

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Guglielmo Manera*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 219-2023

Banca Nazionale del Lavoro SPA/.....



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE*

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136  
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail:mirellaventrone@libero.it  
C.F.:VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210*

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Beni in esecuzione .....   | 4  |
| Localizzazione del bene .....                                      | 4  |
| Confini e Parti Comuni .....                                       | 6  |
| Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....          | 7  |
| Titolarità.....  | 7  |
| Provenienza Ventennale.....  | 7  |
| Dati Catastali .....   | 8  |
| Cronistoria Catastale .....  | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 9  |
| Stato di occupazione.....  | 9  |
| Formazione Lotti .....   | 10 |
| Consistenza.....   | 11 |
| Superficie Commerciale .....                                       | 11 |
| Corrispondenza dati catastali.....                                 | 16 |
| Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia .....                  | 16 |
| Analisi del Mercato Immobiliare.....                               | 17 |
| Analisi delle fonti dirette .....                                  | 18 |
| Analisi delle fonti indirette .....                                | 18 |
| Metodologia di Stima utilizzata.....                               | 20 |
| Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....        | 20 |
| Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito ..... | 22 |
| Stima .....  | 24 |
| Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo .....       | 24 |
| Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito.....  | 24 |
| Valore Complessivo Mediato .....                                   | 24 |
| Stima dei Costi Di Completamento .....                             | 25 |
| Valore Finale Commerciale Lotto Uno .....                          | 25 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                          | 27 |

Conclusioni..... 28

---

## INCARICO

Con Decreto del 19-06-2023, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: [mirellaventrone@libero.it](mailto:mirellaventrone@libero.it), PEC: [mirella.ventrone@archiworldpec.it](mailto:mirella.ventrone@archiworldpec.it), Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento telematico al G.E. Dott. Manera presso il Tribunale di Napoli .

---

## PREMESSA

Il giorno 04-09-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. ...., si recava presso il bene oggetto di esecuzione costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

---

## BENE IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà 1/1 del seguente immobile:**

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al terzo piano**

**Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.**

---

## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Napoli, centro storico, alla via Casanova n.78 e consiste in un appartamento al piano terzo senza pertinenze.

Il bene in oggetto risulta inserito nel centro antico di Napoli sezione Vicaria.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:

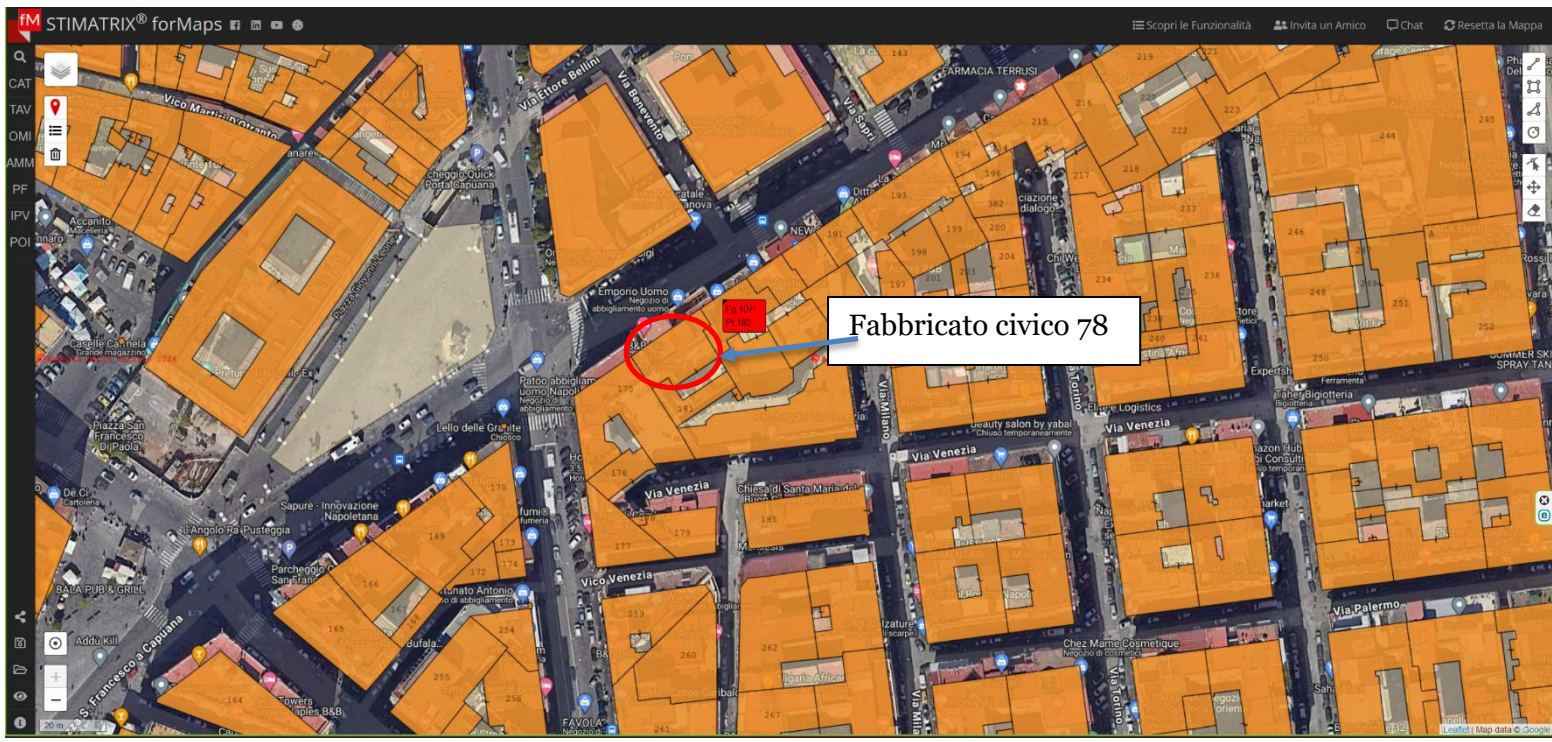






Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali – Direttore DR. MATTIA BARRICELLI

Vis. tel. (0 90 euro)



Sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

---

## CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento al terzo piano, (sub.12) inserito all'interno di un fabbricato adibito ad edilizia residenziale ubicato nel centro antico di Napoli, alla via Casanova n.78.

Il cespite risulta insistente sulla particella 276 (che corrisponde al foglio n.107, particella n.182 del catasto terreni). L'appartamento risulta confinante con:

- Cassa scale fabbricato, (ad ovest)
- Particella 186 (ad est)
- Via Casanova (a nord)
- Cortile interno (sud)

---

## DESCRIZIONE

L'appartamento è sito in Napoli alla via casanova n.78 ed individuato al NCEU del comune di Napoli al foglio 14 particella n.276 e sub N. n. 12. L'immobile fa parte di una palazzina condominiale che prospetta su via Casanova. Il compendio è composto da un appartamento al terzo piano avente accesso dalla scala principale, l'immobile risulta abitato ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di stima, ha accesso diretto da via Casanova, un'arteria importante del centro antico di Napoli, con la quale è possibile raggiungere tutto il centro della città. La copertura del fabbricato è a terrazza piana ed è delimitato lateralmente da altri fabbricati a destinazione residenziale della stessa epoca. Le aree limitrofe al fabbricato sono attraversate da collegamenti viari di primaria importanza. Le facciate, sono intonacate ed attintate, ma presentano varie zone degradate affette da cadute di calcinacci derivanti dal parziale distacco dell'intonaco; difficilmente si può trovare spazio per i parcheggi pubblici.

