

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Guglielmo Manera*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 70-2023

Olympia SPV S.r.l./.....e .....



*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 29-05-2023, 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 22-06-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario dott. Chiara Sorbo, si recava presso i beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento e posto auto facenti parte del 'Parco Le Rose' sito in Secondigliano alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente viale della Resistenza n.6), lotto N, fabbricato 7, scala 15, int.11

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n.2 immobili:

- 1. Un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato condominiale facente parte del parco 'Le Rose' sito in Secondigliano alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente viale della Resistenza n.6), lotto N, fabbricato 7, scala 15, int.11. L'appartamento ha come pertinenza una cantinola sita al livello seminterrato individuata con l'int. N.11
- 2. Posto auto scoperto sito all'interno del parco 'le Rose', piano terra, cortile esterno al fabbricato.

La scrivente precisa quanto di seguito:

- Il complesso edilizio denominato "Parco Le Rose" - viale Della Resistenza, lotto "N" sito nella zona "167" di Napoli - Secondigliano, fu costruito sul suolo di proprietà del comune di Napoli e con le convenzioni n. 372/C del 24.11.1981 e 373/C del e 21.01.1982, il comune concesse il diritto di superficie alla società SOGENE S.p.A. del predetto suolo ricadente nel lotto N del comprensorio 167 per la costruzione di complessivi 392 alloggi. la SOGENE ha poi ceduto la proprietà alla società "Poste Italiane" con contratti del 29.10.1984 approvati con D.M. del 01-11-84 e registrati a Napoli il 15-11-1984 gli interi edifici 5, 6/A, 6/B e porzione dell'edificio 7.
- Che l'atto di compravendita stipulato dai soggetti eseguiti contro poste

italiane è del 01-08-2006 per cui il vincolo di inalienabilità per i 10 anni successivi a partire dal suddetto rogito, come disposto dall'art.1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993 n.560, è ampiamente superato e che allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da tale vincolo.

- Che la scrivente è al corrente, dell'esistenza dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 per i quali può essere utile riportare il testo:
  - *il comma 376 stabilisce che “le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”;*
  - *il comma 377 stabilisce che “nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi”;*
  - *il comma 378 stabilisce che “se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”;*
- Che la scrivente non ha riscontrato alcuna documentazione riguardante gli avvisi sopracitati all'interno del fascicolo telematico
- Che i soggetti esecutati sono intestatari per il 50% ciascuno della proprietà superficaria, così come correttamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento e che non risulta effettuato alcun affrancamento dell'immobile nei confronti dell'ente.
- Che ai fini della corretta valutazione di immobili ricorrenti nella casistica di quello pignorato e cioè facenti parte di costruzioni edificate con convenzioni agevolate, si è ritenuto opportuno utilizzare, un particolare accorgimento dettato dalla necessità di indicare il regime “vincolistico” gravante sul bene e quindi la necessità, per l'aggiudicatario che intenda a sua volta alienare il bene acquistato nell'ambito di una procedura esecutiva, di “purgare” l'onere reale, secondo i parametri economici definiti a monte tra l'Ente pubblico e la società beneficiaria della convenzione edilizia,

computando i relativi costi come fattore di “abbattimento” del prezzo di vendita; ciò al fine evidente di evitare, anche quando il bene sia acquistato all’asta giudiziaria, che nella circolazione di tali beni possano allignare interessi di tipo speculativo;

- Che per quanto concerne i costi di affrancamento si cita l’articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 48 : ‘...*Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l’atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell’area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l’ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall’anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari”;*
- Che la scrivente ha ritenuto, in via preventiva, sottrarre la cifra massima complessiva di euro 5000,00 dal valore di mercato come quantificato del bene oggetto di pignoramento e ciò in funzione del fatto che la superficie commerciale dell’immobile non supera i 125,00 mq.
- Che l’immobile è abitato dalla signora ..... insieme alla sua famiglia e che il contratto di locazione stipulato in data del 18-01-2021 risulta essere scaduto (cfr. verbale del custode a allegato titolo di locazione).
- Le planimetrie catastali attuali corrispondono allo stato dei luoghi
- Si specifica che al catasto fabbricati l’edificio di cui l’immobile è parte corrisponde al foglio n.1 e particella n.647 mentre al catasto terreni il fabbricato di cui l’immobile è parte corrisponde al foglio n.2 e alla particella n.1309

---

## BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla proprietà superficiale per la

**quota di ½ per ciascuno dei soggetti esegutati dei seguenti immobili:**

**immobile a destinazione residenziale A/3 composto da un appartamento al terzo piano con annessa cantinola pertinenziale**

- **Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza n.6), parco delle Rose, scala 15, int.11, piano III ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 147, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, zona censuaria 2, classe 2, superficie:113,00 mq., rendita euro 486,76.**

**Posto auto scoperto**

- **Bene N° 2 – Unità immobiliare (piano terra, cortile interno al parco) sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente viale della Resistenza), piano T ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 361, cat. C/6 consistenza 11 mq., zona censuaria 2, classe 1, superficie: 11,00 mq., rendita euro 31,25.**

