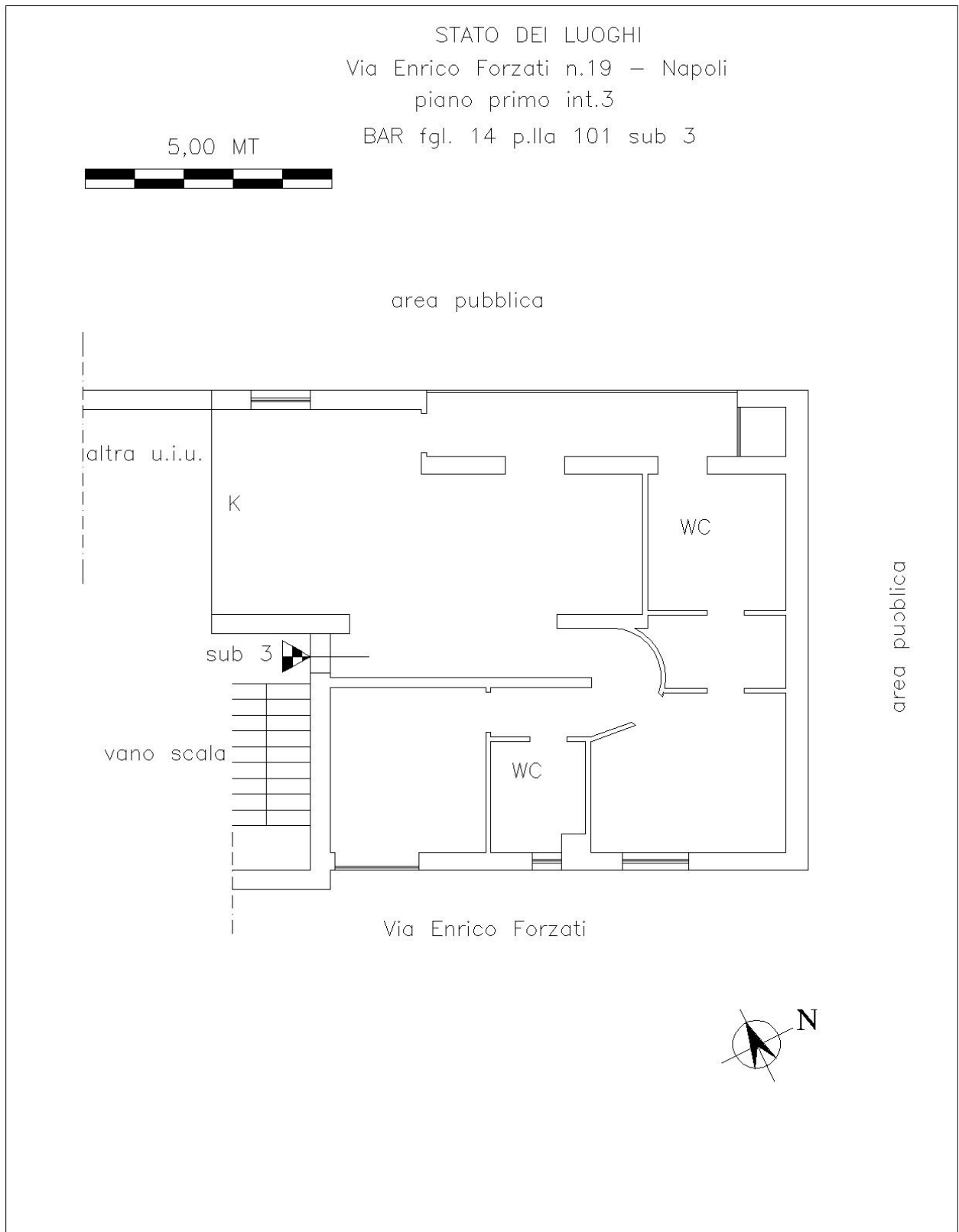
In particolare le pareti e i soffitti a volta sono intonacati e tinteggiati con una buona combinazione di effetti cromatici differenti tra i vari ambienti. Pavimenti, rivestimenti, "paraspruzzi" sul piano cucina, sono tutti ottima fattura. Gli infissi sono di alluminio a taglio termico colore "effetto legno". La porta di caposcala è del tipo blindata e rivestita sul lato interno in pelle con imbottitura. Anche le porte interne in legno color noce scuro sono di buona fattura. I sanitari dei bagni, la rubinetteria in uno con pavimenti e rivestimenti sono di ottima fattura e ben tenuti.