Dal portone principale del civico 78 si accede ad un'unica rampa di scale, attraverso la quale si accede ai singoli appartamenti. Il fabbricato è composto da un piano terra, ammezzato e n.2 livelli soprastanti.

L'unità immobiliare pignorata è sita al terzo piano del fabbricato si compone di un'ampia zona destinata ad ingresso soggiorno, cucina, bagno, e camera da letto oltre ai tre balconcini a livello. Tutti gli ambienti sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in



maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in legno opaco del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a tapparelle avvolgibili in plastica. Il portoncino di caposala, quello dell'ingresso, è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio non è munito di impianto di riscaldamento, la comunicazione con l'esterno gestita da impianto citofonico; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico.

I balconi sono dotati di barriera metallica a semplice profilo e sono anch'essi pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo ingelivo per esterni. L'appartamento tutto, al momento delle ispezioni, si presentava in sufficiente stato d'uso e funzionalità.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica che hanno confermato i dati indicati nella certificazione. Non risulta depositato l'estratto di mappa che si è provveduto ad ottenere presso gli uffici preposti; non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico; i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati NAPOLI sezione VIC foglio 14 particella 276 sub. 12 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia dell'atto di compravendita a cura del notaio Carla Ruggiero del 24-07-2020. In tale atto il soggetto esecutato acquistava, in regime di comunione dei beni, da Iannucci Gaetano la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale

## DATI CATASTALI

### immobile sub.12

| Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli |                     |  |
|--|---------------------|--|
| Dati identificativi                      | Dati di classamento |  |
|  |                     |  |



| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Class | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|-------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| VIC     | 14     | 276   | 12   |            | A/2       | 2     | 3,5 vani    | -                    | 271,14  | III   |          |

INDIRIZZO: Via Casanova n.78, piano 3

INTESTATARI CATASTALI: ..... nata a .....il 14.05.1961 per il diritto di proprietà 1/1

## PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati n.14 è il n.107 mentre la particella 276 individuata sulla visura catastale corrisponde alla particella 182 individuata sul foglio di mappa

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

## TITOLARITÀ

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come lotto unico risulta in proprietà di:

- ..... nata a .....il 14-05-1961,  
C.F.:.....(Proprietà 1000/1000)

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è al 100/1000 acquistata in regime di comunione dei beni

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato

## PROVENIENZA VENTENNA LE

- L'immobile risulta di proprietà di ..... per atto di compravendita a cura del notaio Ruggiero Carla del 27-04-2012. In tale atto la signora Di Rosa acquistava da Iannucci Gaetano la completa proprietà dell'immobile oggetto

di pignoramento in regime di comunione dei beni

- Precedentemente, in data del 09-07-1912, l'immobile è stato donato da Iannucci Luigi a Iannucci Gaetano con atto a cura del notaio Carlo Tafuri del 13-12-1984.

Dal testo dell'atto di donazione non si è potuto risalire all'atto precedente in quanto il notaio non ha indicato la provenienza. Dall'ispezione ipotecaria fatta sul soggetto donante non si è risalito ad alcun atto precedente il 1984.

Al fine di risalire all'atto precedente la donazione, è stato prodotto il certificato integrale dello stato di famiglia del soggetto donante ai fini di effettuare l'ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei registri immobiliari Napoli 3.

Dalle trascrizioni pervenute risulta:

Atto di compravendita del 30-04-1957

Atto di compravendita del 17-05-1956

Atto di compravendita del 02-01-1956

Atto do compravendita del 29-09-1953

La scrivente ha fatto richiesta presso gli uffici della conservatoria Napoli 3 delle visure di tali atti e relazionerà appena ricevuta la documentazione

---

---

## DATI CATASTALI

---

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà 1/1 del seguente immobile:**

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al terzo piano**

**Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.**

## CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperta procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi dell'immobile nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità dello stesso ai fini della esatta identificazione. Dal

sopralluogo si verificava che l'appartamento era ubicato al terzo piano di un fabbricato sito in via Casanova n.78

In data del 21-04-1988 risulta che l'immobile è stato oggetto di frazionamento per cui l'identificativo catastale precedente che comprendeva l'immobile oggetto di pignoramento e quello adiacente(sullo stesso pianerottolo) risultava essere: sez. urb. VIC, foglio n.14, part. 276, sub.8.

Si specifica che nell'atto di donazione del 13-12-1984 l'immobile oggetto di pignoramento veniva identificato ancora con il sub. 8 ma la di fatto era già stato frazionato perché la consistenza e la descrizione corrispondono a quello attuale di 2,5 vani.

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

### Sub.12:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 2782 Registro Generale 16169  
Pubblico ufficiale VALENTINO SERGIO Repertorio 40565 del 25/09/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2378 del 11/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

25/09/2000.

Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 16170  
Pubblico ufficiale VALENTINO SERGIO Repertorio 40566 del 25/09/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2379 del 11/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



25/09/2000.

Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 8022 Registro Generale 12333

Pubblico ufficiale RUGGIERO CARLA Repertorio 1505/1224 del 27/04/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 2602 Registro Generale 12334

Pubblico ufficiale RUGGIERO CARLA Repertorio 1506/1225 del 27/04/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 27/12/2013 - Registro Particolare 27415 Registro Generale 40691

Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934

ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE

6. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 10155 Registro Generale 13221

Pubblico ufficiale TRIB. TORRE ANNUNZIATA-UNEP Repertorio 1556 del 06/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali in quanto non risultava costituito alcun condominio

---

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati dalla signora Merola Rita che non esibiva contratto di locazione e la scrivente ha calcolato l'indennità di occupazione

---

## FORMAZIONE LOTTI

---

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che l'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la complessiva proprietà di 1/1, risulta necessario ai fini della vendita considerare un unico lotto.