## **LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

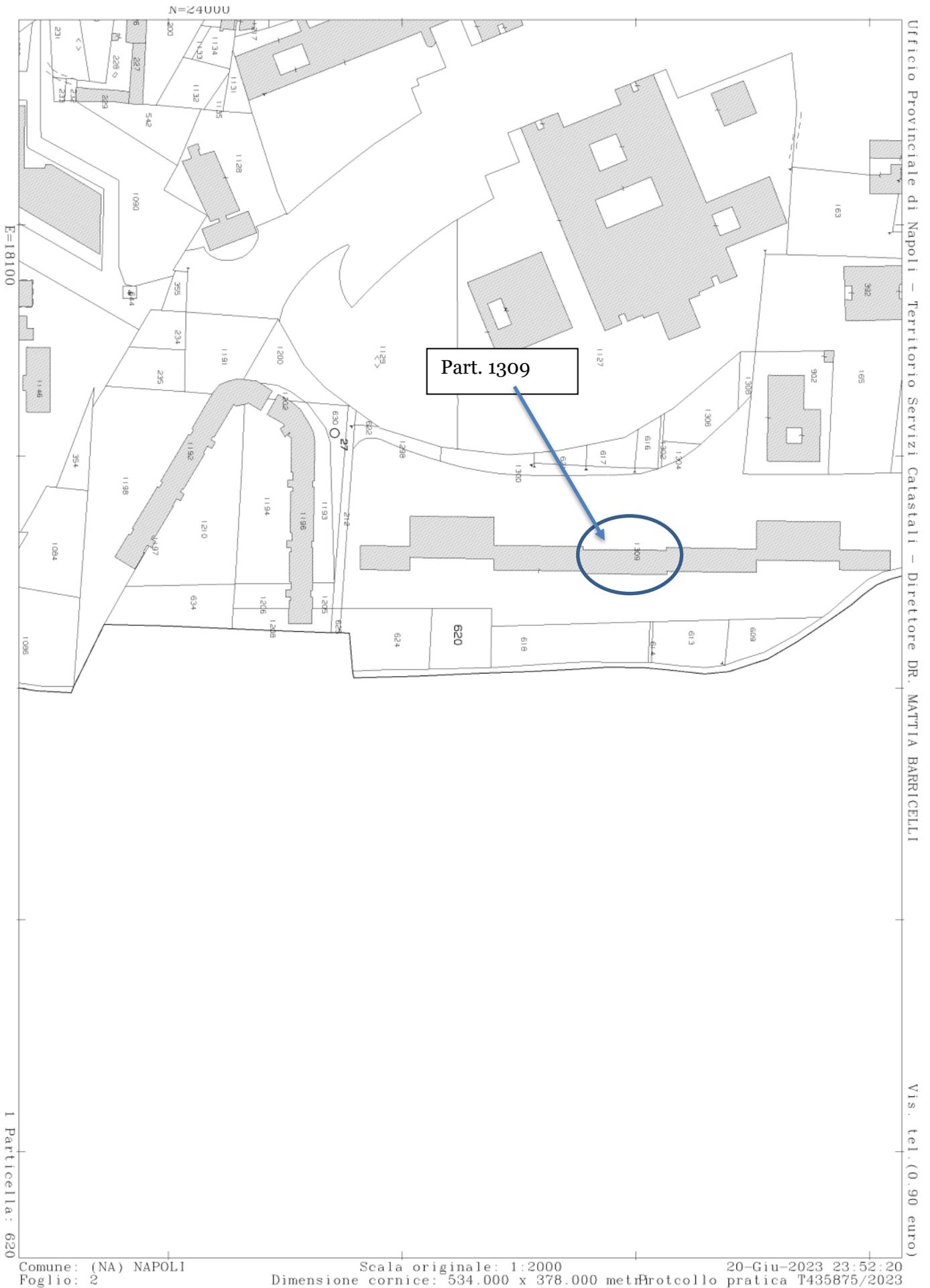
---

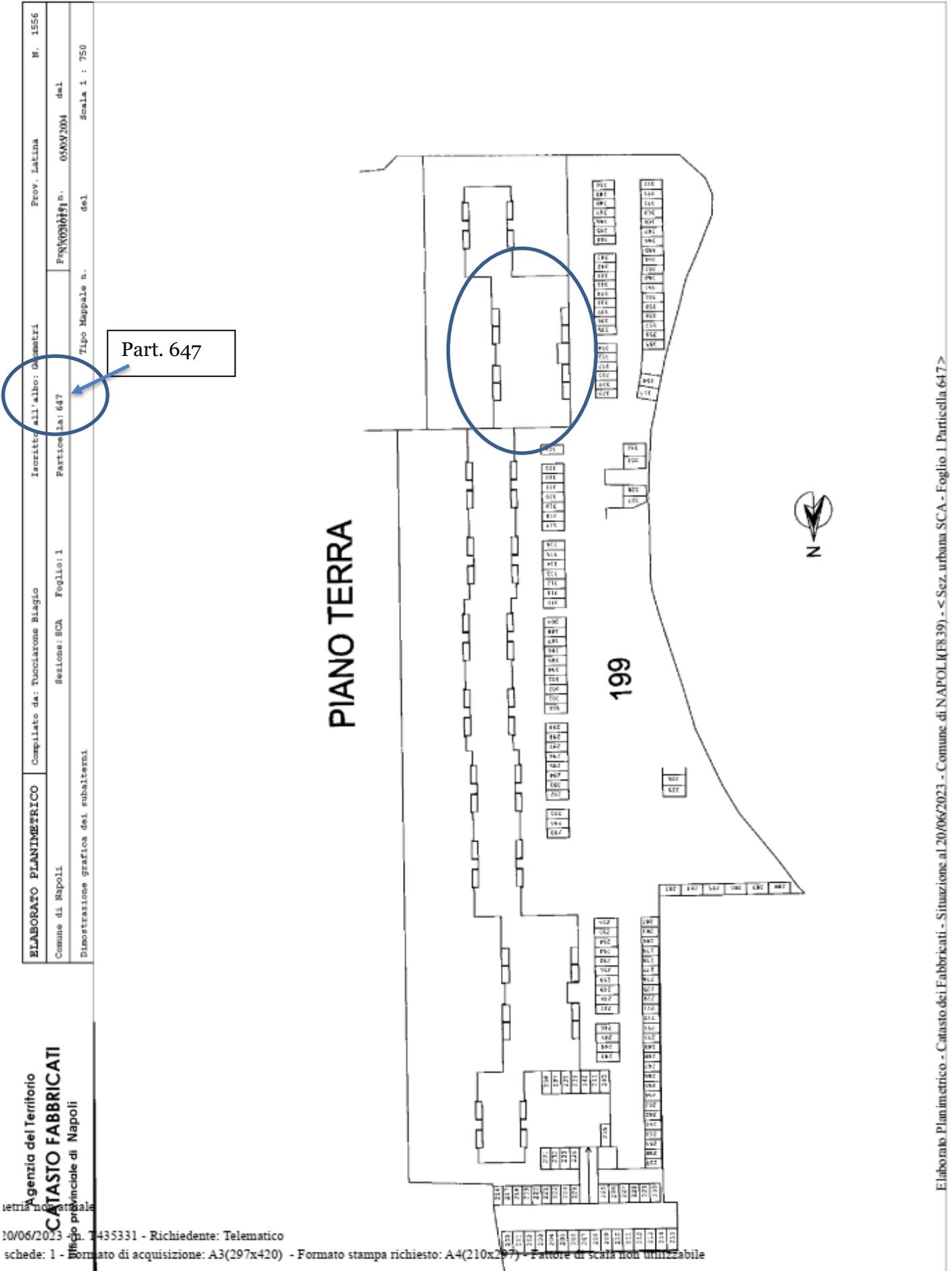
I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Napoli, secondigliano (Scampia) alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente viale della Resistenza) consistono in un appartamento al piano terzo con annessa cantinola pertinenziale e un posto auto scoperto.

Il bene in oggetto risulta inserito in zona storica di Napoli est, sezione SCA.

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

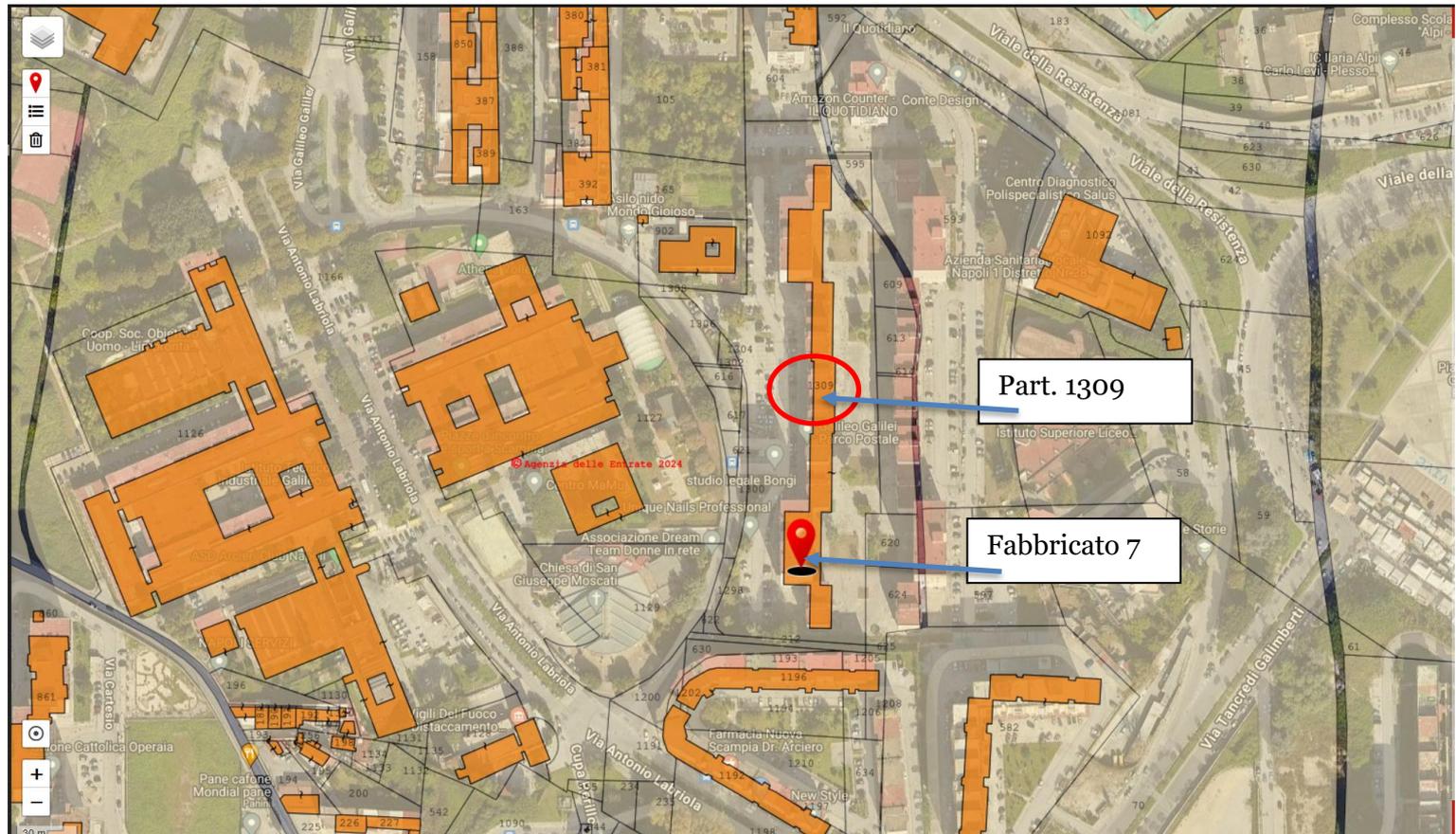






Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Napoli  
 10/06/2023 - 1435331 - Richiedente: Telematico  
 schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2023 - Comune di NAPOLI (E839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 1 Particella 647 >



Sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

## CONFINI E PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da un appartamento al terzo piano, int.11 (sub.147) con cantinola pertinenziale e da un posto auto scoperto (sub.361) inserito all'interno di un complesso edilizio denominato 'Parco Le Rose' sito in Secondigliano alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza).

Entrambi i cespiti risultano insistenti sulla particella 647 al Fig. 1 (che corrisponde al foglio n.2, particella n.1309 del catasto terreni). L'appartamento risulta confinante con:

- Proprietà aliena, (ad ovest)
- Viale condominiale (ad est)
- Viale condominiale (a nord)
- Cassa scale (sud)

Posto auto:

- Viale condominiale, (ad ovest)

- Viale condominiale (ad est)
- Posto auto sub.360 (a nord)
- Posto auto sub.362 (sud)

---

## DESCRIZIONE

L'appartamento ed il posto auto pignorati, siti in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza) ed individuati al NCEU del comune di Napoli al foglio 1 particella n.647 e subb. N. n. 647 e subb. 361 e 147, fanno parte di una palazzina condominiale inserita all'interno del parco 'Le Rose'. Il compendio è composto da un appartamento al terzo piano avente accesso dalla scala 15, palazzina n.15 mentre il posto auto si trova nel cortile condominiale. Annesso all'appartamento una cantinola che si trova al piano seminterrato ed è identificata con l'int. N.11. L'immobile risulta abitato ed in buone condizioni di manutenzione.