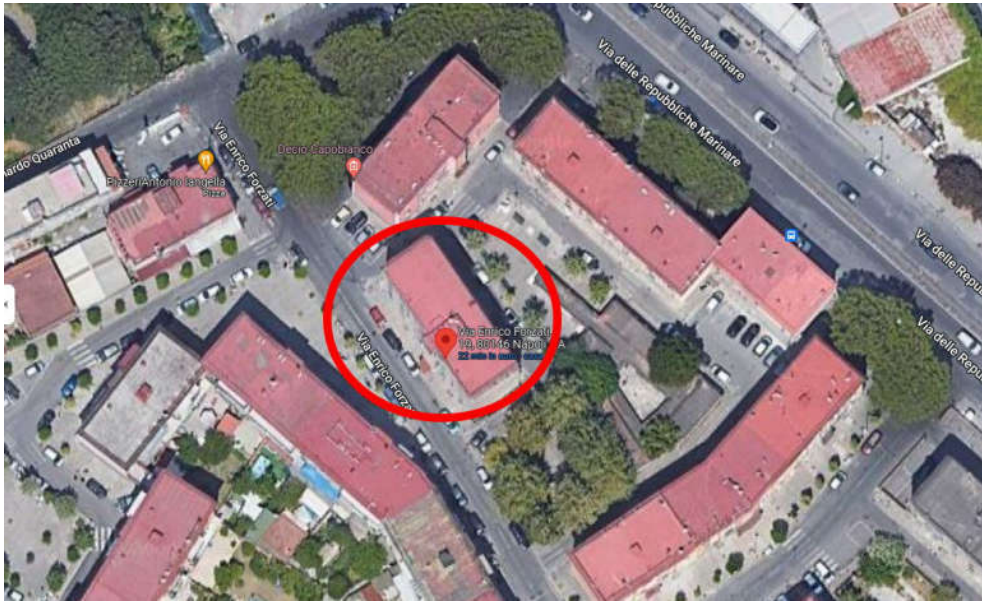


Caratteristiche strutturali del contesto in cui è inserito il cespite: fabbricato non di pregio in cemento armato e in scadenti condizioni di manutenzione.

E' presente l'allacciamento alla rete del gas e l'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo con radiatori. L'impianto elettrico è a norma e sono presenti impianto TV e telefonico. E' presente, altresì, un impianto di climatizzazione con convettori interni e unità esterne sul balcone a lato nord.

**2)** Di seguito si riporta la pianta dello stato dei luoghi e uno stralcio di documentazione fotografica che è presente integralmente nell'Allegato n. 7 .





01 – UBICAZIONE FABBRICATO VIA E.FORZATI 19 (fonte google maps)