---

## LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà 1/1 del seguente immobile:

immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al terzo piano

**Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.**

## CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'immobile oggetto di pignoramento così come sopra identificato

### Superficie Commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote

- delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

**norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998**

| <b><i>Superfici coperte e scoperte</i></b> |             |  |
|--|-------------|--|
| <b>Tipo</b>                                | <b>%</b>    | <b>Note</b>  |
| <b>Abitativa</b>                           | <b>100%</b> | <b><i>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</i></b>   |
| <b>Muri portanti interni e perimetrali</b> | <b>50%</b>  | <b><i>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</i></b> |
| <b>Balconi e terrazzi scoperti</b>         | <b>30%</b>  | <b><i>Poggioli o lastrici solari</i></b>                             |
| <b>Balconi e terrazzi coperti</b>          | <b>35%</b>  | <b><i>Chiusi sui tre lati</i></b>                                    |
| <b>Porticati e patii</b>                   | <b>35%</b>  |  |
| <b>Verande</b>                             | <b>60%</b>  |  |
| <b>Giardini esclusivi</b>                  | <b>15%</b>  | <b><i>In appartamenti</i></b>  |
| <b>Giardini esclusivi</b>                  | <b>10%</b>  | <b><i>Ville e villini</i></b>  |

## LOTTO UNICO

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

#### Sub.12

| <b>Destinazione</b> | <b>Superfici</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|----------------|--------------|
|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|----------------|--------------|



|                           |                |      |                      |        |     |
|---------------------------|----------------|------|----------------------|--------|-----|
|                           | <b>e Lorda</b> |      | <b>Convenzionale</b> |        |     |
| Appartamento<br>Piano III | 80,00 mq       | 1,00 | 98,00 mq             | 4,20 m | III |
| Piano III balconi         | 6,00 mq.       | 0,30 | 1,35 mq.             |        | III |
| <b>totale</b>             |                |      | <b>100,00 mq</b>     |        |     |

Data presentazione: 21/04/1988 - Data: 03/09/2023 - n. T16974 - Richiedente: VNTMML69T68I234W

MODULARIO  
P. 10 (04/1987)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 482)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARCIETI Via CASANOVA

Ditta IANNUZZI BASTANO c.a. NAPOLI 82.4.953

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

**PIANTA PIANO TERZO**  
H. = mt. 4.20

SEZIONE VICARIA Pol. 14 P.lla 276/12

ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
  
 DATA PROT. N°  
 21/04/88  
 016  
 14  
 276/12

Compilata dal Geometra  
 MAI...  
 Inscritto all'Albo de Geometri  
 della Provincia di Napoli  
 DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: \_\_\_\_\_

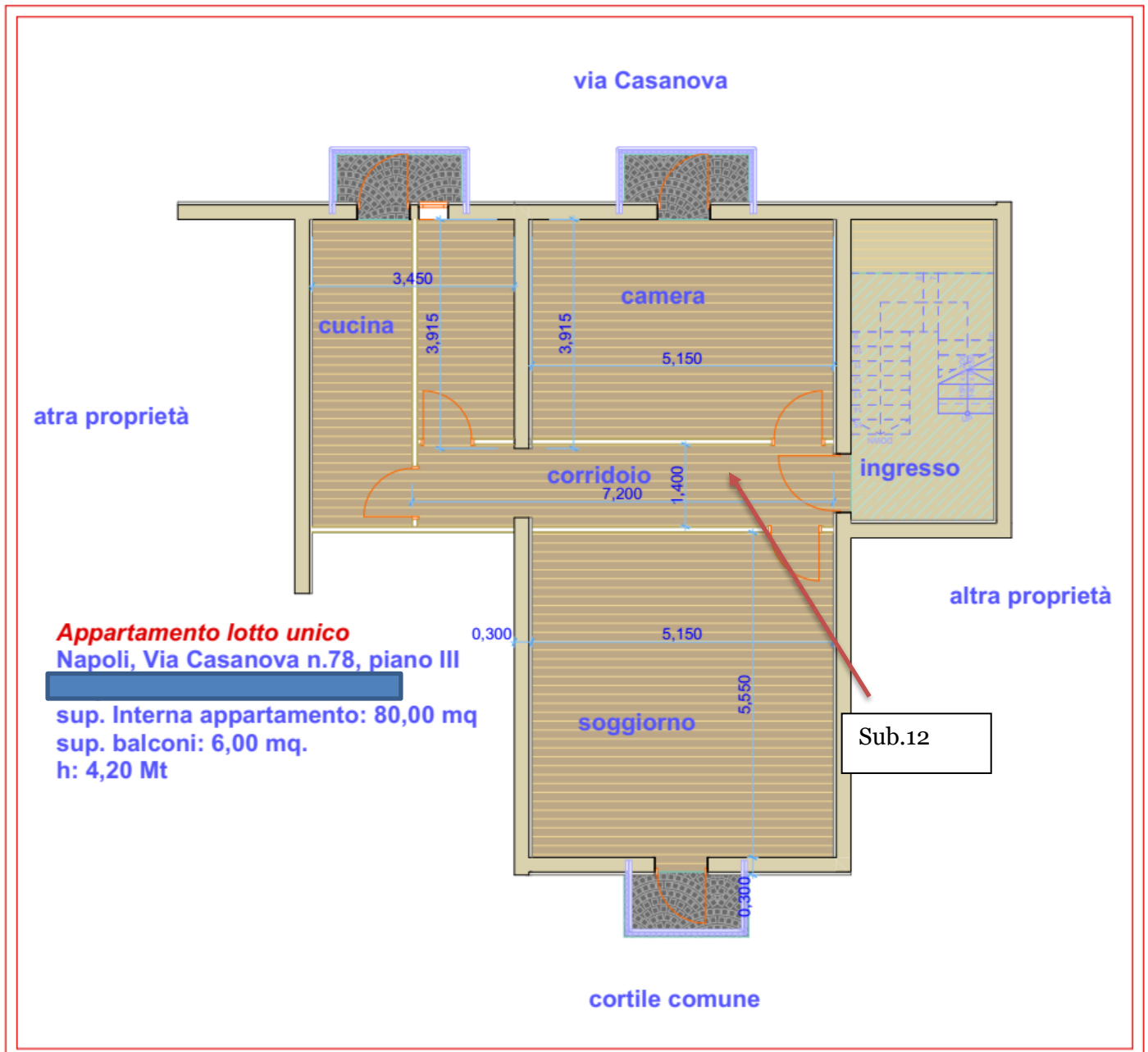
Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 21/04/1988 - Data: 03/09/2023 - n. T16974 - Richiedente: VNTMML69T68I234W  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2023 - Comune di NAPOLI(FR39) - Sez. urbana VIC. - Foglio 14 - Particella 276 - Subaltemo 12 - VIA CASANOVA n. 78 Piano 3