Il complesso edilizio in cui è situato l'immobile oggetto di stima, ha accesso diretto dal viale della Resistenza il quale rappresenta un'arteria importante, posta nelle vicinanze della "strada provinciale 500" con il quale è possibile raggiungere il centro della città di Napoli o dei paesi limitrofi. Il complesso edilizio denominato "Parco Le Rose" è costituito da undici fabbricati suddivisi in varie scale di accesso. Sono fabbricati promiscui prevalentemente composti da cinque a dieci piani fuori terra, il piano terra, questo destinato a porticato. Il piano seminterrato è destinato alle cantine; l'accesso ai fabbricati avviene direttamente dal cortile comune e poi tramite i porticati al piano terra, vi sono i vani scala. La copertura è a terrazza piana. Il complesso è delimitato da muri di recinzione con sovrastante barriera metallica, a semplice profilo, ai cancelli di ingresso pedonale che carrabile, sono poste guardiole ove trovano posto i vigilanti di una ditta esterna incaricata della guardiania. Le rimanenti aree del complesso sistemate a viali carrabili e pedonali; da spazi a verde; da zone pedonali pavimentate e da quelle lasciate alle attività riservate ai residenti del complesso immobiliare, quali zone di parcheggio. Le facciate, come i porticati, sono intonacate ed attintate, ma presentano varie zone degradate affette da cadute di calcinacci derivanti dal parziale distacco dell'intonaco; il porticato (piano pilotis), pavimentato con piastrelle in monocottura chiara.

Da questo si accede, attraverso l'atrio prima ed ai portoncini poi, ad ogni singola scala. Per raggiungere i livelli di piano, ogni scala è servita da proprio impianto ascensore.

L'unità immobiliare pignorata è sita al terzo piano del fabbricato denominato

“7”, scala n.15, distinta dall’interno 11; si compone di un’ampia zona destinata ad ingresso soggiorno, cucina, da due bagni, i disimpegno e tre camere da letto oltre, i due balconi a livello, posti nel lato est. 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 mogano lucido, 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 è munito di tutte le dotazioni tecnologiche: l’impianto di riscaldamento è autonomo, gestito da caldaia murale a gas metano e pannelli radianti; 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 per la protezione 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. A pertinenza dell’abitazione, nel piano seminterrato del fabbricato, è presente una cantina composta da unico ambiente, protetta all’ingresso da porta metallica il cui accesso avviene dal corridoio condominiale. È dotata dell’impianto elettrico per l’illuminazione protetto, a monte, da interruttore differenziale esterno. Anch’essa 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 tranne per quanto evidenziato in premessa

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 SCAMPIA foglio 1 particella 647 sub. 147 e 361 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia dell’atto di

compravendita e copia della nota di trascrizione presso la Conservatoria Napoli del 10-08-2006 al registro generale n.238485 e registro particolare n.19100, per rogito del notaio Maria Luisa D'Anna del 01-08-2006, rep. N. 93829. In tale atto i soggetti eseguiti acquistavano, in regime di comunione dei beni, da 'Poste italiane, Società per Azioni' la proprietà superficaria degli immobili oggetto di esecuzione.

La scrivente ha provveduto ad ottenere copia della nota di trascrizione dell'atto di devoluzione del 20-04-2004 tra poste italiane S.P.A. e amministrazione di Poste e telgrafi per la proprietà superficaria del complesso immobiliare denominato 'Parco le Rose'.

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

## DATI CATASTALI

### immobile sub.147

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
SCA	1	647	147		A/3	2	6,5 vani	117mq	486,76	SI/3		
INDIRIZZO: VIALE DELLA RESISTENZA N.6, SCALA 15, INTERNO 11, PIANO S1/3												
INTESTATARI CATASTALI: .....nato a Napoli il .....e .....nata a Napoli il 06-03-1959. Entrambi sono per la quota di 500/1000 ciascuno di proprietà superficaria												

### Immobile sub.361:

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
SCA	1	647	361		C/6	1	11 mq.		31,25	I		
INDIRIZZO: VIALE DELLA RESISTENZA N.6, SCALA 15, INTERNO 11, PIANO S1/3												

INTESTATARI CATASTALI: .....nato a Napoli il .....e  
 .....nata a Napoli il 06-03-1959. Entrambi sono per la quota di 500/1000 ciascuno di  
 proprietà superficaria

## PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati n.1 è il n.2 mentre la particella 647 individuata sulla visura catastale corrisponde alla particella 1309 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

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati come lotto unico risultano in proprietà superficaria di:

- .....nato a Napoli il 10-04-1952, C.F.:.....(Proprietà superficaria di 500/1000)
- .....nata a Napoli il 06-03-1959, C.F.:....., (Proprietà superficaria di 500/1000)

Gli immobili vengono messi in vendita nella loro totalità in quanto la proprietà superficaria è divisa al 50% tra i soggetti eseguiti in regime di comunione dei beni

E' stata effettuata visura ipotecaria sugli immobili ipotecati

## PROVENIENZA VENTENNALE

- L'immobile risulta di proprietà di .....e .....per atto di compravendita a cura del notaio Maria Luisa D'Anna del 01-08-2006. In tale atto i coniugi acquistavano la proprietà superficaria per la quota del 50% ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento
- Precedentemente, in data del 20-04-2004 ai nn.10457/6663, è stato trascritto l'atto di devoluzione del complesso immobiliare alla società poste italiane ai sensi della legge del 23-12-1998 n.448

## DATI CATASTALI

---

### immobile a destinazione residenziale A/3 composto da un appartamento al terzo piano con annessa cantinola pertinenziale

- **Bene N° 1 – Unità immobiliare** sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza n.6), parco delle Rose, scala 15, int.11, piano III ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 147, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, zona censuaria 2, classe 2, superficie: 113,00 mq., rendita euro 486,76.

### Posto auto scoperto

- **Bene N° 2 – Unità immobiliare (piano terra, cortile interno al parco)** sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza), piano T ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 361, cat. A/4, consistenza 11 mq., zona censuaria 2, classe 1, superficie: 11,00 mq., rendita euro 31,25.

---

## CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto 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 degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era ubicato alla via Galileo Galilei n.6 mentre catastalmente corrisponde al viale della resistenza n.6

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Sub.147:

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. TRASCRIZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 6663 Registro Generale 10457 Pubblico ufficiale POSTE ITALIANE S.P.A. Repertorio 448/98 del 23/12/1998

ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE

2. TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 19100 Registro Generale 38485

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93829/33274 del 01/08/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 14304 Registro Generale 38486

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93830/33275 del 01/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6535

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1944/2023 del 02/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Sub.361:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 19100 Registro Generale 38485. Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93829/33274 del 01/08/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 14304 Registro Generale 38486. Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93830/33275 del 01/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6535. Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1944/2023 del 02/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso risultavano pendenze relative ad oneri condominiali per la cifra di circa **3000,00 euro**. Tale cifra verrà detratta dalla valutazione finale

---

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati dalla signora ..... che esibiva contratto di locazione stipulato in data del 18.01.2021 e avente scadenza del 17-01-2024

---

---

## 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 gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorati per la complessiva proprietà superficiale di 1/1, la sottoscritta esperto dichiara che per sua natura entrambi i sub costituiscono l'appartamento, la cantinola annessa ed il posto auto scoperto. Per questi motivi risulta conveniente ai fini della vendita considerare un unico lotto.

---

---

## LOTTO UNICO

**immobile a destinazione residenziale A/3 composto da un appartamento al terzo piano con annessa cantinola pertinenziale**

- **Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastalmente viale della Resistenza n.6), parco delle Rose, scala 15, int.11, piano III ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 147, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, zona censuaria 2, classe 2, superficie:113,00 mq., rendita euro 486,76.**

### **Posto auto scoperto**

- **Bene N° 2 – Unità immobiliare (piano terra, cortile interno al parco) sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente viale della Resistenza), piano T ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 361, cat. A/4, consistenza 11 mq., zona censuaria 2, classe 1, superficie: 11,00 mq., rendita euro 31,25.**

## CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza degli immobili oggetto di pignoramento così come sopra identificati

### 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:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 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>	<i>Chiusi sui tre lati</i>
<b>Porticati e patii</b>	<b>35%</b>	
<b>Verande</b>	<b>60%</b>	
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>15%</b>	<i>In appartamenti</i>
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>10%</b>	<i>Ville e villini</i>

---

## LOTTO UNICO

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

Sub.147 e 361

<b>Destinazione</b>	<b>Superfici e Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Appartamento Piano III	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,80 m	III
Piano III balconi	15,00 mq.	0,30	4,50 mq.	2,80 m	III
Cantinola piano S1	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,80 m	SI
Posto auto scoperto	13,00 mq.	0,50	6,50 mq.		T
<b>totale</b>			<b>111,50 mq</b>		

Data presentazione: 10/10/1986 - Data: 21/06/2023 - n. T149 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARIO  
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

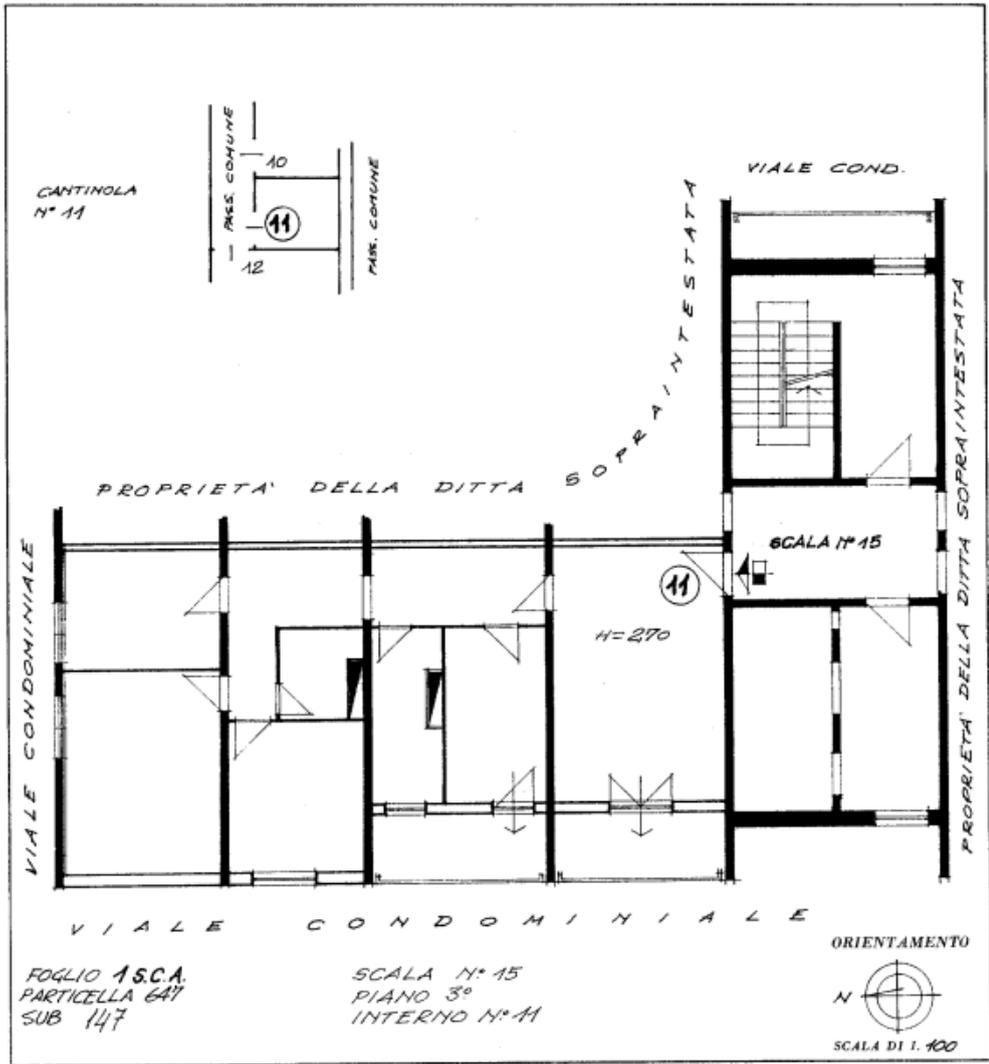
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 631)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI (S.C.A.) Via DELLA RESISTENZA LOTTO "N. FABBR. 7"  
Ditta CONSORZIO CONSEDIL S.R.L. PER IL FABBRICATO  
COMUNE DI NAPOLI - CONCESSIONE PRECARIO DELL'AREA - CHIAVE ARCONELLO RUBENESCO - PER I PROPRI DIRITTI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



FOGLIO 1 S.C.A.  
PARTICELLA 647  
SUB 147

SCALA N° 15  
PIANO 3°  
INTERNO N° 11

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dall'ING. ENNIO SECCHI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI N° 150  
della Provincia di LIVORNO

DATA 10 Ottobre 1986

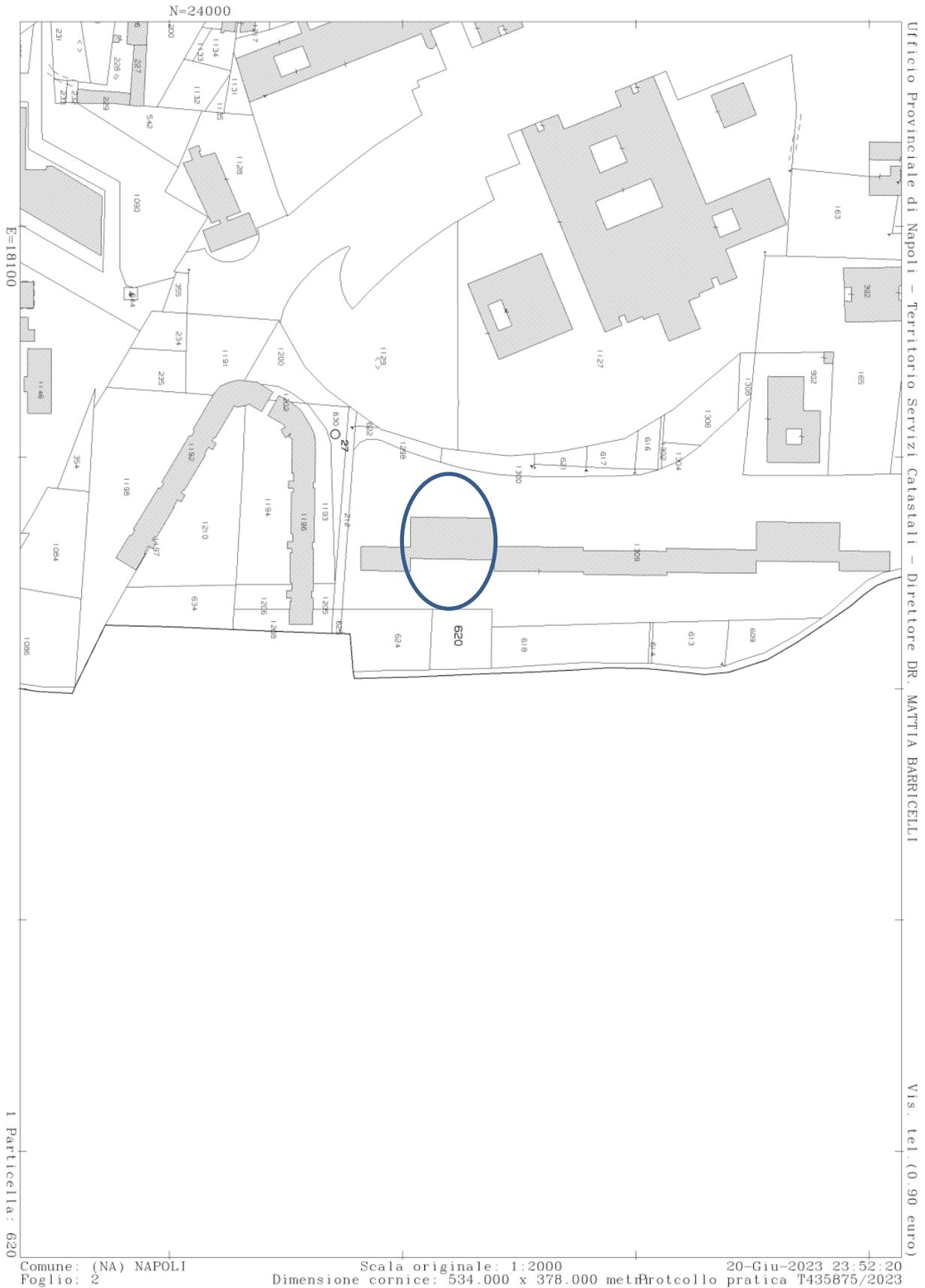
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

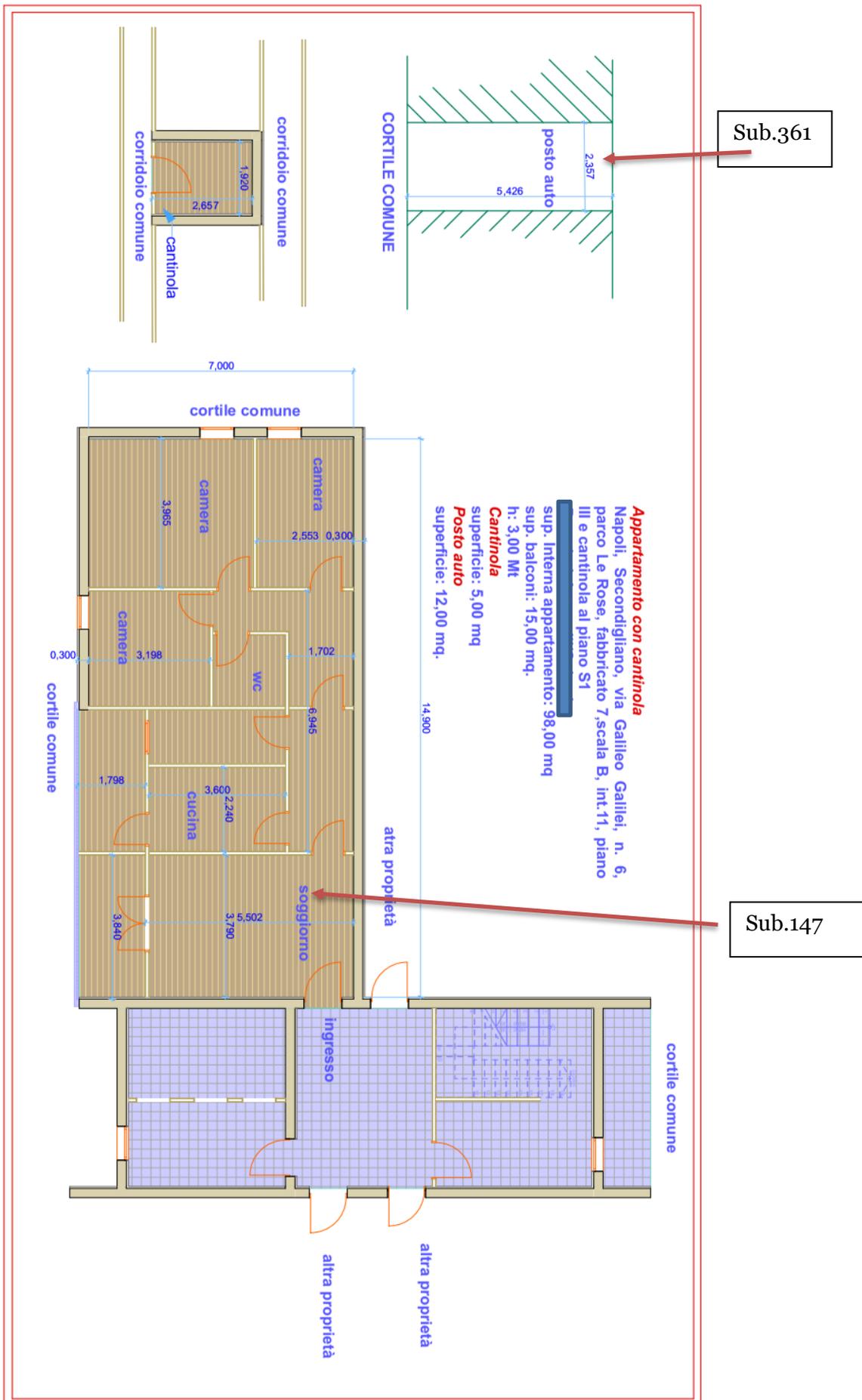
Data presentazione: 10/10/1986 - Data: 21/06/2023 - n. T149 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2023 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 1 - Particella 647 - Subalterno 147 >  
VIALE DELLA RESISTENZA n. 6 Scala 15 Interno 11 Piano S1 - 3

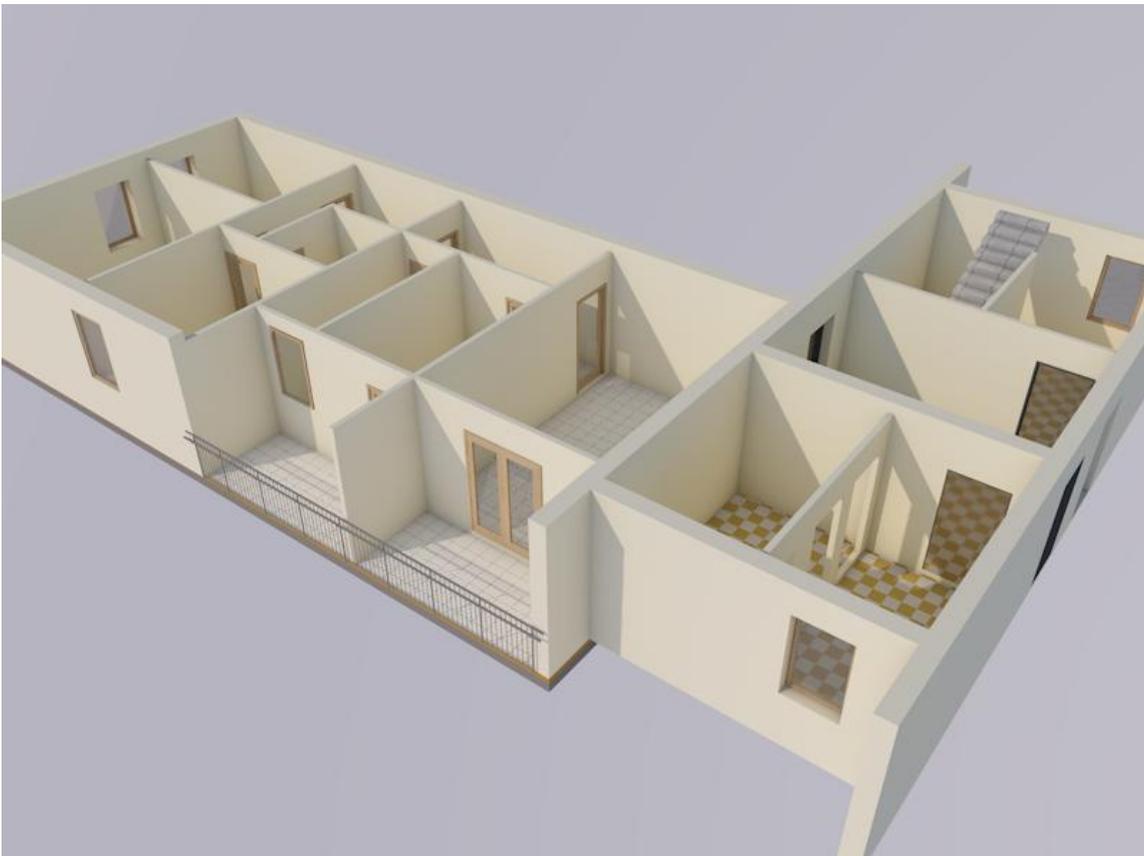
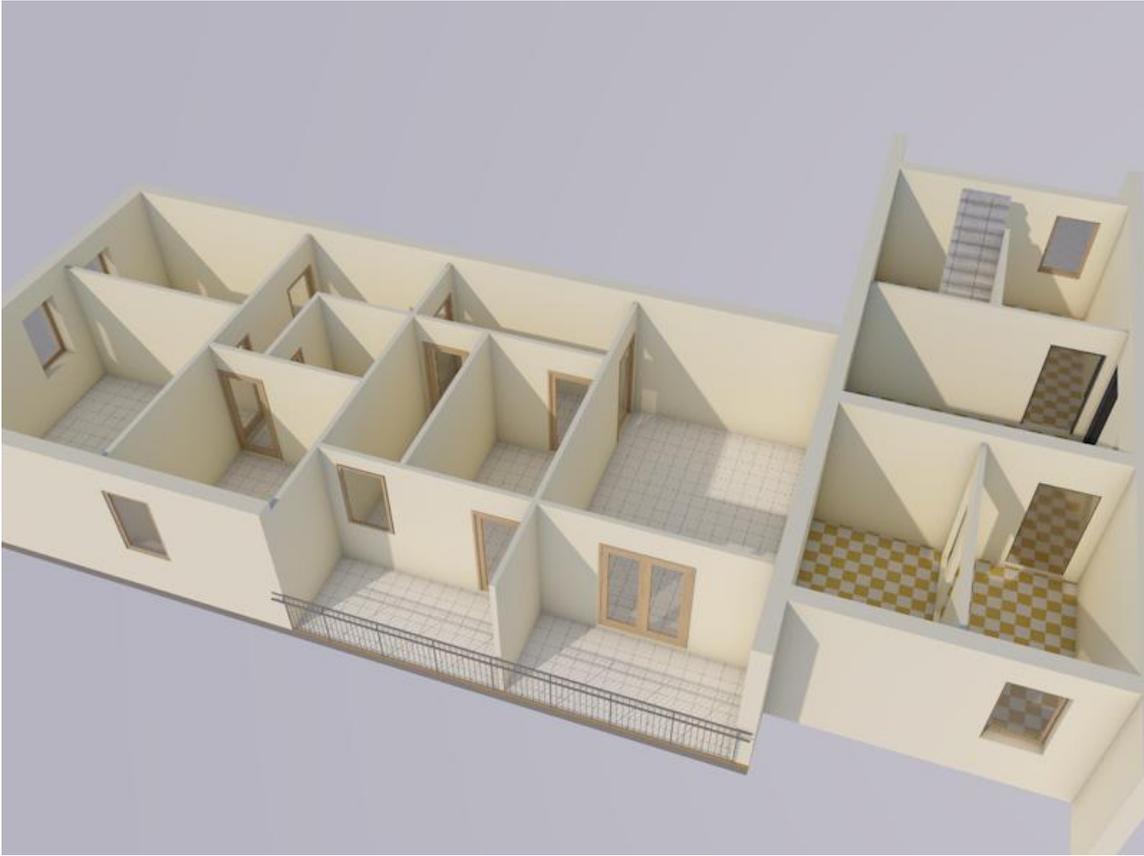


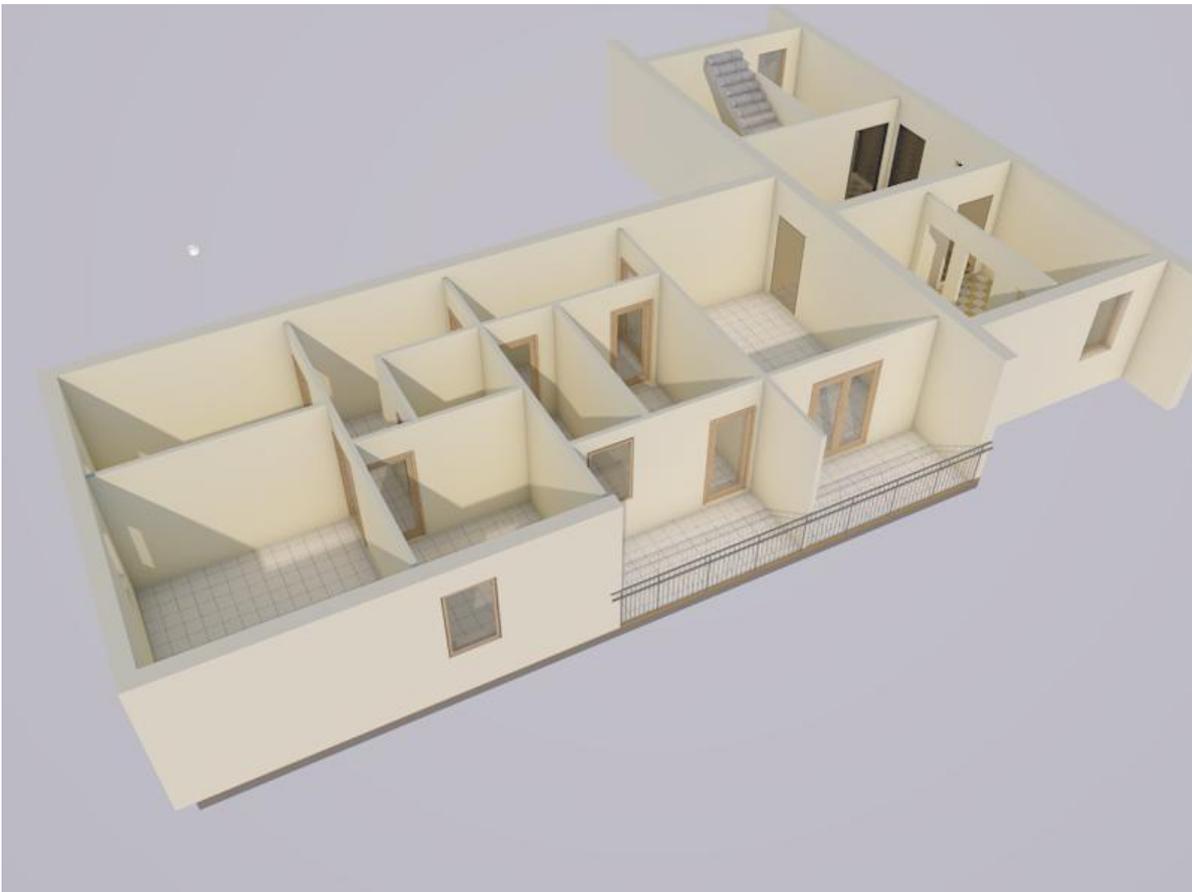
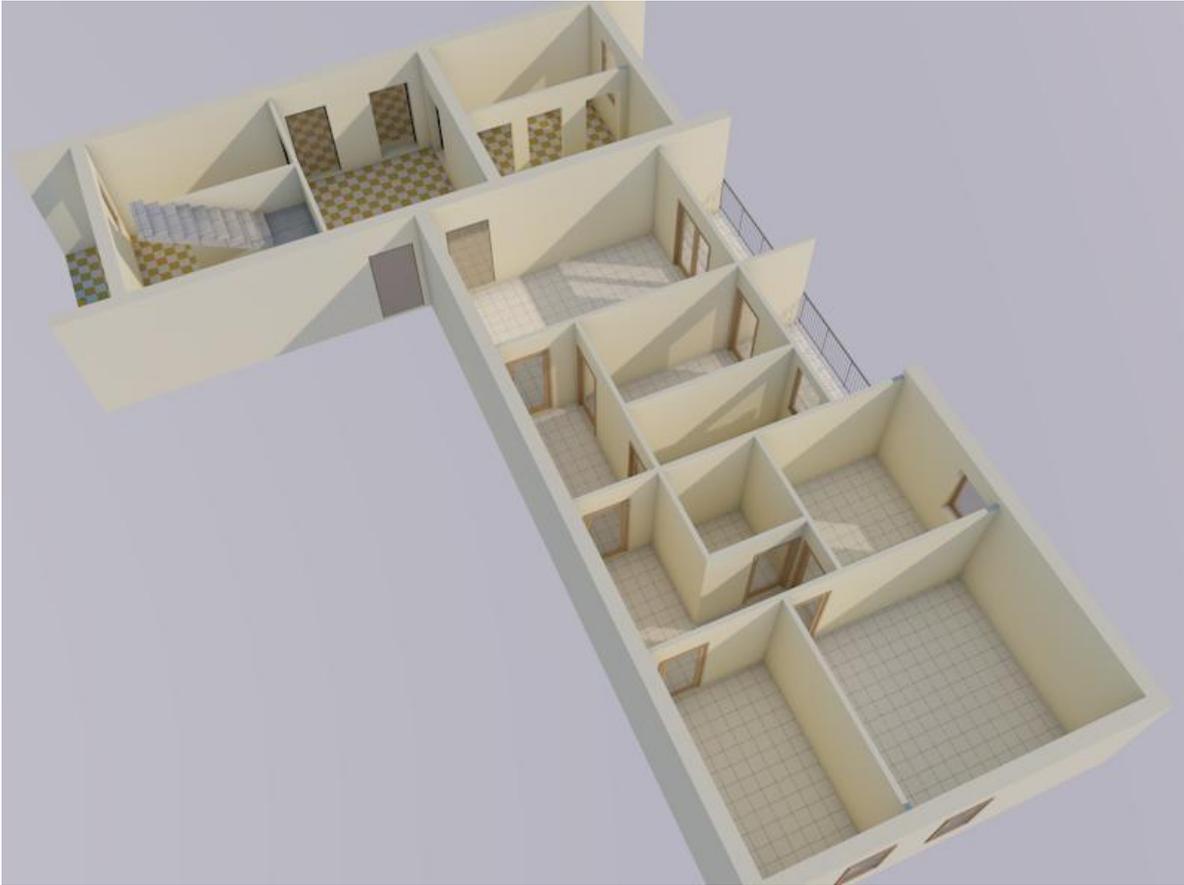


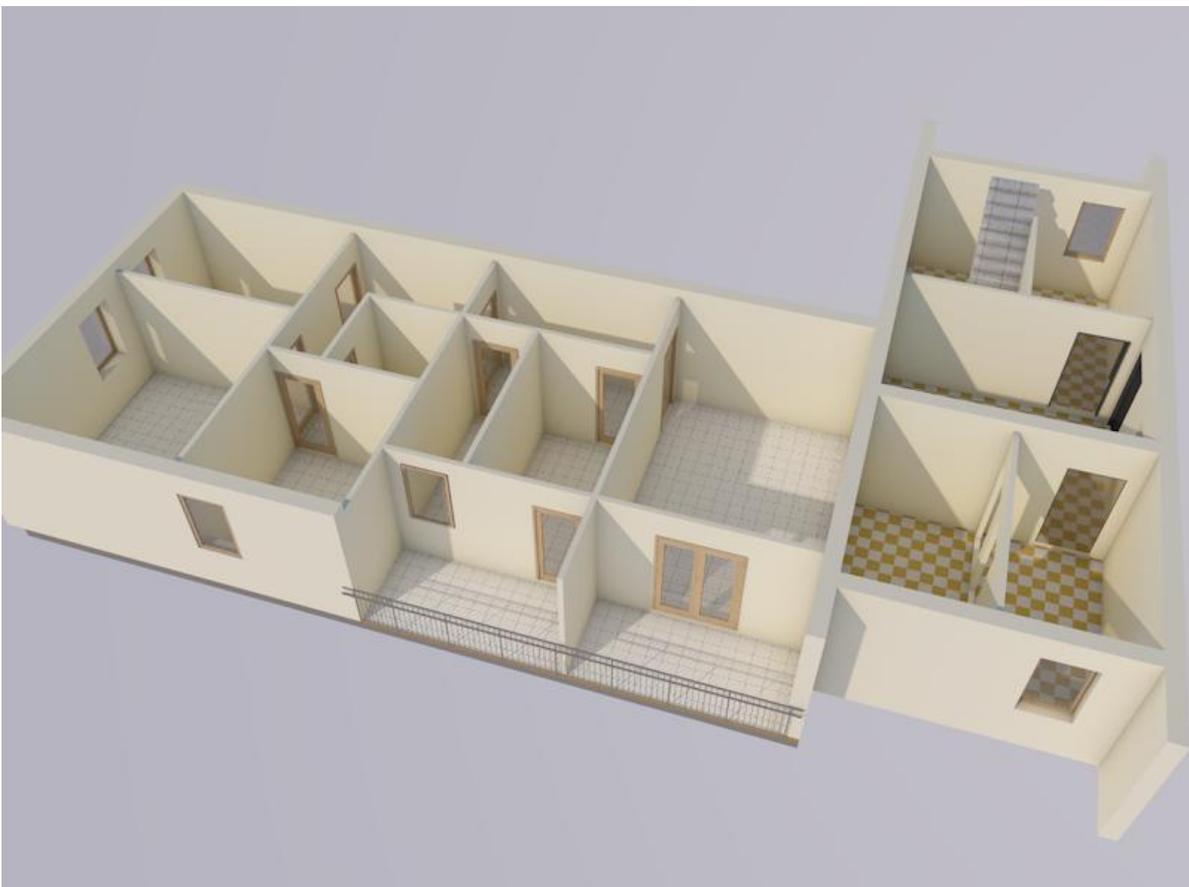
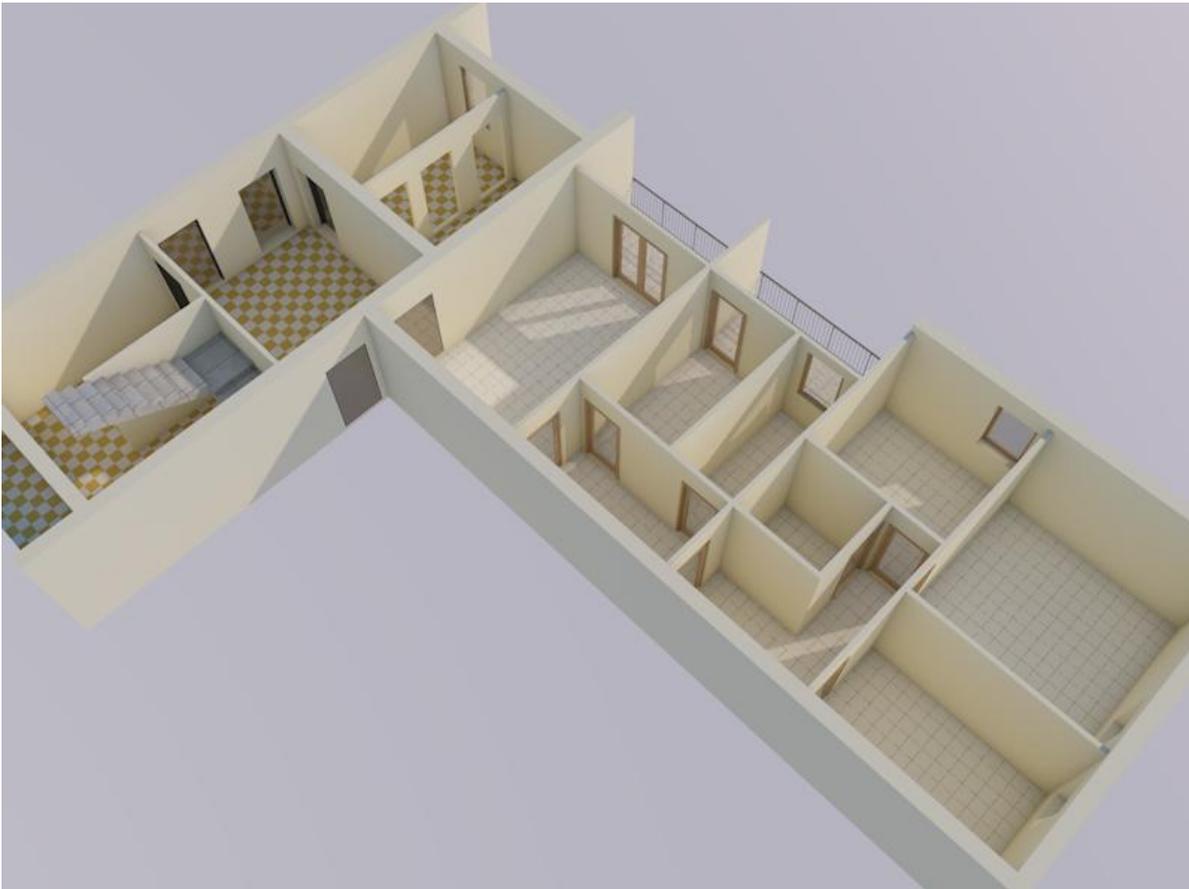
**planimetrie depositate presso l'agenzia delle entrate**

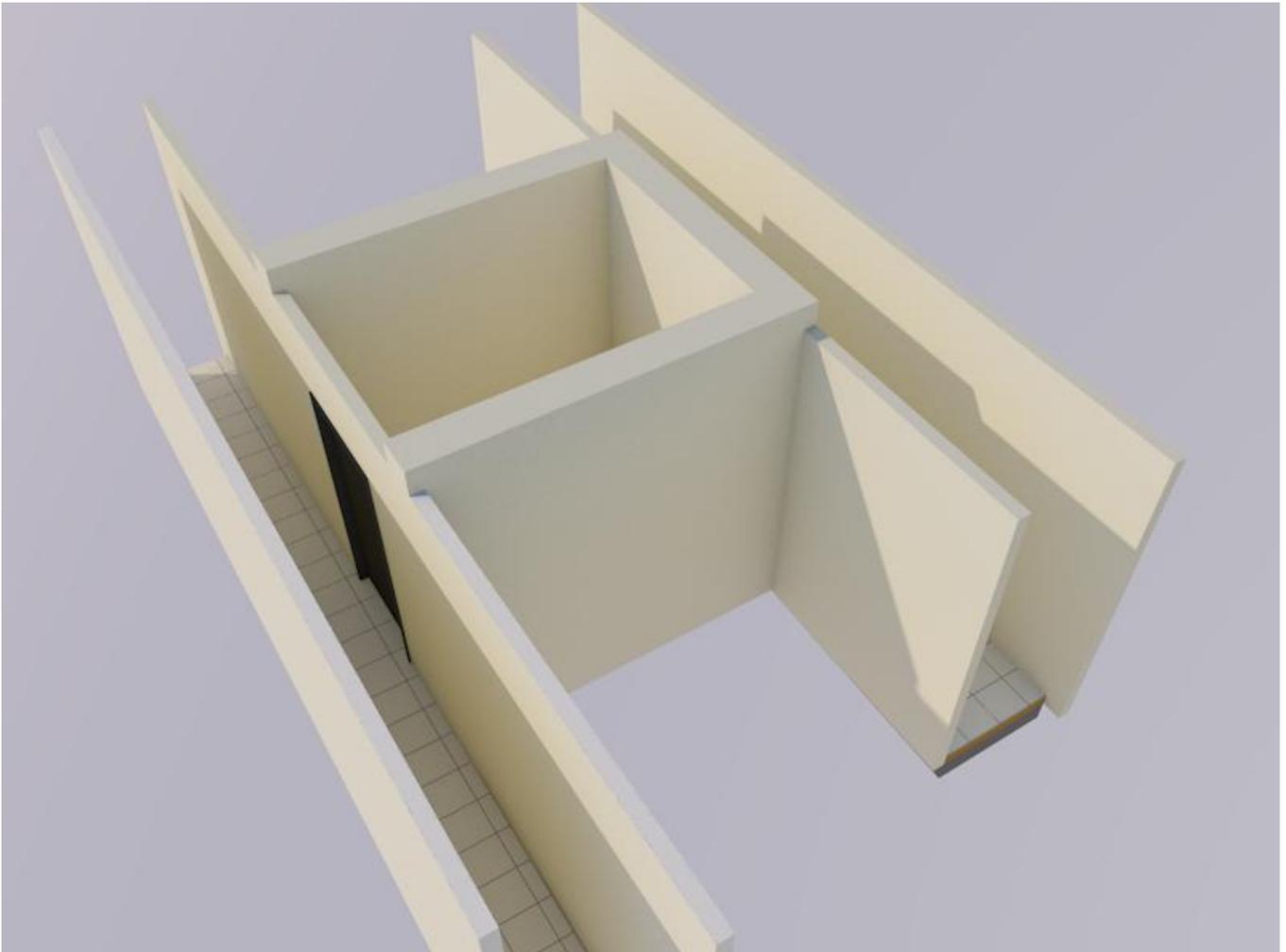


**rilievo dello stato dei luoghi**









### **Restituzione tridimensionale (rendering) dell'immobile e della cantinola pignorati**

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 non corrisponde alla consistenza catastale. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E. non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica). Il totale dei costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 10-10-1986. All'archivio del comune di Napoli risulta deliberata la concessione edilizia per l'intero parco Le rose nel 1982 ma i grafici di tale concessione non sono disponibili alla consultazione. 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.

**Gli immobili identificati con il sub.n.147 e 361 risultano regolarmente accatastati e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato in situ.** La planimetria catastale in atti all’Agenzia del Territorio, nonchè i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

---

## **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 è emersa l’esistenza delle concessioni edilizie rilasciate in data del 1982 per l’intero parco Le Rose, non è stato possibile accedere all’archivio cartaceo dove sono conservati grafici delle concessioni edilizie (archivio di Soccavo). Le indagini presso l’ufficio condono del comune di Napoli non sono emerse pratiche relative al cespite in oggetto, né tanto meno all’ufficio tecnico dove non risulta che siano state depositate DIA o altre richieste di autorizzazioni per l’immobile pignorato, né pratiche di agibilità del 1975 ad oggi.