02- INGRESSO CIV.19







03 – BALCONE ALLA ROMANA E DUE FINESTRE AL PRIMO PIANO LATO VIA E.FORZATI



07- ANGOLO CUCINA DEL SOGGIORNO





09- CAMERA DA LETTO



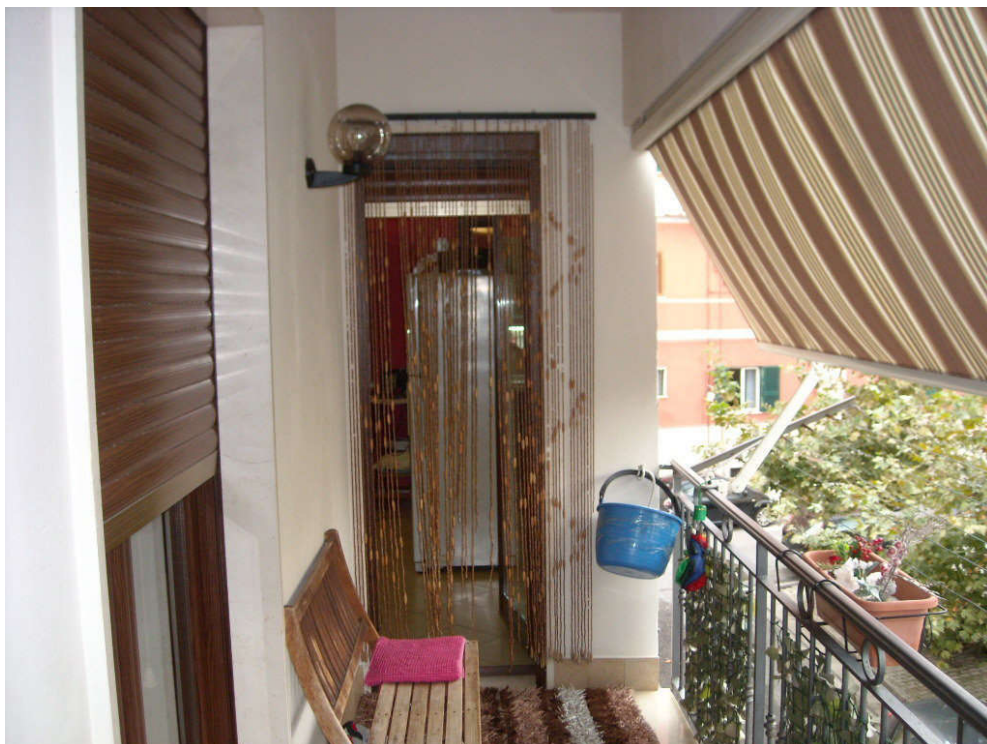
11- BAGNO PADRONALE







12- CAMERA DA LETTO



14- BALCONE LATO NORD

3) Punto non applicabile al caso di specie.



## Identificazione pregressa dei beni

1) Dal confronto dei dati catastali presenti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione sono coerenti e sono gli stessi sin dal 01/01/1992. Dalla lettura della relazione notarile, in atti, emerge che l'atto di compravendita oltre il ventennio antecedente all'atto di pignoramento (2022) è del 1994.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 1 – Territorio – Servizi Catastali:

Visura catastale all'attualità e storica (Allegato n.4);

Planimetria catastale (Allegato n.2);

Estratto di mappa (Allegato n.3)

2) Dallo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

**-Difformità urbanistica:** il balcone lato Via Forzati è stato trasformato in volume e annesso al vano attiguo; come si evince dall'analisi urbanistica di cui al quesito E l'abuso non è sanabile e vanno ripristinati i luoghi ante abuso; nella risposta al quesito E saranno esplicitati i costi;

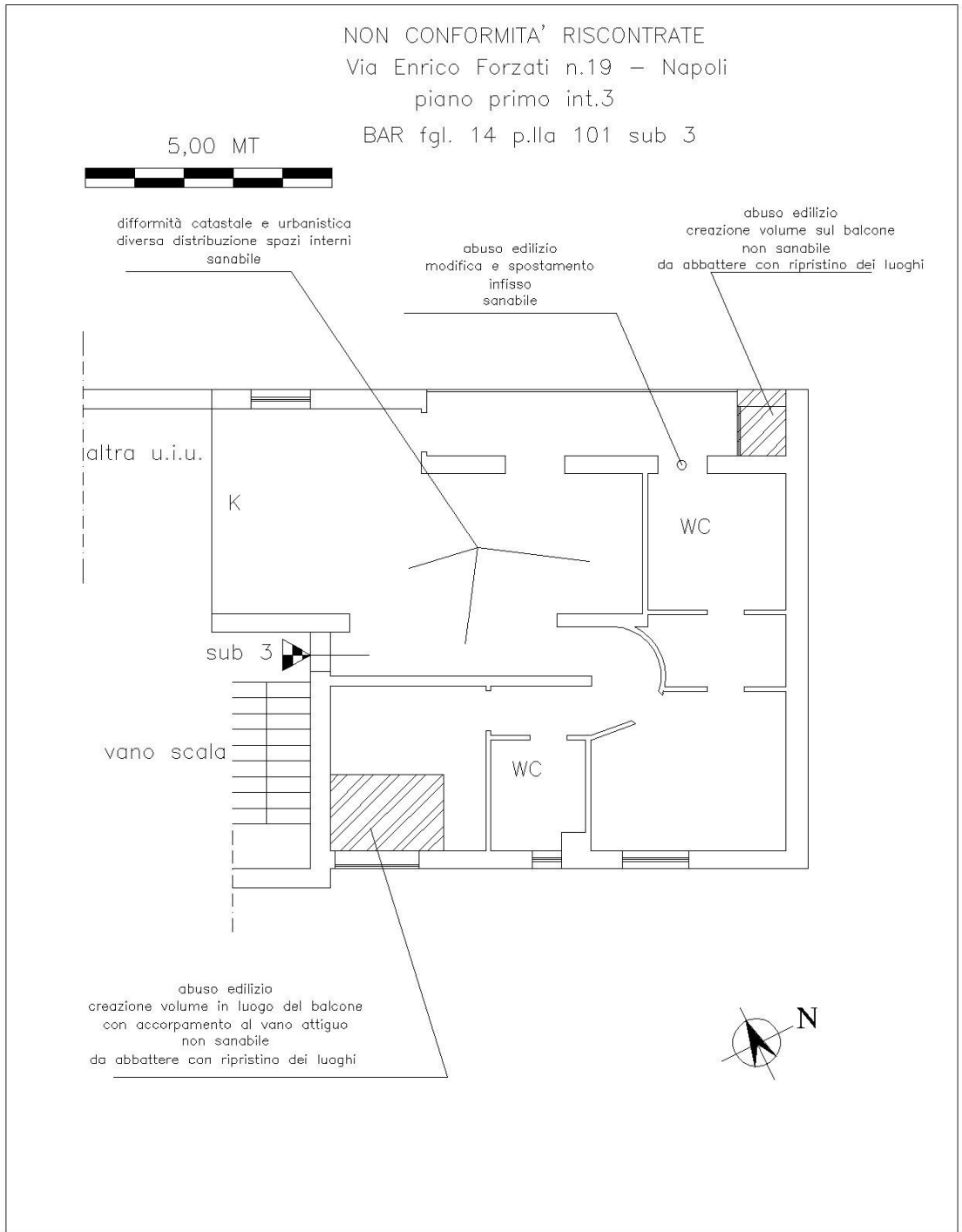
**-Difformità urbanistica:** sul balcone lato nord è stato ricavato un volume che contiene la caldaia oltre a fungere da ripostiglio; dall'analisi urbanistica di cui alla risposta al quesito E l'abuso non è sanabile e vanno ripristinati i luoghi ante abuso; nella risposta al quesito E saranno esplicitati i costi;