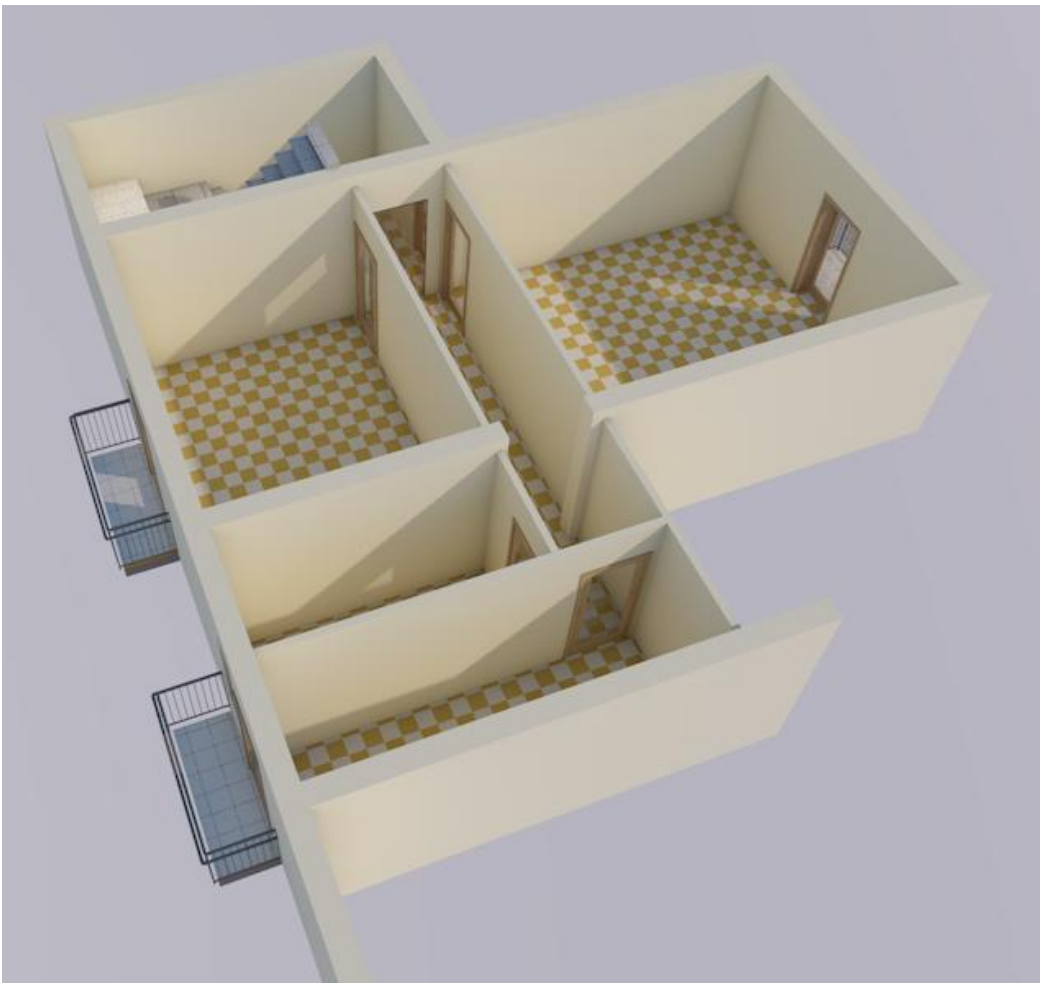
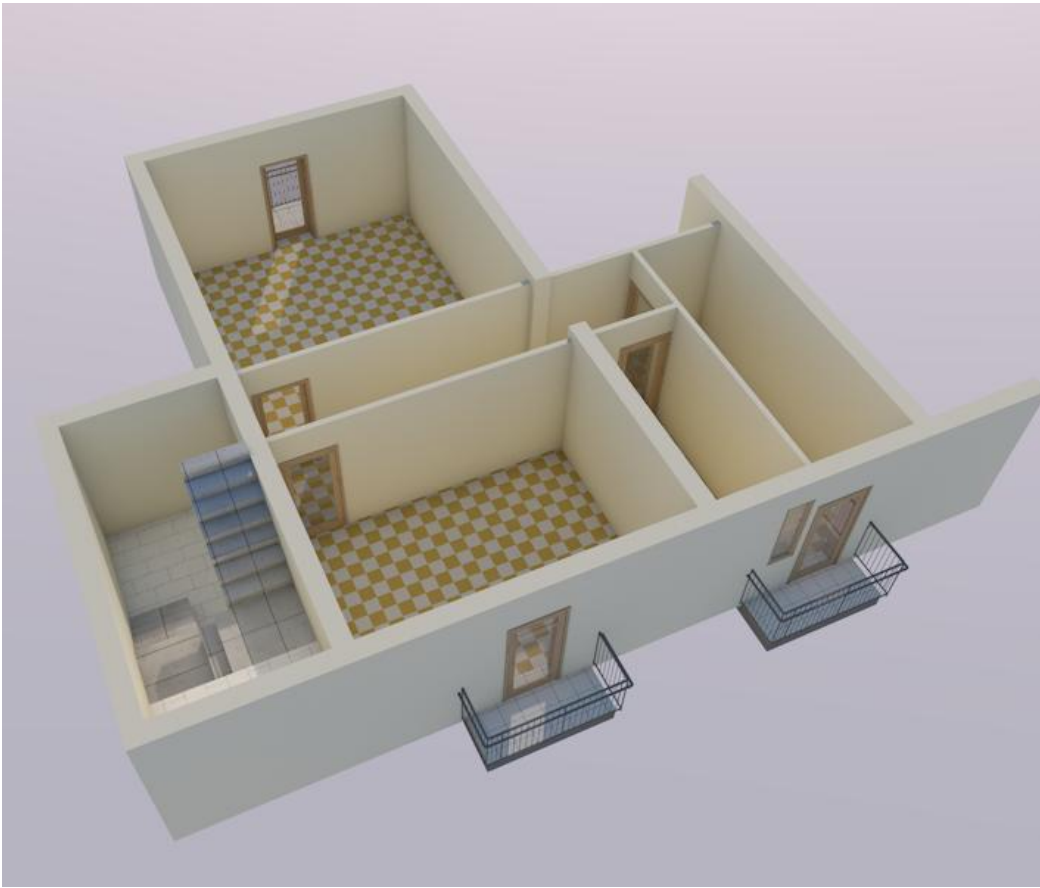
**depositata presso l'agenzia delle entrate**