Il complesso edilizio denominato “Parco Le Rose” - viale Della Resistenza, lotto "N" sito nella zona "167" di Napoli - Secondigliano, fu costruito sul suolo di proprietà del comune di Napoli e con le convenzioni n. 372/C del 24.11.1981 e 373/C del e 21.01.1982, il comune diede il diritto di superficie alla società SOGENE S.p.A., la stessa SOGENE ha poi ceduto la proprietà alla società "Poste Italiane" con contratti del 29.10.1984. I fabbricati facenti parte del complesso furono edificati, in virtù delle seguenti concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Napoli:

- Concessione Edilizia originaria n. 26 del 24.02.1982;
- Concessione Edilizia in variante n. 326 del 03.12.1982;
- Proroga n.101 del 30.04.1984;
- Concessione Edilizia n.27 del 15.02.1982;
- Proroga n. 183 del 24.07.1984 riguardante l'edificio 6/A;
- Concessione Edilizia n.28 del 15.02.1982 riguardante l'edificio 7;
- Proroga n. 95 del 13.03.1984;
- Concessione Edilizia n. 29 del 24.02.1982;
- Proroga del 30.04.1984 riguardante l'edificio 6/B.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, il Comune di Napoli e per esso il competente Ufficio Tecnico Comunale dichiarava, relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, che non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Comunicava inoltre che, a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo, non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto.

La sottoscritta ha comunque provveduto a verificare tramite i libri delle concessioni che i dati forniti corrispondono ai dati indicati dal richiedente C.T.U.

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 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 euro

---

---

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.5), si risale alla variante al P.R.G. che è stato approvato con decreto n.323 del 11-06-2004. Sono state reperite le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, e gli immobili riportati in esame:

- centro storico, art. 64, unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- ricade in zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, zona B - Sottozona Bb - espansione recente, variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

L'edificio di cui l'immobile è parte rientra nel piano territoriale di coordinamento, Proposta PTC Art. 52--Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale, art.52, Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale.

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione con la ricostruzione dei volumi esistenti.

- L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 22.01.2004, n.42, parte terza(beni paesaggistici)

- Il perimetro in cui ricade l'immobile rientra in quello tutelato dalla zonizzazione acustica, zona III, area con intenso traffico ad alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici, attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovia, aree portuali. Presenza di attività terziarie

Si precisa che, come quanto attestato dal comune di Napoli, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, l'immobile rientra nella zona E45, classificata come Suburbana e immediate adiacenze, con destinazione residenziale

- Il fabbricato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs 22.1.2004, n°42, Parte Terza (D.M. 20.1.1964 ex lege 1497/1939 pubblicato sulla G.U. n° 64 del 12.3.1964, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs n° 42/2004, art.157, comma 1, lettera b). Si attesta, infine, che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n.42, Parte Seconda (Beni Culturali), per quanto la competenza della Soprintendenza nei confronti del summenzionato
- L'immobile ricade nell'area del vincolo aeroportuale, superficie conica con pendenza 1:20, legge 158 del 1963
- nella zona su cui risiede l'immobile sono presenti vincoli geomorfologici secondo quanto stabilito dalla tavola 12 del P.R.G. (area stabile)

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

---

Per la stima di un fabbricato, così come per edificio a destinazione industriale, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

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	€ 745,00	€ 1100,00
Fonti Indirette	€790,0	€ 1150,00

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: € 745,00 e € 11500,00

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:

- **€ 945,00 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: **745,00 – 1150,00 €/mq. Per la tipologia abitativa**

## 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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO**

Codice zona: **E42**

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	1100	1700	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	610	920	L	2,6	3,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



**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
<b>sorgenti di rumore</b>	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 RI)

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

Tr = Tributi vari(6% di RI)

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

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

I2 = 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 parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza 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**

**immobile a destinazione residenziale A/3 composto da un appartamento al terzo piano con annessa cantinola pertinenziale**

- **Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastralmente viale della Resistenza n.6), parco delle Rose, scala 15, int.11, piano III ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 147, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, zona censuaria 2, classe 2, superficie: 113,00 mq., rendita euro 486,76.**

**Posto auto scoperto**

- **Bene N° 2 – Unità immobiliare (piano terra, cortile interno al parco) sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastralmente viale della Resistenza), piano T ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 361, cat. C/6, consistenza 11 mq., zona censuaria 2, classe 1, superficie: 11,00 mq., rendita euro 31,25.**

---

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

---

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza

per il lotto in oggetto.

<u>LOTTO UNICO</u>		
<u>Immobili</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliari – residenziale e posto auto, Comune di Napoli, sub.n.147/361	<b>111,50</b>	€ 945,00

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>	ma rmo, parquet	ceram ca	marmette	1
<b>esposizione</b>	3 l a ti	2 l a ti	1 lato	1
<b>numero servizi</b>	3	2 o 1xmi ni	1	1
<b>box o posto auto</b>	s i 2 auto	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 111,50	0.93	€ 945,00	100%	<b>€106.000,00 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:

<b>VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)</b>					<b>LOTTO unico</b>
<b>Var. %</b>	<b>Caratteristica positiva</b>	<b>Caratteristica</b>	<b>Caratteristica negativa</b>	<b>Var. %</b>	
-0,22	centrale	Centralità rispetto al centro	periferica	+0,22	-0,11

-0.28	molte	urbano, trasporti 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.147/361:**

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (3,00 euro/mq. x 111,50) = 334,50 euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 4.014,00

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
361,26	100,35	240,84	160,56	80,28

<u>I<sub>2</sub></u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
18,87	962,07	<b>Euro 334,50</b>

<b>LOTTO UNICO SUB.147/361</b>			
<b>Capitalizzazione del Reddito</b>			
<u>Rn</u>	<u>Ri</u>	<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
3.051,00	4.014,00	0,034	<b>€ 89.735,00</b>

---



---

### VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

---



---

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

**Lotto sub.147 e 361**

€ **106.000,00** metodo sintetico-comparativo

€ **89.735,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

**Valore netto commerciale del lotto**

**€ 97.867,00**

---

### 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 dei cespiti erano in buone condizioni mentre parte erano 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 affrancamento proprietà superficiaria: € 5000,00
5. Dalle indagini effettuate risulta che gli esecutati hanno quote condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) per un importo complessivo di € 3000,00 come ratificato dall'amministrazione condominiale "Condominio Parco LE ROSE".

---

### PENDEnze – ONERI CONDOMINIALI

Così come già descritto la cifra di 3000,00 sarà detratta dal valore finale per gli oneri condominiali insoluti

---

### 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.147 + sub.361	€ 97.867,00
Costi per conformità degli impianti	€ 3500,00
Riscatto proprietà superficiaria	€ 5000,00
Decurtazione 10% (Assenza di	€ 9.787,00

garanzia per vizi)	
Quote condominiali insolute	€ 3.000,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 76.580,00 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**

**immobile a destinazione residenziale A/3 composto da un appartamento al terzo piano con annessa cantilola pertinenziale**

- **Bene N° 1 – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6 (catastralmente viale della Resistenza n.6), parco delle Rose, scala 15, int.11, piano III ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 147, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, zona censuaria 2, classe 2, superficie:113,00 mq., rendita euro 486,76.**

**Posto auto scoperto**

- **Bene N° 2 – Unità immobiliare (piano terra, cortile interno al parco) sito in Napoli alla via Galileo Galilei n.6(catastalmente vile della Resistenza), piano T ed identificato nel NCEU di predetto comune alla sez- SCA, foglio n. 1, p.lla 647 sub. 361, cat. C/6 consistenza 11 mq., zona censuaria 2, classe 1, superficie: 11,00 mq., rendita euro 31,25.**

**Ai danni di:**

- .....nato a Napoli il 10-04-1952, C.F.:.....(Proprietà superficaria di 500/1000)
- .....nata a Napoli il 06-03-1959, C.F.: ..... (Proprietà superficaria(500/1000)

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

intera proprietà superficiaria divisa al 50% tra i soggetti eseguiti in regime di comunione dei beni

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il bene risulta abitato da ..... con contratto di locazione stipulato in data del 18-01-2021 e valevole fino al 17-01-2024

**DATI CATASTALI**

**Immobile sub.147**

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
SCA	1	647	147		A/3	2	6,5 vani	117mq	486,76	SI/3	
INDIRIZZO: VIALE DELLA RESISTENZA N.6, SCALA 15, INTERNO 11, PIANO S1/3											
INTESTATARI CATASTALI: .....nato a Napoli il .....e .....nata a Napoli il 06-03-1959. Entrambi posseggono la proprietà superficiaria per la quota di 500/1000 ciascuno											

**Immobile sub.361:**

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
SCA	1	647	361		C/6	1	11 mq.		31,25	I	
INDIRIZZO: VIALE DELLA RESISTENZA N.6, SCALA 15, INTERNO 11, PIANO S1/3											
INTESTATARI CATASTALI: .....nato a Napoli il .....e .....nata a Napoli il 06-03-1959. Entrambi posseggono la proprietà superficiaria per la quota di 500/1000 ciascuno											

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO PIGNORATO**

<b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</u></b>	
Valore netto Commerciale sub.147 + sub.361	€ 97.867,00
Costi per conformità degli impianti	€ 3500,00
Riscatto proprietà superficiaria	€ 5000,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 9.787,00
Quote condominiali insolute	€ 3.000,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 76.580,00 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, 01-04-2024

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

Mirella Ventrone