**-Difformità urbanistica:** sul balcone lato nord sono state modificate la posizione e le dimensioni dell'infisso del bagno padronale; dall'analisi urbanistica di cui alla risposta al quesito E l'abuso è sanabile, alla luce del cosiddetto DL Semplificazioni L.120/2020, in "manutenzione straordinaria" come si avrà modo di argomentare nella risposta al quesito E ove saranno esplicitati anche i costi;

**-Difformità urbanistica e catastale:** vi è una diversa distribuzione degli spazi interni; entrambe le difformità sono sanabili: il costo per sanare quella urbanistica sarà esplicitato nella risposta al quesito E; il costo per sanare quella catastale sarà pari a € 700,00 oltre iva e cassa.

Di seguito si riporta lo stato dei luoghi con, evidenziate, le non conformità riscontrate:





**-C- Stato di possesso**

1) L'immobile è occupato dall'esecutat

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

1) Sulla scorta dell'elenco formalità ottenuto con un'ispezione ipotecaria del 03/10/2022 (in Allegato n.8) si può affermare che non sussistono ulteriori trascrizioni e iscrizioni oltre a quelle già agli atti della procedura.

2) Non è stato possibile reperire informazioni su vincoli e oneri di natura condominiale in quanto il fabbricato non è gestito da nessun amministratore. Da quanto riferito dall'esecutata non vi sono pendenze di alcun genere verso il condominio.

**-E- Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Secondo le disposizioni del PRG vigente per il Comune di Napoli (Centro Storico -zona orientale-zona nord occidentale) e relative Norme di Attuazione (NTA) l'area di sedime dell'immobile ricade nella sottozona "Bb" (tav. 6-zonizzazione) "Espansione recente". Sono possibili interventi, ai sensi dell'art. 33 delle NTA parte I, fino alla ristrutturazione edilizia "a parità di volume". In sostanza non è possibile realizzare aumenti di volume. Dalla consultazione della "TAV.13 vincoli paesaggistici ex L.1497/1939 e L. 431/1985" e s.m.ei., confluite nel "Codice dei beni culturali e del paesaggio" Dlgs n. 42/2004 del 22 gennaio 2004, sull'immobile non vi sono i vincoli paesaggistico e ambientale.