**planimetria**

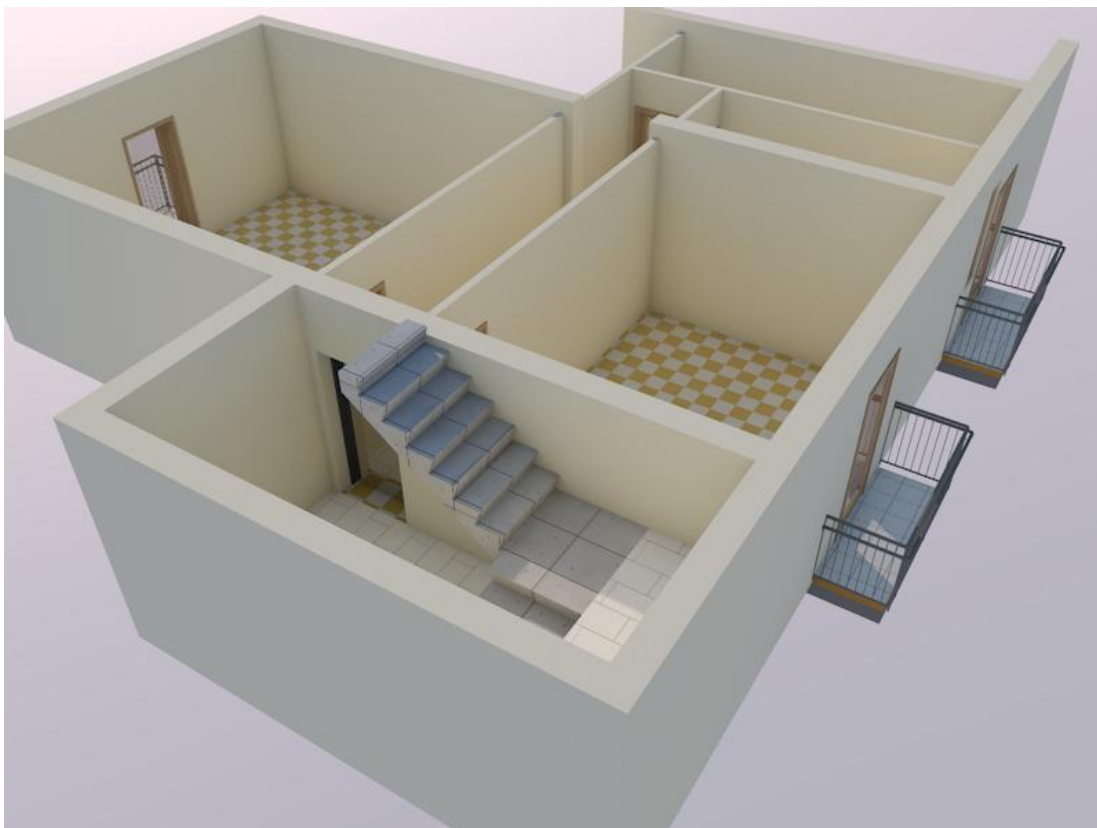
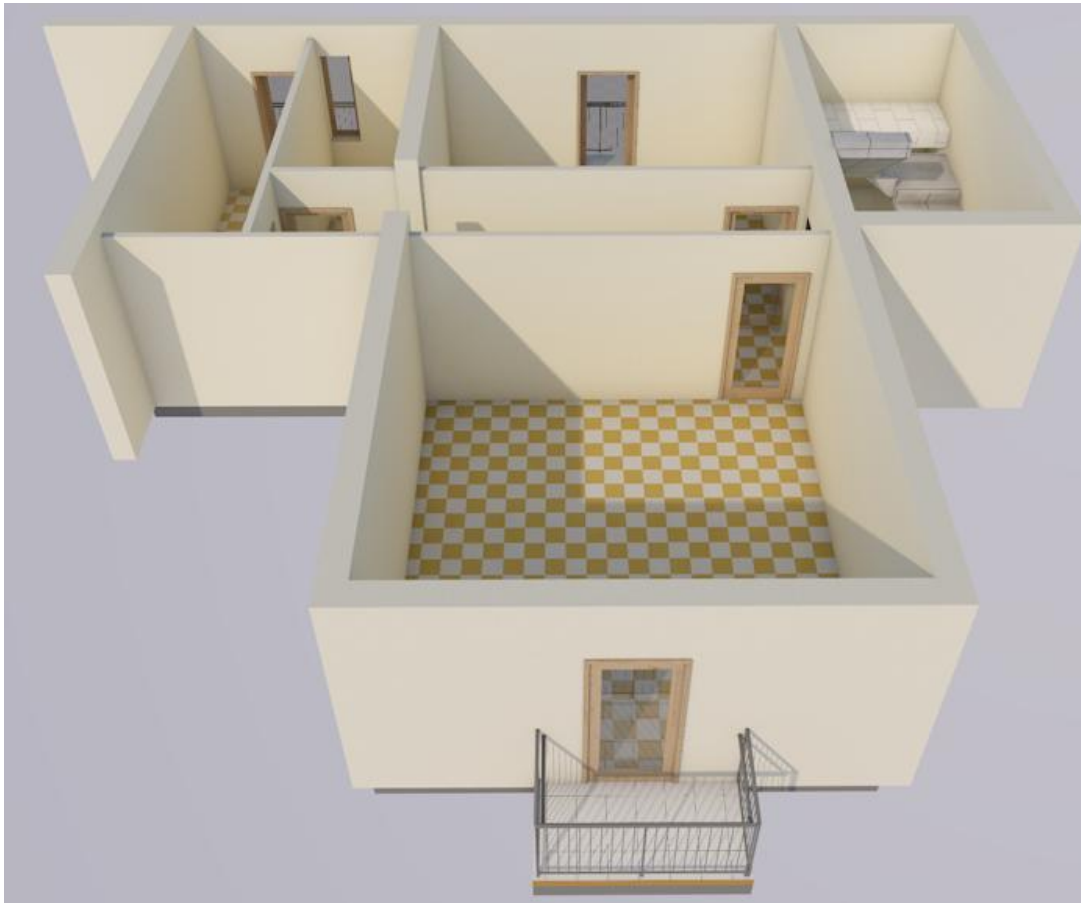
15



***rilievo dello stato dei luoghi***







**Restituzione tridimensionale (rendering) dell'immobile pignorato**

Non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta. La distribuzione interna degli spazi corrisponde alla consistenza catastale. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E la spesa prevista non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica). Il costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 21-04-1988 anno in cui l'immobile risulta oggetto di frazionamento. Dalla documentazione pervenuta dall'archivio del portale multicanale del comune di Napoli risulta che l'immobile è di costruzione pre-ottocentesca e quindi non è soggetto al rilascio di alcun atto di autorizzazione e/o concessione introdotta successivamente dalla legge 1150 del 1942.

La sottoscritta ha verificato la corretta corrispondenza dei dati attuali con quelli rilevati all'agenzia delle entrate

---

## CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il lotto oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

**L'immobile identificato risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato in situ.** La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, nonché i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione. Si specifica che l'immobile oggetto di pignoramento in data del 21-04-1988, anno in cui è stata depositata la planimetria, ha subito un frazionamento da quello adiacente (stesso pianerottolo) cambiando l'identificativo catastale da sub.8 in sub.12.

---

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

### TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Premesso che dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Napoli non sono emersi titoli abitativi edilizi riferiti all'immobile in oggetto e che da indagini presso l'ufficio condono del comune di Napoli non sono emerse pratiche relative al cespite in oggetto, né tanto meno all'ufficio tecnico della municipalità 4 San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, zona industriale dove non risulta che siano state depositate DIA o altre richieste di autorizzazioni per l'immobile

pignorato, si precisa che trattandosi di immobile di costruzione pre-ottocentesca come dimostrano le cartografie ufficiali del comune di Napoli, esso non è soggetto ad alcun rilascio di concessione e/o autorizzazione introdotta successivamente dalla legge n.1150 del 1942 né tantomeno di certificato di agibilità perché ultimato prima dell'entrata in vigore dell'R.D. n.1265 del 1934 che prevedeva l'obbligo di richiederla<sup>1</sup>

In riferimento al frazionamento avvenuto, di fatto, in data antecedente il 13-12-1984 e riportato in catasto in data del 21-04-1988, non risulta alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico. In definitiva, circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente<sup>2</sup> e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore a **€ 3.500,00**

Il lotto pignorato presenta una superficie interna di mq. 100,00 ed un'altezza di circa 4,20 mt. Non risultano pertinenze associate agli immobili

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico in mediocri condizioni di sicurezza; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€500,00** il costo per la redazione dello

---

<sup>1</sup> Con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato. In data anteriore al 1942 senza licenza possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico

<sup>2</sup> Per i frazionamenti in zona A del centro storico: Testo coordinato dell'art. 22 delle norme della Variante generale modificato a seguito dell'approvazione con delibera di C.C. n. 24 del 20 aprile 2017 della variante normativa. In corsivo il testo aggiunto e in corsivo sottolineato il testo aggiunto con emendamento del Consiglio. Si ricorda, inoltre, la conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-83-86-92-99 consistenti nell'aggiunta dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali...." della seguente specificazione: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2"

Art. 22 (Frazionamento)

1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome consuperficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente. 2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedentemente propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni. Il frazionamento può essere effettuato una sola volta partendo dalla tipologia originaria del manufatto. Tale condizione deve essere riportata in un atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere trascritto nei pubblici registri a cura e spese del proprietario e trasmesso allo Sportello unico edilizia privata.

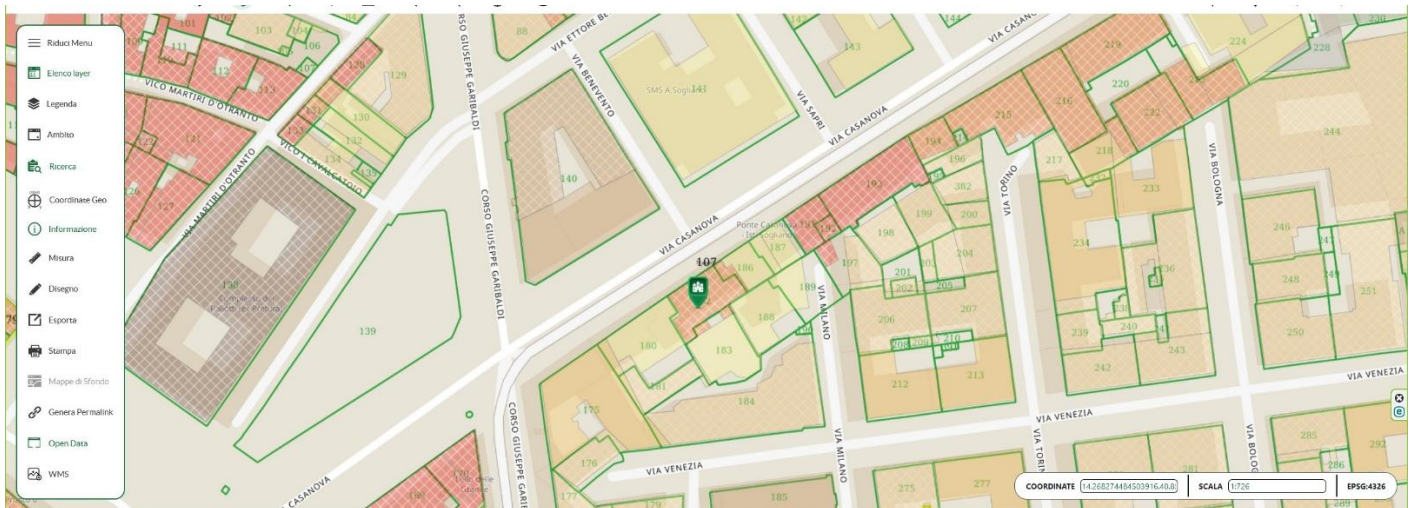


stesso. Siccome l'impianto elettrico non risulta rispondente alla recente normativa si valuta che per il suo adeguamento il costo previsto è di circa **€2000,00**. Il totale dei costi saranno detratti alla determinazione del prezzo di base d'asta.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.4), si risale al P.R.G. vigente. E' stato reperito il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

- Il cespite rientra nei confini del piano territoriale di coordinamento, art. 38, centri e nuclei storici, sezione 'aree e componenti di interesse storico, culturale e paesaggistico, norme capo n.5, sez. n.2



- Il cespite in oggetto, in base a quanto indicato nel PRG, ricade in una area classificata come centro storico, 'unità edilizia di base pre-ottocentesca, art. 79, tavola n.7, insediamenti originari o di ristrutturazione a blocco' con vincolo aeroportuale, legge n.58 del 1963, superficie orizzontale e altitudine di metri 117,00.
- Il cespite in oggetto ricade in una area di zonizzazione A 'insediamenti di interesse storico', zona nord occidentale e zona orientale, art. 26, area inserita nella variante per il centro storico individuato con delibera consiliare n.2 del 04-07-1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.
- L'immobile rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04-01-1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865-1971
- L'immobile ricade nell'area prevista dalla zonizzazione acustica, zona IV, area con alta densità di popolazione, area con elevata presenza di attività commerciali-uffici- attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie





Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta. La valutazione segue i parametri di riferimento per l'edilizia residenziale in quanto la superficie del posto auto, è stata ragguagliata ai fini del calcolo della superficie commerciale totale.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

| <u>Comune di Napoli, zona centrale</u> | <u>Valori di Mercato (€/mq)</u> |            |
|--|---------------------------------|------------|
| <u>Analisi di Mercato</u>              | <u>Min</u>                      | <u>Max</u> |
| <u>Tipologia</u>                       | <u>Edilizia residenziale</u>    |            |
| fonti Dirette                          | € 1000,00                       | € 2000,00  |
| Fonti Indirette                        | €1250,00                        | € 1900,00  |

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni delle unità immobiliari, la loro ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 1000,00 e € 1900,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€ 1540,00 per mq. di superficie commerciale omogenea per l'immobile ad uso residenziale**

---

## **ANALISI DELLE FONTI DIRETTE**

---

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Napoli, nell'area degli immobili oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **1000,00/1900,00**

## €/mq. Per la tipologia abitativa di tipo economico

### ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall’Agenzia del Territorio e dall’Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio comunale, ed il particolare dell’area dove risulta ubicato l’immobile oggetto della presente procedura.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE**

Codice zona: **C23**

Microzona: **0**

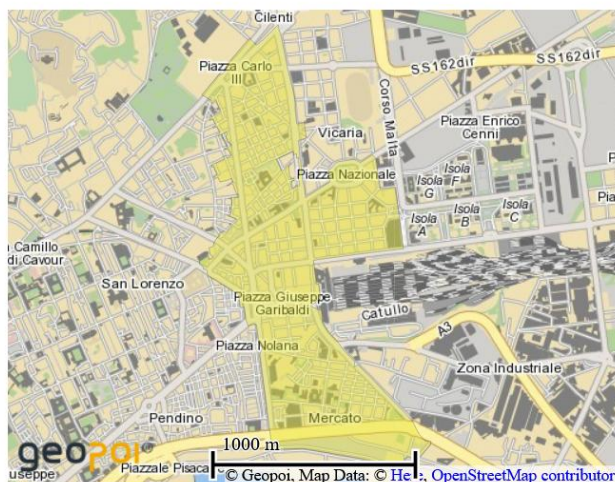
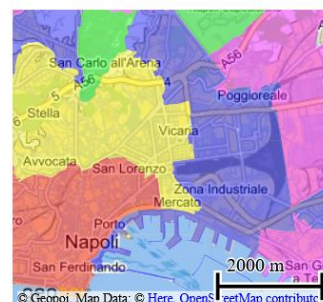
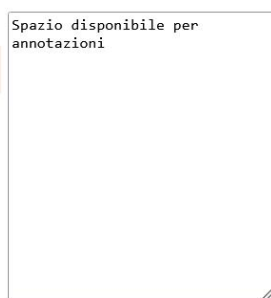
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                           | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                                     |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                   | Normale            | 1800                  | 2750 | L                | 5,7                            | 8,7 | L                |
| <b>Abitazioni di tipo economico</b> | Normale            | 1250                  | 1900 | L                | 4,2                            | 6,3 | L                |
| Autorimesse                         | Normale            | 940                   | 1450 | L                | 3,6                            | 5,4 | L                |
| Box                                 | Normale            | 1350                  | 2050 | L                | 5,7                            | 8,5 | L                |
| Posti auto coperti                  | Normale            | 780                   | 1200 | L                | 3,3                            | 5   | L                |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:**  
 Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento

### METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La **STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA’ IMMOBILIARE** è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi



fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, “che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono” (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico “è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore” (Cfr. Forte e De Rossi). È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

**I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobili sono i seguenti:**

- Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)
- Valutazione con il metodo della “capitalizzazione del reddito” (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

---

---

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

---

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie

commerciale “corretta” con il valore unitario di mercato (€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l’uso di coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n.1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della Superficie Commerciale.