Con riferimento alla richiesta di individuare il titolo edilizio e produrne copia lo scrivente ha inoltrato all' "Istituto Autonomo case popolari della Provincia di Napoli" la suddetta richiesta (copia pec in Allegato n.9). Infatti il suddetto Istituto risulta, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione (in Allegato n.9), come parte venditrice in un atto di compravendita che ha riguardato l'immobile nel 1994. Alla data della presente relazione non è pervenuta nessuna risposta allo scrivente.

Per stabilire, in ogni caso, che l'immobile oggetto di esecuzione, almeno all'origine, sia stato legittimo, da un punto di vista urbanistico, vanno fatte le seguenti considerazioni:

-il suo accatastamento come risulta, dalla pianta catastale (in Allegato n.2), eseguito a cura della "GESTIONE INA CASA", risale al luglio del 1958. Pertanto essendo la costruzione antecedente al 01/09/1967 può, sostanzialmente, essere considerata regolare;

-il fabbricato di Via E. Forzati 19 ha fatto parte, insieme a molti altri dislocati in 6 distinti siti nel quartiere BARRA, a partire dai primi anni '50 del novecento, di un massiccio intervento di edilizia popolare a cura dell' INA CASA. A parere dello scrivente per interventi di edilizia pubblica messi in campo da una legge dello Stato Italiano (L.28 febbraio 1949 n.43 – Piano INA CASA) è impensabile ipotizzare che gli stessi siano stati eseguiti senza le dovute autorizzazioni.



Pertanto lo scrivente, per le considerazioni espresse, ritiene che il fabbricato di Via E.Forzati n.19 è legittimo da un punto di vista urbanistico.

## 2)Modifica in violazione di norme edilizie

Per quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo e sulla scorta della planimetria catastale è emerso che vi sono alcune violazioni di carattere urbanistico per le quali, per stessa ammissione dell'esecutata, non è stato richiesto alcun titolo autorizzativo presso il Comune di Napoli. In particolare le suddette violazioni hanno riguardato:

**-Difformità urbanistica – aumento di volume:** il balcone lato Via Forzati è stato trasformato in volume e annesso al vano attiguo; dall'analisi urbanistica si rileva che l'art. 33 delle NTA (in Allegato n.9) consente interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" ma "a parità di volume". Pertanto l'abuso non è sanabile, va demolito e vanno ripristinati i luoghi ante abuso; I costi per sanare l'intervento sono riportati in seguito al punto 3).

**-Difformità urbanistica – aumento di volume:** sul balcone lato nord è stato ricavato un volume che contiene la caldaia e oltre a fungere da ripostiglio; dall'analisi urbanistica si rileva che l'art. 33 delle NTA consente interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" ma "a parità di volume". Pertanto l'abuso non è sanabile, va demolito e vanno ripristinati i luoghi ante abuso. I costi per sanare l'intervento sono riportati in seguito al punto 3).

**-Difformità urbanistica – modifica in facciata:** sul balcone lato nord sono state modificate la posizione e le dimensioni dell'infisso del bagno padronale; dall'analisi urbanistica si rileva che l'art. 33 delle NTA consente interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" (a parità di volume). Alla luce del cosiddetto DL Semplificazioni L.120/2020, l'intervento è sanabile e si colloca come "manutenzione straordinaria" a patto di rispettare il "decoro" della facciata. A parere dello scrivente la modifica e lo spostamento dell'infisso non ha comportato nessuna violazione del decoro tenuto conto sia della difficile percezione della variazione dalla pubblica via sia delle condizioni del contesto dell'intero fabbricato. I costi per sanare l'intervento sono riportati in seguito al punto 3).

**-Difformità urbanistica :** vi è una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità è sanabile. : I costi per sanare l'intervento sono riportati in seguito al punto 3).

3)Di seguito si riportano, nel QUADRO 1, i costi per le regolarizzazioni e eliminazione abusi:





**QUADRO 1 -ANALISI COSTI PER ELIMINAZIONE ABUSI**

**DESCRIZIONE LAVORI**

Demolizione muratura su balcone lato nord (ripostiglio/ vano caldaia);  
 Smontaggio infisso e accessori e rimontaggio; vano con abuso lato Via Forzati  
 Demolizione muratura su balcone per ripristino affaccio su Via Forzati  
 Nuove pareti a delimitazione del balcone da ripristinare lato Via Forzati  
 Smontaggio e rimontaggio omie di marmo  
 Ripristini squarci apertura balcone su Via Forzati  
 Scartavetratura vecchie pitture e rimozione parati  
 Rasatura e stuccatura delle superfici delle pareti nuove a delimitazione balcone ripristinato  
 Ciclo di pitturazione con imprimitura e 3 mani di pittura lavabile  
 Trasporto a rifiuto materiali di risulta

Nei costi saranno previsti anche quelli per la sanatoria degli abusi sanabili che richiederanno l'attività di un Tecnico.

**Materiali:**

blocchi siporex da 20 cm	mq	5,00	€/mq	50,00	€	250,00
piattabanda in c.a.v. da 2 ml	n.	2,00	€/cad	€ 20,00	€	40,00
malta di cemento premisc. in sacchi	n.	4,00	€/cad	€ 22,00	€	88,00
pittura lavabile bidoni da 14 lt	n.	3,00	€/cad	80,00	€	240,00
strato di preparazione bidoni da 5lt	n.	3,00	€/cad	32,00	€	96,00
intonaco civile premisc. in sacchi	n.	10,00	€/cad	16,00	€	160,00
stucco premiscelato	n.	4,00	€/cad	18,00	€	72,00
materiale vario di consumo	cp				€	50,00

**Attrezzatura :**

	corpo				€	300,00
argano e accessori						
varia e minuta						

**Traporto a rifiuto:**

	corpo				€	200,00
--	-------	--	--	--	---	--------

**manodopera:**

	ore	€/h*				
operaio specializzato	32	30,13	€	964,16	€	964,16
operaio comune	32	25,17	€	805,44	€	805,44

\* tabella costo m.o. fonte ANCE Napoli al 30/09/2022

a) sommano					€	3.265,60
b)spese generali su a)	17%				€	555,15
c) oneri di sicurezza si indica l'incidenza	5% su b)				€	27,76
d)sommano	a+b				€	3.820,75
e)utile d'impresa	10% su d)					382,08
<b>TOTALE LAVORI</b>					€	4.202,83
<b>SPESE TECNICHE PER I LAVORI</b>					€	500,00
<b>SPESE TECNICHE PER SANATORIA diversa distribuzione interna e modifica infisso e spostamento balcone bagno padronale; incluso sanzioni e diritti comunali</b>					€	3.000,00



TOTALE COSTI	€	7.702,83
	IN C.T. oltre IVA e Cassa Previdenziale	€ 7.700,00

4) Punto non applicabile: non siamo in presenza di terreni.

#### **-F- Formazione dei lotti**

1) e 2). Punti non applicabili: non è possibile una vendita per lotti.

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

1) 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 IMMOBILIARE EST SAS – Corso Bruno Buozzi 280 Napoli – tel. 08118540028 - **(offerta A)**
  - Appartamento in Via Enrico Forzati - Napoli di mq 80,00 ;  
€ =119.000,00= ( rif. 60613013);
2. Agenzia DREAMFIN IMMOBILIARE – Viale Vesuvio 50 Volla Napoli – tel. 0817732355 - **(offerta B)**
  - Appartamento in Corso Bruno Buozzi di mq 95,00 ;  
€ =133.000,00= ( rif. 203 );
3. Agenzia STUDIO CORSO SAN GIOVANNI SAS – C.so san Giovanni a Teduccio – tel. 081.5592511 - **(offerta C)**
  - Appartamento Via Enrico Forzati di mq 85,00 ;  
€ =140.000,00= ( rif. 40304275);
4. Agenzia IMMOBILIARE EST SAS – Corso Bruno Buozzi 280 Napoli – tel.



## 08118540028 (offerta D)

- Appartamento in Traversa Villa Bisignano Napoli di mq 100,00 ;  
€ =149.000,00= ( rif. 60627819);

## 5. Agenzia STUDIO CORSO SAN GIOVANNI SAS – C.so san Giovanni a Teduccio – tel. 081.5592511 (offerta E)

- Appartamento in Via Bernardo Quaranta di mq 105,00 ;  
€ =155.000,00= ( rif. 60587087);

## 6. Agenzia PUNTO EUROIMMOBILIARE – Via G.Di Vittorio 21 S.Giorgio a Cremano – tel. 0815746619(offerta F)

- Appartamento in Via delle Repubbliche Marinare di mq. 92,00;  
€ =159.000,00= ( rif.397 );

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	190.000,00	80,00	1487,50	50,67	2567,28
B	133.000,00	95,00	1400,00	138,17	19090,49
C	140.000,00	85,00	1647,06	108,89	11857,40
D	149.000,00	100,00	1490,00	48,17	2320,19
E	155.000,00	105,00	1476,19	61,98	3841,31
F	159.000,00	92,00	1728,26	190,09	36134,84
		<b>somma</b>	<b>9229,01</b>	<b>Somma</b>	<b>75811,51</b>

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

$$\text{Calcolo media} \quad x = \sum xa/n = 9299,01/6 = 1538,168$$

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:

$$\text{Calcolo varianza } \bar{\sigma} = \pm \sqrt{(\sum x - x)^2 / n - 1) = \pm \sqrt{(75811,51 / 5) = 123,14}$$

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	$x_a = x + \bar{\sigma}$	1.661,30
---	--------------------------	----------

Intervallo di Valori accettabili

Limite inferiore – al disotto valori non accettabili	$x_a = x - \bar{\sigma}$	1415,03
--	--------------------------	---------

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

$$x = \text{€/mq} \gg 1525,19$$

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 B della presente relazione, la superficie commerciale complessiva risulta pari a

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 98,00$$

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 e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo dalla vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

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

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 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:

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

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



- 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 – mediocre 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:

$$\text{Sup. comm. riteder.} = 98 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) \text{ mq}$$

$$\text{Sup. comm. riteder.} = 96 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{mq } 99,96$$

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

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

$$\text{Valore del bene} = \text{mq } 99,96 \times 1.525,19 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.462,87$$

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

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale :	mq	98,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.525,19	
- Valore del bene:			
○ Superficie commerciale (mq) x €/mq =	98,00 x 1.525,19	= €	149.468,38
○ a detrarre vetustà intero complesso immobiliare		= €	22.415,99
○ tipologia fabbricato		= €	0,00
○ a sommare ubicazione topografica		= €	25.410,48
○ obsolescenza fisica appartamento		= €	0,00
○ caratteri impiantistici		= €	0,00
○ presenza terzi nell'appartamento		= €	0,00
▪ <b>Valore del bene*</b>		<b>€</b>	<b>152.462,87</b>

Da tale valore dovrà essere detratto il costo per :

- eliminazione degli abusi edilizi : € 7700,00 oltre iva e cassa di previdenza;
- rettificare le non conformità catastali: € 700,00 oltre iva e cassa di previdenza;





*\*si tratta di una prima stima che verrà affinata nel paragrafo che segue - Calcolo del prezzo da porre a base d'asta.*

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

L'importo stimato (€ 152.462,87) 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 Marzo 2022 (ultimo disponibile), si attesta al 9,70 %. 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 9,70 %.

Probabile prezzo di vendita = (Valore base appartamento – 9,70 % . diff. richiesta/offerta )

**Probabile prezzo di vendita stimato = € 152.462,87 – € 14.788,90= € 137.673,40**

*(pari a €/mq 1.404,84 con riferimento alla superficie commerciale)*

Al lordo delle detrazioni già segnalate in precedenza.

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 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:

€ 137.906,57 – € 13.767,57= € 123.906,57

In secondo luogo, all'importo calcolato andranno applicate le detrazioni già esposte in precedenza e pertanto:

Prezzo a base d'asta proposto € 123.906,57 - € 7700,00 - € 700,00 =

€ 115.506,57=

**€ 115.500,00 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"*

**2) Punto non applicabile.**



Napoli 15 Ottobre 2022

L'ESPERTO STIMATORE  
ING: GUIDO GAUDIOSO



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Guido Gaudio'. The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'TUTTI GLI 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.

ALLEGATI:

-  ALLEGATO N. 1 scheda sintetica.pdf
-  ALLEGATO N. 2 planimetria catastale.pdf
-  ALLEGATO N. 3 mappa particelle.pdf
-  ALLEGATO N. 4 visure catastali.pdf
-  ALLEGATO N. 5 pianta stato dei luoghi.pdf
-  ALLEGATO N. 6 pianta non conformità.pdf
-  ALLEGATO N. 7 doc. fotografica.pdf
-  ALLEGATO N. 8 atti pubblicità immob..pdf
-  ALLEGATO N. 9 doc. urbanistica.pdf
-  ALLEGATO N. 10 certificati anagrafici.pdf
-  ALLEGATO N. 11 verbale di accesso.pdf