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l’età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all’utilizzo degli ambienti dell’immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Tali coefficienti sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l’immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell’immobile.

|                                   | C > 1             | C = 1          | C < 1              |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| <b>età dell'edificio</b>          | <15anni           | =15anni        | >15anni            |
| <b>immobile libero/affittato</b>  |                   | libero         | affittato          |
| <b>piano</b>                      | terra o attico    | 1^ o 2^        | da 3^ in su        |
| <b>distribuzione degli spazi</b>  | ottima            | buona          | irrazionale        |
| <b>classe di superficie</b>       | fino a 60 mq      | oltre 60 mq    |                    |
| <b>impianto termico</b>           | risp. energetico  | autonomo a gas | centrale o assente |
| <b>stato manutentivo impianti</b> | ottimo            | buono          | insufficiente      |
| <b>certificazione impianti</b>    | dich. conformità  |                | imp. non conformi  |
| <b>certificazione energetica</b>  | classi elevate    | classi medie   | classi basse       |
| <b>certificato di agibilità</b>   |                   | si             | assente            |
| <b>ascensore (ed. multipiano)</b> | si 2              | si             | no                 |
| <b>involucro</b>                  | qualità superiore | isolato        | non isolato        |
| <b>infissi interni</b>            | massicci          | tamburati      | in cattivo stato   |
| <b>infissi esterni</b>            | doppi vetri       | senza spifferi | con spifferi       |
| <b>pavimenti</b>                  | marmo, parquet    | ceramica       | marmette           |
| <b>esposizione</b>                | 3 lati            | 2 lati         | 1 lato             |
| <b>numero servizi</b>             | 3                 | 2 o 1xmini     | 1                  |
| <b>box o posto auto</b>           | si 2 auto         | si             | no                 |
| <b>verde</b>                      | privato o condom. |                |                    |
| <b>servizi pubblici</b>           | ottima            | buona          | scarsi o assenti   |

|                    |         |             |             |
|--------------------|---------|-------------|-------------|
| sorgenti di rumore | assenti | accettabili | di disturbo |
|--------------------|---------|-------------|-------------|

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

---

## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

---

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = R_n / r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo ( $R_n$ ), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

$R_l$  = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione  $C_m$ ) secondo la relazione:  $R_l = \text{canone mensile medio (fonte agenzia entrate)} \times 12$

$Q$  = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di  $R_l$ )

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di  $R_l$ )

$T_r$  = Tributi vari (6% di  $R_l$ )

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

I<sub>2</sub> = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per l'abitazione

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

| VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile) |                         |   |                         |       |
|---|-------------------------|---|-------------------------|-------|
| Var.%   | Caratteristica positiva | Caratteristica  | Caratteristica negativa | Var.% |
| -0.22   | centrale                | Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                     | periferica              | +0,22 |
| -0.28   | molte                   | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale             | poche                   | +0,28 |
| -0.18   | elevato                 | Qualificazione dell'ambiente esterno                                | basso                   | +0,18 |
| -0.8  | elevato                 | Livello ambientale, presenza di verde                               | basso                   | +0,8  |
| -0.6  | elevato                 | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | basso                   | +0,6  |
| -0.36   | elevato                 | Caratteristiche di panoramicità                                     | basso                   | +0,36 |
| -0.20   | elevato                 | Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                      | basso                   | +0,20 |
| -0.08   | elevato                 | Quota rispetto al piano stradale                                    | basso                   | +0,08 |
| -0.06   | elevato                 | Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                  | basso                   | +0,06 |



|       |         |  |         |       |
|-------|---------|--|---------|-------|
| -0.16 | elevato | Gradi di rifinitura interna ed esterna                       | basso   | +0,16 |
| -0.12 | basso   | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria          | alto    | +0,12 |
| -0.10 | giovane | Età dell'edificio  | vecchio | +0,10 |
| -0.06 | elevato | Possibilità di dilazioni nei pagamenti                       | basso   | +0,06 |
| -0.04 | elevato | Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione | basso   | +0,04 |

## STIMA

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

- **LOTTO UNICO**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà 1/1 del seguente immobile:

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al terzo piano**

**Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.**

---

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

---

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per il lotto in oggetto.

| <b><u>LOTTO UNICO</u></b>                                      |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| <b><u>Immobili</u></b>   | <b><u>Superficie Commerciale</u></b> | <b><u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u></b> |
| Unità immobiliare – residenziale<br>Comune di Napoli, sub.n.12 | <b>100,00</b>                        | € 1540,00  |

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra

l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

|                                   | Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$ |                                 |                             | Coefficiente di stima |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                                   | $C > 1$                              | $C = 1$                         | $C < 1$                     |                       |
| <b>età dell'edificio</b>          | <15anni                              | =15anni                         | >15anni                     | 0,9                   |
| <b>immobile libero/affittato</b>  |                                      | libero                          | affittato                   | 0,9                   |
| <b>piano</b>                      | da 3 <sup>^</sup> , attico           | 1 <sup>^</sup> o 2 <sup>^</sup> | terra                       | 1                     |
| <b>distribuzione degli spazi</b>  | otti ma                              | buona                           | irrazionale                 | 1                     |
| <b>classe di superficie</b>       | fino a 60 mq                         | oltre 60 mq                     |                             | 1                     |
| <b>impianto termico</b>           | risp. energetico                     | autonomo a gas                  | centrale o assente          | 0,8                   |
| <b>stato manutentivo impianti</b> | ottimo                               | buono                           | insufficiente               | 0,8                   |
| <b>certificazione impianti</b>    | di ch. conformità                    |                                 | imp. non conformi           | 0,8                   |
| <b>certificazione energetica</b>  | classi elevate                       | classi medie                    | classi basse                | 1                     |
| <b>certificato di agibilità</b>   |                                      | si                              | assente                     | 0,8                   |
| <b>ascensore (ed. multipiano)</b> | si                                   | si                              | no                          | 0,8                   |
| <b>involucro</b>                  | Qualità superiore                    | isolato                         | non isolato                 | 1                     |
| <b>infissi interni</b>            | massicci                             | amburati                        | in cattivo stato            | 0,9                   |
| <b>infissi esterni</b>            | doppi vetri                          | senza spifferi                  | con spifferi                | 0,9                   |
| <b>pavimenti</b>                  | marmo, parquet                       | ceramica                        | marmette                    | 1                     |
| <b>esposizione</b>                | 3 lati                               | 2 lati                          | 1 lato                      | 1                     |
| <b>numero servizi</b>             | 3                                    | 2 o 1 mini                      | 1                           | 1                     |
| <b>box o posto auto</b>           | si                                   | si                              | no                          | 1                     |
| <b>verde</b>                      | Privato o condom.                    |                                 |                             | 1                     |
| <b>servizi pubblici</b>           | ottima                               | buona                           | scarsi o assenti            | 1                     |
| <b>sorgenti di rumore</b>         | assenti                              | accettabili                     | di disturbo                 | 1                     |
|                                   |                                      |                                 | <b>Coefficiente Globale</b> | <b>0,93</b>           |

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

| <b>Superficie Commerciale corretta (mq)</b> | <b>Coefficiente Globale</b> | <b>Valore unitario di mercato (€/mq)</b> | <b>Quota in vendita (%)</b> | <b>Valore Commerciale del Lotto</b> |
|---|-----------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| mq 100,00                                   | 0.93                        | € 1540,00                                | 100%                        | <b>€143.220,00 cifra tonda</b>      |

## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiore o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%- 5%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche degli immobili:

| VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile) |                                |  |                                |               | LOTTO unico |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------|---------------|-------------|
| <u>Var. %</u>   | <u>Caratteristica positiva</u> | <u>Caratteristica</u>  | <u>Caratteristica negativa</u> | <u>Var. %</u> |             |
| -0.22   | centrale                       | Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                    | periferica                     | +0,22         | -0,11       |
| -0.28   | molte                          | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale            | poche                          | +0,28         | -0,14       |
| -0.18   | elevato                        | Qualificazione dell'ambiente esterno                               | basso                          | +0,18         | -0,08       |
| -0.8  | elevato                        | Livello ambientale, presenza di verde                              | basso                          | +0,8          | -0,04       |
| -0.6  | elevato                        | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi | basso                          | +0,6          | -0,03       |
| -0.36   | elevato                        | Caratteristiche di panoramicità                                    | basso                          | +0,36         | 0,00        |
| -0.20   | elevato                        | Caratteristiche di prospicienza e di luminosità                    | basso                          | +0,20         | -0,10       |
| -0.08   | elevato                        | Quota rispetto al piano stradale                                   | basso                          | +0,08         | -0,04       |
| -0.06   | elevato                        | Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                 | basso                          | +0,06         | -0,03       |
| -0.16   | elevato                        | Gradi di rifinitura interna ed esterna                             | basso                          | +0,16         | -0,08       |

|       |         |  |         |       |  |  |        |
|-------|---------|--|---------|-------|--|--|--------|
| -0.12 | basso   | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria          | alto    | +0,12 |  | 0,06   |        |
| -0.10 | giovane | Età dell'edificio  | vecchio | +0,10 |  | -0,05  |        |
| -0.06 | elevato | Possibilità di dilazioni nei pagamenti                       | basso   | +0,06 |  | 0,00   |        |
| -0.04 | elevato | Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione | basso   | +0,04 |  | 0,04   |        |
|       |         |  |         |       |  | Variazione percentuale calcolata             | - 0,6% |
|       |         |  |         |       |  | Saggio di Capitalizzazione Corretto sub. 1/2 | 0,034  |

**Sub.12:**

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (5,25 euro/mq. x 100,00) = 525,00euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 6.300,00

| <u>Q</u> | <u>Servizi</u> | <u>Tr</u> | <u>Amm.ne</u> | <u>Sf e ines</u> |
|----------|----------------|-----------|---------------|------------------|
| 567,0    | 157,50         | 378,0     | 252,00        | 126,00           |

| <u>I<sub>2</sub></u> | <u>Spese</u> | <u>Quota fitto Mensile</u> |
|----------------------|--------------|----------------------------|
| 29,61                | 1510,00      | <b>Euro 525,00</b>         |

---

**LOTTO UNICO SUB.12**

**Capitalizzazione del Reddito**



| <u>R<sub>n</sub></u> | <u>R<sub>I</sub></u> | <u>r</u> | <u>Valore stimato</u>           |
|----------------------|----------------------|----------|---------------------------------|
| 4.790,00             | 6.300,00             | 0,034    | <b>€ 140.890,00 cifra tonda</b> |

---



---

## VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

---

il valore commerciale ottenuti è il seguente:

### **Lotto sub.12**

€ **143.220,00** metodo sintetico-comparativo

€ **140.890,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

**Valore netto commerciale del lotto**

**€ 142.000,00**

---



---

## STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E ONERI

---

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che parte degli impianti all'interno del cespite era in buone condizioni mentre parte era in mediocre stato di funzionamento, per cui la sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti. Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € **2000,00**
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: € **1000,00**
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € **500,00**
4. Stima costo CILA in sanatoria per conformità urbanistica: € **3500,00**

5.Dalle indagini effettuate risulta che gli esecutati non hanno quote condominiali insolute perché non esiste condominio costituito.

---

### PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio costituito

---

### VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti tutti i costi stimati. La sottoscritta esperta ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

| <u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</u>    |                                 |
|---|---------------------------------|
| Valore netto Commerciale sub.12                 | € 142.000,00                    |
| Costi per conformità degli impianti             | € 3500,00                       |
| Oneri conformità urbanistica                    | € 3500,00                       |
| Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi) | € 14.200,00                     |
| <b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>                | <b>€ 120.800,00 cifra tonda</b> |

---

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

---

### CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:**

## **LOTTO UNICO**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà 1/1 del seguente immobile:

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al terzo piano**

**Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Casanova n.78, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.**

Ai danni di:

- ..... nata a .....il14-05-1961,  
C.F.:.....(Proprietà 1000/1000)

Dai certificati di residenza e matrimonio effettuati sulla signora ..... è risultato che:

- ..... nata a .....il14-05-1961, C.F.:.....,  
residente in ....., viale del gatto n.....
- ..... è sposata in regime di comunione dei beni con in data del .....

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:  
*intera proprietà*

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il bene risulta abitato da Merola Rita per la quale la sottoscritta ha calcolato l'indennità di occupazione

---

## **DATI CATASTALI**

**immobile sub.12**

|   |
|---|
| <b>Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli</b> |
|---|

| Dati identificativi  |       |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
|--|-------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione  | Fogli | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Class. | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| VIC  | 14    | 276   | 12   |                     | A/2       | 2      | 3,5 vani    | -                    | 271,14  | III   |          |
| INDIRIZZO: Via Casanova n.78, piano 3  |       |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
| INTESTATARI CATASTALI: ..... nata a .....il 14.05.1961 per il diritto di proprietà 1/1 |       |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |

### VALORE COMPLESSIVO LOTTO PIGNORATO

| <u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</u>    |                                 |
|---|---------------------------------|
| Valore netto Commerciale sub.12                 | € 142.000,00                    |
| Costi per conformità degli impianti             | € 3500,00                       |
| Oneri conformità urbanistica                    | € 3500,00                       |
| Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi) | € 14.200,00                     |
| <b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>                | <b>€ 120.800,00 cifra tonda</b> |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 09-04-2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone