



TRIBUNALE DI NAPOLI

(Rep. Esecuzioni Immobiliari)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare: n.532/2024 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Abete
- Parti in causa:



INDICE

SEZIONE A - CONTROLLI PRELIMINARI - : verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. pag.02	QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. pag.14
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. pag.03	QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. pag.15
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. pag.09	QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. pag.15
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. pag.10	QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. pag.15
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. pag.10	QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. pag.15
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. pag.11	QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. pag.20
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. pag.14	QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. pag.20

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

redatta ai sensi del DL 83/2015 - convertito in LEGGE 132/2015 art.568

Immobile oggetto d'esecuzione:

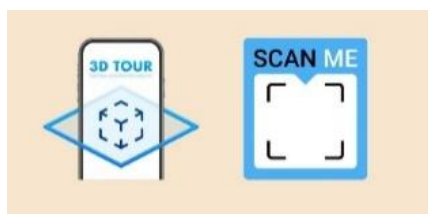
**Unità immobiliari categoria catastale (A/2 + C/6) - Parco D'auria - Frazione di San Pietro a Patierno -
VIA COMUNALE LUCE - n. 25 - Scala D - Interno 1 - Piano T**



- Virtual Tour 360° -

Attraverso il bar code e/o link di seguito evidenziati sarà possibile consultare le immagini panoramiche ed i contenuti multimediali relativi all'immobile in esame:

utilizza un lettore QR code **per effettuare la scansione:**



➔ Oppure aprire il seguente collegamento:

<https://www.alvire.com/virtual-tour/preview/886551d6661c7e64f03ecdc16f7eae8b>

CONTROLLI PRELIMINARI

(verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.)

premessa:

La presente procedura è riferita alla messa in esecuzione del seguente titolo esecutivo:

- **contratto di mutuo fondiario del 05/02/2010 (rep.21984 - racc. 13411) a rogito per Notar dott.**

Nel suddetto atto la "....."oggi

concedeva al sig. (coniugato in regime di **separazione dei beni**) un finanziamento di originari € 148.487,37.

Ciò premesso

veniva concessa **ipoteca volontaria** sugli immobili (oggetto di pignoramento) i medesimi distinti in catasto come segue:

➔ a) - Sez./SPI – Fg.1 – P.IIa 802 – Sub.51 – Cat.A/2	Abitazione 51	🏠	box auto 75	🚗	🏠
➔ b) - Sez./SPI – Fg.1 – P.IIa 802 – Sub.75 – Cat.C/6	➔	🏢	➔	🚗	🏠

- **Verifica atti esecutivi:** - Si riscontrano negli atti della presente procedura n°1 **certificazioni notarile** concernente gli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti sul bene pignorato - **la medesima** sviluppati - a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (rif. atto del 24/09/2024 n.15476) e sino alla data dell'ultimo titolo legale:

- **atto di conferimento in società** del 29/12/2003 - numero di repertorio n.70324 per Notar - trascritto il 31/12/2003 ai nn.32117/20579 da **SIG.RI:**

.....))))
.....))))

alla

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

- **Gli immobili in esame (sub.51 e sub.75) appartengono** in termini legali **in piena proprietà e per intero (1/1)** alla parte esecutata (in regime di separazione dei beni) e sono distinti dai seguenti specifici dati identificativi e cioè:

TABELLE DATI IDENTIFICATIVI: -

Unità immobiliare a destinazione abitativa con annesso box auto il tutto facente parte di un complesso immobiliare denominato P.co D'AURIA ubicato nel Comune di Napoli - Frazione di San Pietro a Patierno - **alla Via Comunale della Luce n. 25 - Scala D - Interno 1 - Piano T.**

Gli immobili sono identificati nel catasto censuario del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Sez. Urb. SPI	FG.1	P.LLA 802	Sub.51	Cat.A/2	Classe 7	Z. cens. 4	Rendita: Euro534,53	Con.za 4,5 vani
Sez. Urb. SPI	FG.1	P.LLA 802	Sub.75	Cat.C/6	Classe 6	Z. cens. 4	Rendita: Euro90,43	Con.za 18 MQ

Abitazione
Sub.51

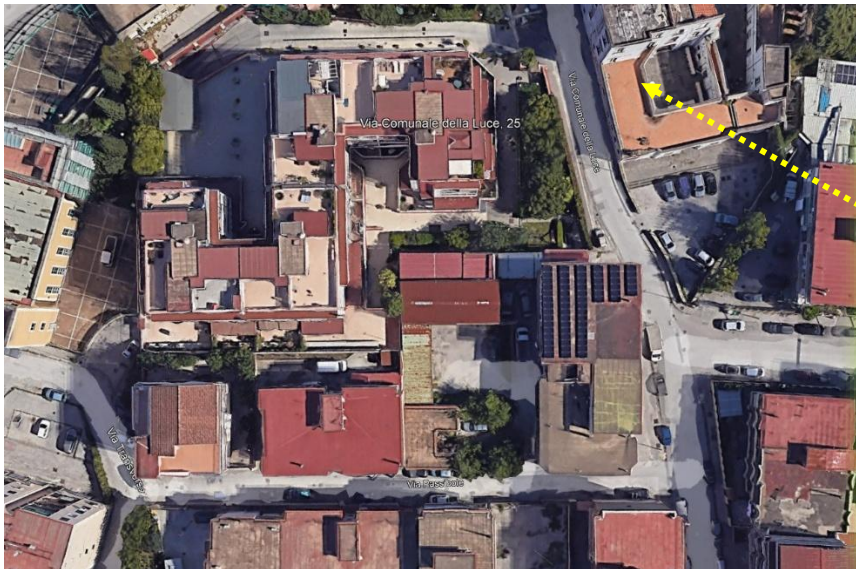
Valore Catastale:

SUB.51 – abitazione	€ 61.738,22
SUB.75 – box/auto	€ 10.444,67

Box/auto
Sub.75

Premessa) – Gli immobili oggetto di analisi - identificati dai subalterni 51(Abitazione) e 75 (box auto) - sono parte integrante del complesso immobiliare denominato “Parco DAURIA” - **costituito** da due blocchi edilizi contigui - **configurati** in pianta con una forma geometrica a doppia “C” contrapposta. L'intero complesso dispone di un accesso comune dalla via pubblica - attraverso un varco carrabile e pedonale corrispondente al civico 25 - presso il quale è visibile la denominazione “Parco D’AURIA”.

INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO



Nello specifico gli immobili in esame subalterni **51**(Abitazione) e **75** (box auto) - posti all'interno del P.co DAURIA - sono dislocati il sub.51 al piano terra nel vano scala D ed al piano S/1 il box auto entrambi con accesso dalla via pubblica - attraverso le parti comuni interne quali: viale interno ed area cortile distinti dal **sub.1 (B.C.N.C)** - **vedi atti catastali.**

QUESITO n. 2

elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile in esame - posto nella scala **D** del complesso edilizio generale denominato Parco “D’AURIA” sito alla Via Comunale della Luce 25 - 80147 Napoli (NA) **ha le seguenti caratteristiche:**

1. Classificazione Urbanistica: L'immobile è ubicato a San Pietro a Patierno quartiere periferico situato nella zona nord-orientale di Napoli. Un tempo comune autonomo - è stato infatti inglobato nel Comune di Napoli nel 1926. **Oggi fa parte della Municipalità VII** - insieme a Secondigliano e Miano. L'area è classificabile come zona periferica - sebbene sia oggetto di interventi di riqualificazione urbana e infrastrutturale che ne migliorano la vivibilità e i collegamenti con il centro cittadino.

2. Vie d'Accesso: L'accesso principale avviene da Viale Comandante Umberto Maddalena Collegamento diretto con l'Aeroporto di Capodichino e con il centro città. Via Taverna Rossa Strada di collegamento interno tra le zone residenziali e le aree commerciali. Circonvallazione Provinciale di Napoli Importante asse viario che collega il quartiere con Secondigliano e Miano. Strada Provinciale di

Caserta Connessione verso nord, in direzione Caserta e hinterland napoletano. Via Enrico Fermi Accesso da est, con collegamenti verso Poggioreale e la zona industriale. Via Comunale della Luce Strada interna che attraversa il cuore del quartiere, con accesso a diverse aree residenziali. Via Galileo Galilei e Via Giuseppe Verdi Vie secondarie ma ben collegate, servono zone residenziali e commerciali.

3. Circostrizione Comunale - Confini e Municipalità di appartenenza: La Municipalità VII confina con: A nord: i comuni di Arzano e Casavatore; A est: il comune di Casoria; A sud e ovest: altre municipalità di Napoli - tra cui la Municipalità VI (Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio) e la Municipalità IV (San Carlo all'Arena)

4. Infrastrutture Primarie e Secondarie: Rete stradale caratterizzata da una buona viabilità interna ed esterna - presenza di parcheggi pubblici e privati. Servizi primari: rete idrica – elettrica - fognaria regolarmente funzionanti. Spazi comuni: presenza di aree verdi attrezzate e zone pedonali.

5. Mezzi di Trasporto Pubblico: San Pietro a Patierno è servito da diverse linee gestite da ANM (Azienda Napoletana Mobilità) e ATC - tra cui:

Linea Bus	Percorso principale
11-SA	Collegamenti con Secondigliano e zone limitrofe
180	Da Capodichino verso il centro città
C68	Percorso interno nel quartiere
584	Verso Poggioreale e stazione Garibaldi
ATC	Linee extraurbane verso Casoria e comuni vicini
C90, 182	Fermate presso San Pietro a Patierno ¹

6. Collegamenti Autostradali: Tangenziale di Napoli: uscita Capodichino per accesso rapido in auto. Stazione ferroviaria più vicina: Napoli Centrale (Garibaldi), da cui partono bus diretti. Servizi taxi: disponibili presso l'aeroporto e lungo Viale Maddalena.

7. Servizi Commerciali e Pubblici:

Tipologia	Presenza	Distanza
Supermercati	Decò, MD, negozi locali	< 500 m
Farmacie	Farmacia della Luce, Farmacia San Giovanni	< 300 m
Banche	Intesa Sanpaolo, Banco BPM	< 1 km
Poste	Ufficio Poste Italiane – Corso San Giovanni	< 1 km
Ospedali	Loreto Mare, Ospedale del Mare	3-5 km
Aeroporto	Napoli Capodichino	8 km
Stazioni	Napoli Centrale, Gianturco	4 km
Uffici Comunali	Sede Municipalità 6 – Via Comunale Maranda	2 km

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

Premessa) Gli immobili in esame - identificati ai subalterni **51 e 75** - sono collocati all'interno del complesso residenziale denominato Parco D'Auria - costituito da un corpo di fabbrica multipiano di significativa estensione - articolato su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) oltre a un piano seminterrato (S/1) e lastrico solare al quarto livello. La configurazione planimetrica dell'edificio presenta una forma a doppia "C" contrapposta - con annesse aree comuni di passaggio. **Il fabbricato è suddiviso** in quattro corpi scala - ciascuno dotato di ascensore e con accesso diretto al piano seminterrato - all'interno dei quali si sviluppano complessivamente n. 54 unità immobiliari a destinazione residenziale - con n. 52 box auto pertinenziali.

Caratteristiche costruttive

Struttura portante: telaio chiuso in cemento armato, composto da travi e pilastri.

Solai: in laterizio con travetti prefabbricati.

Tamponature perimetrali: in laterizio – termo blocchi - intonacate.

Copertura: piana - con lastrico solare.

Anno di costruzione: 2013.

Finiture esterne

Prospetti: caratterizzati da aperture finestrate e porte finestre - con mensole balcone dotate di parapetti in ferro.

Rivestimenti: intonaco civile e pittura.

Accessi principali.

L'ingresso al complesso avviene tramite un vano principale dotato di due varchi:

Varchi pedonale: posto sul lato sinistro - con anta in ferro e impianto citofonico.

Varchi carrabile: centrale - con struttura in ferro ad anta scorrevole motorizzata - azionabile tramite telecomando.

Spazi esterni.

Dai varchi si accede a un'area scoperta interna - pavimentata in:

Cemento carrabile, con griglia centrale per la raccolta delle acque meteoriche.

Mattonelle pedonali, poste sul lato destro.

Attraverso i viali interni si raggiunge il vano scala D - ubicato nella porzione nord del lotto, e la rampa di accesso ai box auto situati al piano seminterrato

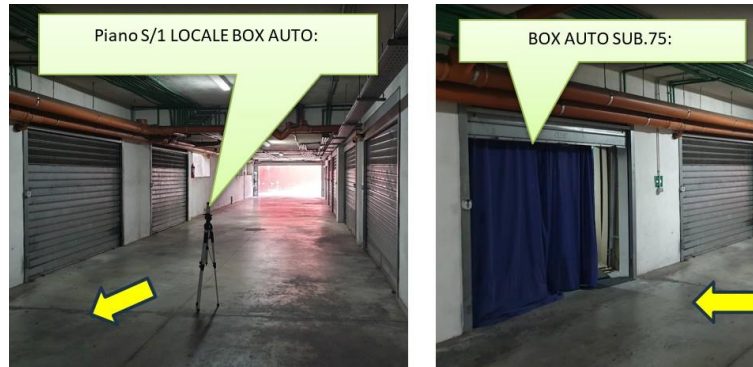
Si precisa che le condizioni d'uso e manutenzione delle predette parti sono nell'insieme buone.

Report fotografico parti esterne:



Dal vano d'ingresso si accede poi ad un'area androne comune - la medesima - pavimentata con del marmo - le pareti appositamente intonacate e integgiate il tutto completo d'impianto elettrico ed ascensore. Le scale sono altresì rifinite con pavimenti e rivestimenti in marmo - ringhiera in ferro - impianto elettrico ed infissi in alluminio.

Per quanto concerne il piano S/1 ove si sviluppa il locale box in esame si evidenzia che l'accesso a tale livello avviene sia dal vano scala che dalla rampa carrabile esterna. Le aree di manovra interne sono opportunamente pavimentate - le pareti e soffitti intonacate il tutto completo degli specifici impianti antincendio - porte taglia fuoco e saracinesche d'accesso ai singoli box.



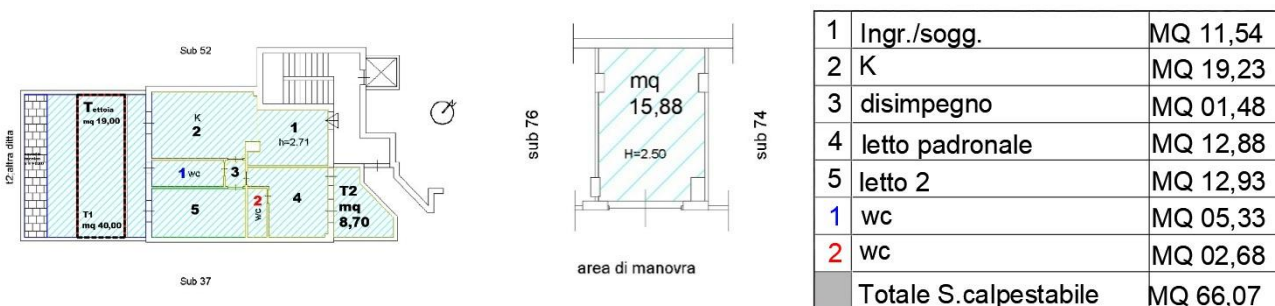
N.B.) ad oggi le condizioni tipologiche rilevate evidenzia un uso difforme rispetto la destinazione catastale ossia: a deposito



Si precisa che le condizioni d'uso e manutenzione sono nell'insieme buone

Tipologia interna dell'immobile sub.51) - l'immobile in esame posto al piano (T) con accesso dalla 1° porta a sinistra entrando nell'androne della scala - (D) - ha una superficie calpestabile di mq 66,07 e numero due terrazzi a livello di complessivi mq 48,70 ed una h/2.70. Ha uno sviluppo architettonico ad oggi difforme dallo schema distributivo riportato sulla originale scheda catastale in quanto risultano essere state effettuate delle opere di manutenzione straordinaria che hanno di fatto modificato le caratteristiche distributive dei vari spazi interni. Ad oggi l'immobile è composto dai seguenti ambienti: **un soggiorno living e cucina - due camere da letto - due bagni e due terrazzi a livello** - il tutto così come di seguito graficamente evidenziato e cioè:

Planimetria generale stato attuale immobile + box auto :-



Le finiture riscontrate all'interno dell'immobile sono le seguenti:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- rivestimenti in monocottura/gres ambienti cucina e soggiorno;
- pareti rivestite con pittura e monocottura ad effetto pietra - idem soffitti tinteggiati con pittura lavabile;
- porte interne in legno di colore noce;
- infissi esterni in legno/alluminio ed annesse persiane alla napoletana in ferro;
- impianto idrico con annessi servizi in porcellana - servizi doccia ed annessi arredi e gruppi di erogazione; - impianto gas di cucina; - impianto elettrico - impianto termico.;

Il locale box auto (sub.75) (vedi precedente elaborazione grafica) ha una pavimentazione in cemento – saracinesca d'apertura motorizzata in ferro ad oggi è rivestito (pavimento e pareti) con materiale fono-assorbenti.

Si evidenzia che le condizioni generali degli immobili sono buone N.B.) l'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2018.

Report Fotografico:



Ingresso principale + cucina



Disimpegno



Wc 1



Wc padronale



Area terrazzo

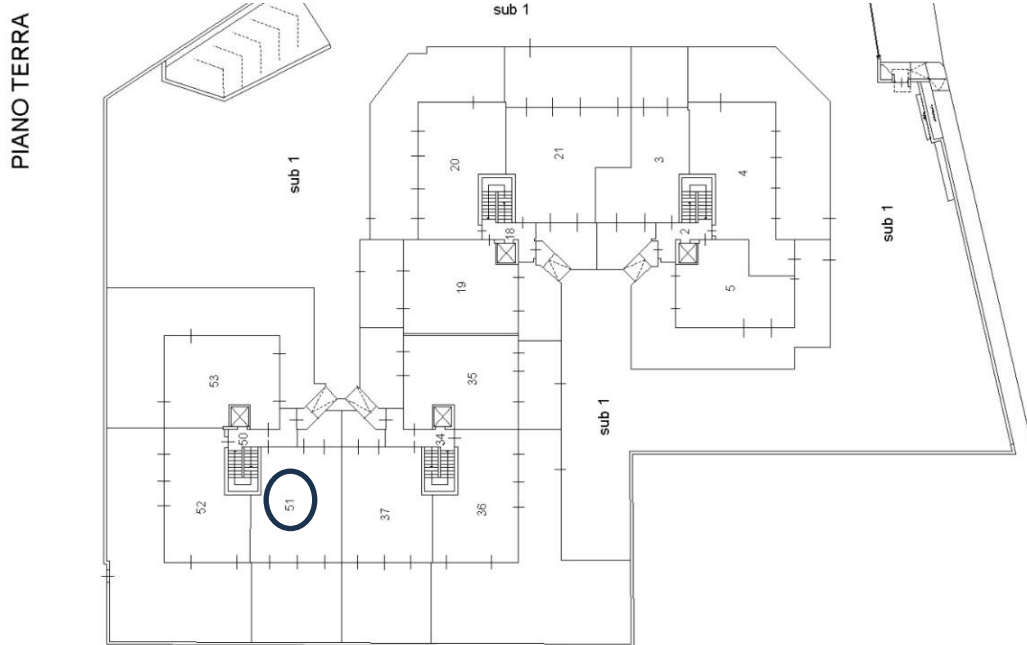


Locale box auto

N.B) - Per una visione più dettagliata di tutti particolari tipologici si rimanda al link relativo al tour 360 evidenziato nella pagina iniziale della presente relazione.

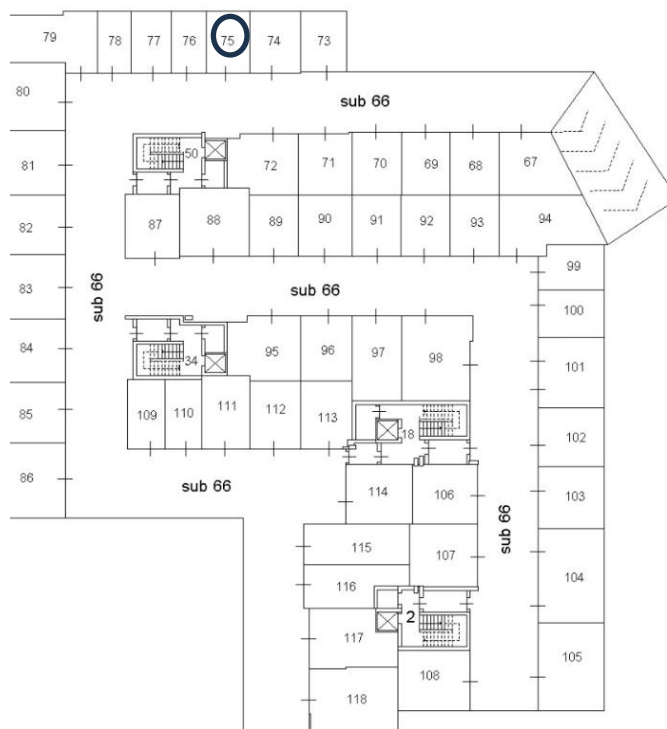
Gli immobili sub.51 e 75 sulla base degli atti titolari e catastali esaminati ed in base alle risultanze dei rilievi effettuati sui relativi luoghi i medesimi conformi ai predetti atti risultano avere i seguenti confini:

A nord	Con il vano scala ed il cortile interno;	A sud	Con altra ditta;	Confini: Immobile sub.51
A est	Con l'immobile sub.37;	A ovest	Con il sub.52;	



A nord	Con proprietà aliena;	A sud	Con area di manovra;	Confini: Immobile sub.75
A est	Con l'immobile sub.74;	A ovest	Con il sub.76;	

PIANO INTERRATO



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI: -

dal 10/07/2013 al 31/03/2014

COSTITUZIONE

Immobile attuale: Comune di NAPOLI (NA) - Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 802 Subalterno 51 Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria 4 - Categoria A/2 - Classe 3, **Consistenza 4,5 vani**;

dal 31/03/2014 al 31/07/2018

Immobile attuale: Comune di NAPOLI (NA) - Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 802 Subalterno 51 - Rendita: **Euro 534,53**

Zona censuaria 4 - Categoria A/2a) - Classe 7 - **Consistenza 4,5 vani**

dal 31/07/2018 al 01/08/2019

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

27/07/2018 Pratica n. NA0233131 in atti dal 31/07/2018

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.

81452.1/2018)

Immobile attuale: Comune di NAPOLI (NA) - Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 802 Subalterno 51 - Rendita: Euro 534,53

Zona censuaria 4 - Categoria A/2 - Classe 7 - **Consistenza 4,5 vani**

dal 10/07/2013 al 31/03/2014

COSTITUZIONE

Immobile attuale: Comune di NAPOLI (NA) Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 802 **Subalterno 75** Rendita: Euro 56,19 Zona censuaria 4 - Categoria C/6 - Classe 3 - **Consistenza 17 m2**

dal 31/03/2014

Immobile attuale: Comune di NAPOLI (NA) - Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 802 Subalterno 75 - Rendita: Euro 90,43 - Zona censuaria 4 - Categoria C/6 - Classe 6 - **Consistenza 17 m2**

Storia degli intestati dell'immobile

1.

dal 10/07/2013 al 03/06/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 10/07/2013 Pratica n. NA0325990 in atti dal 10/07/2013 COSTITUZIONE (n.4137.1/2013)

1.

dal 03/06/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 03/06/2014 Pubblico ufficiale (SA) Repertorio n. 27852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11613.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 10/06/2014

CONFORMITA' CATASTALE

I dati catastali relativi ai beni oggetto della presente procedura e di cui agli atti esecutivi sono coerenti e consentono l'univoca identificazione del bene. **Si riscontra presente in banca dati le schede catastali e risultano conformi** allo stato attuale dei luoghi.

- SCHEMA GRAFICO RIEPILOGATIVO / CRONISTORIA DATI CATASTALI -

Sub. 51 - Abitazione		
10/07/2013	31/03/2014	31/07/2018
Rendita 278,09	Rendita 534,53	Rendita 534,53
Cat. A/2 Cl.3	Cat. A/2a Cl.7	Cat. A/2 Cl.7
4,5 vani	4,5 vani	4,5 vani
↑	↑	↑
Costituzione	Aggiornamento	Ristrutturazione
Pratica NA0325990	Pratica aggiornata	27/07/2018
10/07/2013	31/03/2014	Distribuzione interna modificata

Sub. 75 - Box Auto	
10/07/2013	31/03/2014
Rendita 56,19	Rendita 90,43
Cat. C/6 Cl.3	Cat. C/6 Cl.6
17 m ²	17 m ²
↑	↑
Costituzione	Aggiornamento
10/07/2013	31/03/2014

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- LOTTO UNICO -

Si precisa che le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche dell'immobile evidenziano la necessità della formazione di un unico lotto e cioè:

piena ed intera proprietà delle unità immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato Parco "D'AURIA" sito nel Comune di Napoli - frazione di San Pietro A Patierno - alla Via Comunale della Luce civico 25;

- A) **Immobile a destinazione abitativa** posto nella scala D - int.1 - piano terra - prima porta a sinistra nel locale androne comune - composto da 4,5 vani catastali con annesso pertinenziali terrazzi esterni; **confinante** a nord con il vano scala ed il cortile esterno a est Con l'immobile sub.37; a sud Con altra ditta; a ovest Con il sub.52; **è riportato nel C.F.** del Comune di Napoli (Na) al sezione Spi - Foglio 1 - p.lla 802 - sub.51 - categoria A/2 - classe 7 - consistenza 4,5 vani - rendita € 534,53; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- B) **pertinenziale locale box auto** posto al piano S/1 **confinante:** a nord Con proprietà aliena; a est Con l'immobile sub.74; a sud Con area di manovra; a ovest Con il sub.76; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli (Na) al sezione Spi - Foglio 1 - p.lla 802 - sub.75 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza 17,00 MQ - rendita € 90,43; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili in esame - stante la certificazione notarile - gli accertamenti ipotecari e catastali effettuati - **è pervenuto alla parte eseguita secondo il seguente ordine cronologico di passaggi titolari:**

- – la quota dell'intero in piena proprietà (in regime di separazione dei beni) è pervenuta con atto di compravendita del 03/06/2014 – atto rep./27852/17714 per notar di Scafati. Trasc./il 10/06/2014 ai nn.17416/11613 dalla

- Alla (codice fiscale) il terreno p.lla 189/221/299/ su cui sorgono gli immobili è pervenuto per atto di compravendita del 23/05/2008 rep.19479/11463 notaio – trascritto il 27/05/2008 ai nn.19718/12813 dalla

- Alla la quota dell'intero degli immobili p.lle 189/221/299 è pervenuta per atto di conferimento in società del 29/12/2003 atto rep.70324 per notar trascritto il 31/12/2003 ai nn.32117/20579 dai sig.ri

N.B.) - L'analisi dell'atto di derivazione in capo alla parte eseguita risulta coerente con gli accertamenti tipologici - catastali e titolari relativi al bene in esame.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Ai fini della conformità urbanistica e della regolarità edilizia del bene premesso:

- che l'area sulla quale si sviluppa il corpo di fabbrica in esame secondo la Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 Norme d'attuazione ricade in base all'art.31 in Zona B Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb art.33.

Art. 33 (Sottozona Bb - Espansione recente)

1 La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32. 2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. 3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

2 E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti. 4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. 5.

Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. 6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti.

Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo complessivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge.

All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. 8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano- Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, **comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.**

Rilevato inoltre

che con La Delibera di Giunta Comunale n. 3631/2005 veniva approvata la variante urbanistica di cui alla Tavola 8 del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Napoli - con riferimento all'ex fabbrica D'Auria - situata lungo Strada Comunale della Luce nel quartiere San Pietro a Patierno con l'obiettivo di: Modificare la destinazione d'uso dell'area ex industriale. Consentire interventi di riqualificazione e riconversione urbanistica - Inserire l'area nel contesto del Piano Speciale per le Periferie (PSER), già attivo nel quartiere.

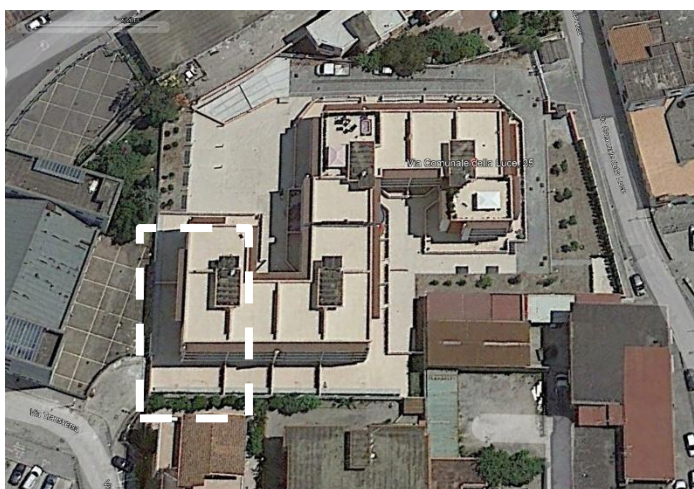
- **che** il complesso edilizio in esame è stato edificato in virtù del permesso a costruire rilasciato dal Comune di Napoli in data 17/02/2009 numero 68 (pratica edilizia 1/08) e successivo permesso in variante n° 431 del 26 settembre 2012 ed in virtù di DIA PG533657 del 3 luglio 2012 atti ad oggi non visionabili così come certificato dal comune - **e certificato di agibilità del 20/01/2014 con disposizione dirigenziale n.30./**
- **che** per opere interne di manutenzione straordinaria risulta essere stata presentata apposita pratica CIL n°2495/2018;
- **che dagli accertamenti effettuati si rileva sull'area terrazzo lato ambiente cucina una tettoia in legno fissa della superficie di circa 20,00 mq – priva di autorizzazione edilizia ed atto di assenso da parte del condominio.**

Tutto ciò premesso si evidenzia

Che dagli accertamenti grafico-comparativi effettuati mediante analisi delle ortofoto (stato dei luoghi anno 06/2013 e stato dei luoghi anno 2025) - nonché dal confronto con la documentazione catastale - sia la planimetria di costituzione (luglio 2013) sia quella successiva alle opere interne realizzate con CILA n. 2495/2018 - l'immobile non risulta aver subito incrementi di superficie utile o volumetrie rilevanti - ad eccezione - della tettoia esterna in legno realizzata sull'area terrazzo in adiacenza al vano cucina. Tale struttura - per caratteristiche costruttive (copertura rigida, elementi verticali e orizzontali fissati in modo permanente) - costituisce intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, c.1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 e comporta una alterazione della sagoma e dei prospetti dell'edificio. **Per tale tipologia di opere** non risulta applicabile alcuna forma di sanatoria né ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) - né ex art. 37 (SCIA in sanatoria) - poiché l'intervento non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente né a quella vigente al momento della realizzazione - con particolare riguardo alle norme del PUC del Comune di Napoli che non consentono incrementi volumetrici o tettoie fisse su terrazzi pertinenziali in assenza di titolo abilitativo preventivo. **Ne deriva che** l'unica misura tecnicamente e urbanisticamente praticabile è il ripristino dello stato dei luoghi - mediante rimozione della tettoia e smaltimento dei materiali - con contestuale presentazione della relativa comunicazione edilizia (ove necessaria).

Il costo del ripristino, valutato in via sintetica per una superficie di circa mq 20,00 (struttura lignea orizzontale e verticale, rimozione e trasporto a discarica dei materiali, oltre oneri tecnici), è stimato in € 4.500,00 complessivi.

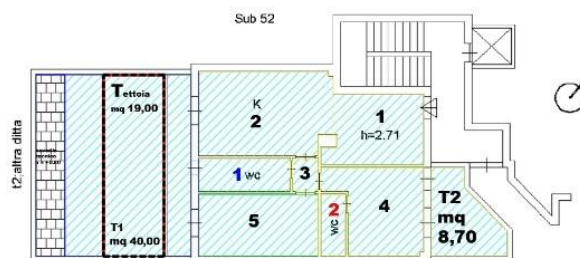
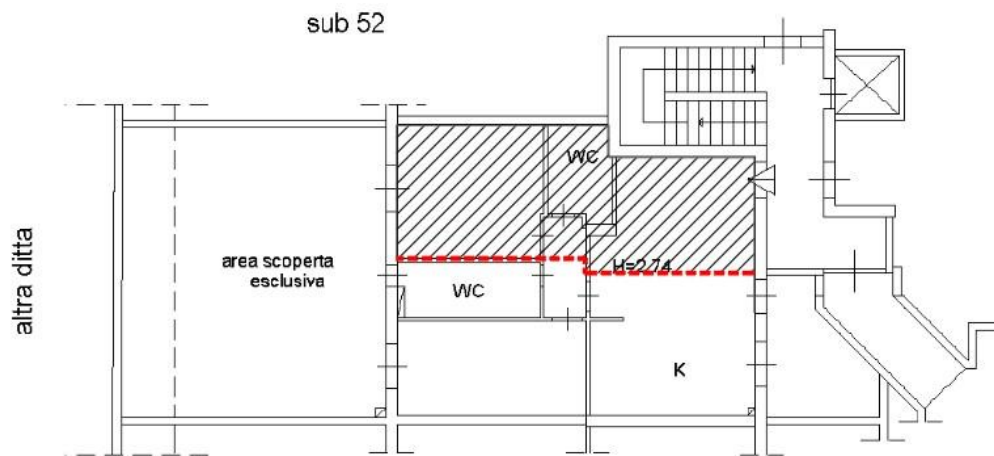
ORTOFOTO ANNO 2013 – ANNO 2018





Comparativo schede catastali

Ante intervento



Sub 37

Post intervento

Tabella riepilogativa costi – Rimozione tettoia in legno e ripristino:

Voce di intervento	Descrizione sintetica	Importo (€)
1. Smontaggio tettoia	Smontaggio struttura lignea, taglio, disancoraggio e messa in sicurezza area di lavoro	800,00
2. Bonifica ancoraggi	Rimozione staffe, sigillatura fori e stuccature locali	280,00
3. Trasporto e smaltimento	Movimentazione, carico e conferimento legno e metallo presso impianto autorizzato	240,00
4. Ripristini impermeabilizzazione e pavimentazione	Rifacimento guaina e pavimento nei punti di fissaggio (≈ 6 m ² complessivi)	650,00
5. Finiture accessorie	Lavori di lattoneria, ritocchi tinteggiatura e pulizia finale	270,00
6. Sicurezza e mezzi d'opera	DPI, trabattello, movimentazioni e assistenza manodopera	460,00
7. Materiali minuti e arrotondamenti tecnici	Malte, sigillanti, minuteria e arrotondamenti economici	500,00
Subtotale lavori		3.200,00
Spese generali + utile impresa (20%)		640,00
IVA 10% sui lavori		384,00
Totale lavori con IVA		4.224,00
Pratica edilizia semplificata (CILA) + IVA 22%	Redazione e deposito pratica edilizia	244,00
Diritti amministrativi	Bolli e diritti di segreteria comunali	32,00
TOTALE COMPLESSIVO "CHIAVI IN MANO"	Importo complessivo onnicomprensivo IVA inclusa	€ 4.500,00

Nota tecnica:

Il costo comprende lo smontaggio completo della tettoia in legno - il ripristino localizzato delle impermeabilizzazioni e delle pavimentazioni - lo smaltimento in impianto autorizzato - oltre agli oneri per sicurezza e pratica edilizia. L'importo è da intendersi onnicomprensivo e congruo per lavori eseguiti in ambito residenziale condominiale con accesso agevole e senza rifacimenti estesi oltre l'area di ancoraggio.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- Nel merito si evidenzia che l'immobile è occupato dalla parte esecutata con il proprio nucleo familiare –
vedi atti del custode.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- non vi sono altre procedure esecutive; - non vi sono provvedimento di separazione; - non vi sono provvedimento impositivi di vincoli storico-artistici - e - ambientali e paesaggistici oltre a quelli indicati nel PRG;

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

è costituito condominio e vi è regolamento di condominio.

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

- **Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli : Costi cancellazioni formalità)** - Ipoteca volontaria - la medesima è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo - ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601 - / Inoltre se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito - sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ;

Rilevato inoltre:

che i costi di **cancellazione del pignoramento** sono :

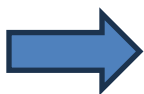
- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347) -
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972) -
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347) -

Il totale è € 294,00.

Ipoteca = € 35,00

Pignoramento = € 294,00 **Totale € 329,00**

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

non ricade su suolo demaniale e non è gravato da usi civici:

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

non vi sono pendenze - oltre a quelle di cui detto in precedenza.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Si evidenzia che è costituito condominio ma non è stato possibile acquisire dall'amministratore (nonostante le richieste) il valore degli oneri mensili.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Premessa

L'immobile oggetto di stima si colloca nel mercato residenziale della zona di San Pietro a Patierno - un contesto caratterizzato da fabbricati condominiali di tipo medio-popolare - realizzati in gran parte tra gli anni Settanta e Novanta. Il mercato immobiliare di riferimento non è riconducibile né a forme di monopolio - né ad assetti oligopolistici - in cui pochi soggetti dettano le regole del gioco - ma piuttosto a una situazione di concorrenza imperfetta: vi operano infatti molti piccoli proprietari che immettono sul mercato singole unità - ciascuna con caratteristiche proprie quanto a dimensioni - stato manutentivo - esposizione e dotazione di pertinenze. Questa frammentazione rende il mercato eterogeneo e spesso non del tutto trasparente - ma comunque dinamico. All'interno di questo scenario - l'immobile si inserisce nel segmento delle abitazioni civili di livello medio-popolare - destinate prevalentemente a famiglie in cerca della prima casa e a piccoli investitori interessati alla locazione residenziale.

I valori di compravendita sono influenzati in misura rilevante dallo stato di conservazione - dalla presenza di terrazzi e box auto - nonché dalla posizione al piano - che nel caso specifico è quello terra - elemento che tende a contenere le quotazioni rispetto ad altre

tipologie meglio esposte. In generale - si tratta di un mercato che - pur mantenendo prezzi mediamente inferiori rispetto al centro urbano di Napoli - presenta una domanda costante e relativamente **stabile**.

Ciò premesso

la presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore di mercato di un immobile a destinazione abitativa posto in Napoli, Via Comunale della Luce n.25 - facente parte del complesso edilizio denominato Parco "D'AURIA", nella frazione di San Pietro a Patierno. L'obiettivo è ottenere un valore di mercato attuale (anno 2025) attraverso i metodi sintetico comparativo (MCA), analitico reddituale e valore normale OMI, verificando che le divergenze tra i metodi non superino il 5%.

DATI DI BASE

- 1** Metodo sintetico comparativo (MCA)
- 2** Metodo analitico reddituale (Orefice-Forte)
- 3** Metodo del valore normale OMI

STIMA DEL VALORE DI MERCATO 2025

Ubicazione: Napoli – Via Comunale della Luce n. 25 – Parco D'Auria

Zona OMI: E3 – San Pietro a Patierno

Tipologia: Abitazione piano terra con terrazzi e box auto

Epoca: 2012 – ristrutturato 2018

Stato manutentivo: Ottimo (+5 %)

Fascia OMI 2025: € 1.350 – 2.050 / m² → media ponderata € 1.700 / m²

◆ 1) METODO SINTETICO COMPARATIVO (MCA)

a) Dati dimensionali

Elemento	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Abitazione (superficie lorda)	75,30	1,00	75,30
Terrazzi a livello	48,70	0,30	14,61
Box auto	15,88	0,45	7,15
Totale superficie commerciale			97,06 m ²

b) Comparabili di mercato (ottobre 2025)

Codice	Zona	Tipologia	Sup. (m ²)	Prezzo €/m ²	Note correttive
A	Via S. Pietro a Patierno (traversa Comunale Luce)	Piano 1°, buono	95	1.600	-5 %
B	Parco D'Auria (stessa ubicazione)	Piano terra, ottimo	100	1.750	referimento diretto
C	Via Nuova del Campo	Piano 2°, discreto	90	1.450	-10 %
D	Via Stornaiuolo	Piano terra con terrazzo e box	98	1.850	+5 %
E	Via Cupa Principe	Piano 3°, ristrutturato	92	1.650	-5 %

Media ponderata corretta: € 1.720 / m²

c) Correzioni specifiche del bene

Stato ottimo: +5 %

Piano terra con terrazzi: +3 %

Posizione interna al parco: +2 % → **Coefficiente complessivo = +10 %**

Valore unitario aggiornato = $1.720 \times 1,10 = € 1.892 / m^2$

Valore complessivo = $97,06 \times 1.892 = € 183.635,00$

♦ Valore di mercato per MCA → € 183.600,00

♦ 2) METODO ANALITICO REDDITUALE (OREFICE-FORTE)

a) Superfici reddituali (basate su superficie netta)

Elemento	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Abitazione (netta)	66,07	1,00	66,07
Terrazzi a livello	48,70	0,30	14,61
Box auto	15,88	0,45	7,15
Totale convenzionale			87,83 m ²

b) Canone di mercato

- Zona OMI E3 (ottimo stato): € 7,50 – € 9,50/m²/mese
- Assunto: € 8,80/m²/mese

Canone mensile = $87,83 \times 8,80 = € 773$ → annuo = € 9.276

c) Rendita netta

Deducendo oneri e rischi locativi complessivi 15 %: Rendita netta = $9.276 \times 0.85 = € 7.885$

d) Capitalizzazione (saggio = 4,6 %)

$$V = \frac{7.885}{0.046} = 171.413€$$

Correzioni qualitative:

- Stato ottimo +5 %
- Box pertinenziale +2 %
- Terrazzi abitabili +3 % → coeff. totale = +10 %

Valore rettificato = $171.413 \times 1,10 = € 188.554,00$

♦ Valore di mercato per metodo analitico → € 188.500,00

♦ 3) METODO DEL VALORE NORMALE OMI

a) Parametri ufficiali OMI (I° sem. 2025 – zona E3, abitazioni civili)

- Fascia di mercato: € 1.350 – 2.050/m²
- Media aritmetica: € 1.700/m²

b) Applicazione alla superficie commerciale 97,06 m²

$1.700 \times 97,06 = € 164.999$

Correzioni:

- Stato ottimo +5 %
- Box pertinenziale +2 %
- Terrazzi +3 % → +10 % complessivo

Valore rettificato = € 164.999 × 1,10 = € 181.500,00

◆ Valore normale OMI → € 181.500,00

◆ 4) VERIFICA DI COERENZA TRA I TRE METODI:

Metodo	Valore (€)
Sintetico comparativo (MCA)	183.600
Analitico reddituale	188.500
Valore normale OMI	181.500

Divergenza massima = $|188.500 - 181.500| / ((188.500 + 181.500)/2) = 3,8\%$ ✓

→ piena coerenza intermetodologica (< 5 %)

◆ 5) VALORE DI MERCATO CONCLUSIVO (Market Value 2025)

Media ponderata:

$(0,5 \times \text{MCA}) + (0,3 \times \text{Analitico}) + (0,2 \times \text{OMI})$

$(183.600 \times 0.5) + (188.500 \times 0.3) + (181.500 \times 0.2) = \text{€ } 185.000,00$

🏠 VALORE DI MERCATO ATTUALE (2025)

€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00 euro)

per l'unità immobiliare sita in Napoli – Via Comunale della Luce n. 25 – Parco D'Auria –
- zona E3 San Pietro a Patierno

- ANALISI DEL VALORE RIF. ATTO 2012 CON IL VALORE ATTUALE -

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Napoli – Via Comunale della Luce n. 25 – Parco D'Auria, all'interno della zona OMI E3 – San Pietro a Patierno - area caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale eterogeneo - con presenza di piccoli complessi condominiali edificati tra gli anni 2000 e 2015 - dotati di buone infrastrutture e di un discreto livello di accessibilità. L'immobile in oggetto - edificato nel 2012 e successivamente ristrutturato nel 2018 - si presenta in ottimo stato manutentivo - privo di significative forme di obsolescenza tecnica o funzionale, ed è dotato di terrazzi a livello e box auto pertinenziale - elementi che incidono positivamente sul valore unitario.

Il valore di riferimento dichiarato nell'atto di compravendita del 2012 ammontava a € 207.000,00 - importo congruo rispetto ai livelli di mercato dell'epoca - quando la fascia OMI di zona (E3) presentava valori compresi tra € 1.900 e € 2.400/m² per abitazioni di pari tipologia e finitura. Tuttavia - nel periodo compreso tra il 2012 e il 2025 - il mercato immobiliare napoletano ha registrato una contrazione dei valori medi di circa il 10–15% fino al 2020 - con una successiva moderata ripresa post-pandemica - determinando nel 2025 un livello di prezzo medio compreso tra € 1.350 e € 2.050/m² - con valore mediano stimabile in € 1.700/m².

Sulla base dei rilievi effettuati e dei dati di mercato più recenti (fonti: OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Napoli, Idealista, Tecnoborsa – Ottobre 2025) - il valore di mercato attuale è stato determinato con approccio multiplo - al fine di garantire una valutazione coerente e prudentiale.

Attraverso il metodo sintetico comparativo (MCA) - considerando una superficie commerciale complessiva di circa 97,00 m² (ottenuta dalla somma ponderata della superficie lorda abitativa - delle aree esterne e del box auto secondo i criteri di cui alla L. 392/1978 e DPR 138/1998) e un valore unitario medio corretto di € 1.890/m² per immobili simili nella medesima microzona - si ottiene un valore complessivo pari a € 183.600,00.

Con il metodo analitico reddituale (Orefice-Forte) - partendo da una superficie utile effettiva di 66,07 m² - integrata dalle superfici ponderate del box e dei terrazzi (per complessivi 87,83 m² convenzionali) - il canone locativo potenziale di mercato - determinato in circa € 8,80/m²/mese - pari ad una rendita annua lorda di € 9.276,00 - è stato capitalizzato al saggio prudenziale del 4,6% - ottenendo un valore capitale netto pari a € 171.400,00 - successivamente rettificato (+10%) per lo stato ottimo e le pertinenze - fino a € 188.500,00.

Infine - mediante il metodo del valore normale OMI - utilizzando la media di zona (E3) pari a € 1.700/m² - corretta per le condizioni specifiche del bene (+10%) - applicata alla superficie commerciale di 97,06 m² - si ottiene un valore coerente di € 181.500,00.

Il confronto incrociato tra i tre metodi: sintetico - analitico e OMI - restituisce valori compresi tra € 181.500,00 e € 188.500,00 - con una divergenza complessiva del 3,8% - ampiamente contenuta entro la soglia di congruità stimativa del 5% prevista dalle linee guida EVS 2020 e dagli standard tecnici UNI 11612/2015. In base alla media ponderata dei risultati - il valore di mercato attuale (Market Value 2025) può essere prudenzialmente assunto pari a € 185.000,00 - importo rappresentativo della reale potenzialità di scambio del bene in condizioni ordinarie di libera contrattazione.

In termini evolutivi - il raffronto con il valore di atto del 2012 (€ 207.000,00) evidenzia una riduzione del 10,6% in tredici anni - variazione del tutto coerente con l'andamento medio del mercato residenziale napoletano - che ha risentito delle note congiunture economiche post-2012 e solo parzialmente recuperato i valori precisi. Tuttavia - va sottolineato che la conservazione di un buono stato manutentivo - la presenza di pertinenze accessorie (box e terrazzi) e la collocazione in un contesto edilizio recente hanno contribuito a limitare la svalutazione - mantenendo l'immobile in una fascia medio-alta di appetibilità rispetto al contesto urbano di San Pietro a Patierno.

Pertanto - alla data di stima (ottobre 2025) - il valore di mercato attuale dell'unità immobiliare in oggetto può essere congruamente stimato in **€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00 euro)** importo che rappresenta una misura attendibile del valore di scambio del bene sul libero mercato, convalidato dall'analisi dei tre approcci estimativi e coerente con la fascia dei valori OMI correnti per la zona E3

- CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA -

Il valore di mercato corrente dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Napoli, alla Via Comunale della Luce n. 25 - Parco D'Auria - come determinato attraverso l'applicazione congiunta dei metodi comparativo - analitico reddituale e del valore normale OMI - è stato stimato in complessivi euro 185.000,00 - importo che rappresenta il più probabile valore di scambio dell'immobile sul libero mercato alla data di stima.

Tale valore tiene conto della posizione - della tipologia edilizia, delle caratteristiche costruttive e manutentive - nonché delle condizioni generali del mercato residenziale napoletano riferite alla zona OMI E3 di San Pietro a Patierno.

A fronte di questo valore ordinario, si è reso necessario procedere ad alcune rettifiche - al fine di adeguare la stima alle condizioni specifiche della procedura esecutiva. In primo luogo si è considerata la presenza di costi di regolarizzazione concernenti il ripristino dello stato dei luoghi e costi di smaltimento - stimati in misura complessiva pari a euro 4.500,00.

La detrazione di tale importo - riferibile ai costi diretti e indiretti che il potenziale acquirente dovrà sostenere per la completa regolarità del bene - determina un valore intermedio netto pari a euro 180.500,00.

Su tale base è stato poi applicato un decremento prudenziale del cinque per cento - conformemente ai criteri dettati dall'articolo 568 del Codice di Procedura Civile e dalle Linee Guida ABI-Tecnoborsa 2024 - al fine di riflettere la diversa natura della vendita forzata rispetto alla compravendita tra privati. La vendita giudiziaria - infatti - comporta l'assenza delle garanzie contrattuali ordinarie - l'incertezza sui tempi di liberazione - il possibile deperimento materiale del bene e le minori condizioni di liquidità del mercato coattivo - elementi tutti idonei a incidere negativamente sul prezzo effettivo di realizzo.

Applicando tale riduzione al valore intermedio - si perviene a un importo di circa euro 171.500,00, che - per esigenze di chiarezza e semplicità di riferimento - viene arrotondato a euro 171.000,00. Tale somma rappresenta il prezzo base d'asta da assumere ai fini della vendita giudiziaria dell'immobile, costituendo un valore prudenziale ma al contempo aderente alle reali condizioni del mercato immobiliare locale.

In conclusione - l'importo così determinato riflette un criterio estimativo equilibrato - coerente con i principi di prudenza e trasparenza professionale e pienamente conforme agli standard di valutazione riconosciuti a livello nazionale e internazionale (EVS 2020 e UNI 11612/2015) - garantendo che la base d'asta risulti allineata ai parametri di equità e attendibilità richiesti nelle procedure esecutive immobiliari

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non vi sono quote indivise da stimare.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Con annotazione del 03/06/2014 rep.27850 le parti hanno scelto il regime della separazione – vedi certificato in atti.

- LOTTO UNICO -

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato "Parco D'Auria", sito nel Comune di Napoli – frazione San Pietro a Patierno – alla Via Comunale della Luce n. 25, composta da un'abitazione posta nella scala D, interno 1, piano terra, prima porta a sinistra del locale androne comune. L'immobile, a destinazione abitativa, è costituito da 4,5 vani catastali con terrazzi esterni pertinenziali, e confina: a nord con il vano scala ed il cortile esterno, a est con l'immobile sub. 37, a sud con altra ditta e a ovest con il sub. 52. È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sezione SPI – Foglio 1, particella 802, subalterno 51, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 534,53. Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla consistenza catastale. Costituisce pertinenza un locale box auto posto al piano S/1, confinante: a nord con proprietà aliena, a est con l'immobile sub. 74, a sud con l'area di manovra e a ovest con il sub. 76. È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sezione SPI – Foglio 1, particella 802, subalterno 75, categoria C/6, classe 6, consistenza 17,00 m², rendita € 90,43. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza catastale.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio - l'immobile risulta compreso in uno stabile edificato con permesso di costruire n. 68 del 17/02/2009 (pratica edilizia n. 1/08) rilasciato dal Comune di Napoli - successivamente variato con permesso n. 431 del 26/09/2012 - nonché in virtù di D.I.A. prot. PG 533657 del 03/07/2012 e certificato di agibilità del 20/01/2014 rilasciato con disposizione dirigenziale n. 30.

Per le opere interne di manutenzione straordinaria è stata presentata C.I.L.A. n. 2495/2018. Non risultano ulteriori richieste edilizie o domande di condono ex L. 47/1985 e successive - né ulteriori istanze di agibilità.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con classe energetica C. Si segnala tuttavia la presenza di difformità non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Pertanto, ogni costo relativo al ripristino dello

stato dei luoghi, alla presentazione di pratiche edilizie integrative o alla rimozione di eventuali vizi e oneri non eliminabili nell'ambito della presente procedura resta interamente a carico dell'acquirente, conformemente a quanto previsto nella perizia estimativa redatta ai sensi del D.L. 83/2015

PREZZO BASE D'ASTA € 171.000.00

allegati alla relazione di stima:

- Documentazione catastale;
- Documentazione titolare;
- Certificato di agibilità;
- planimetria del bene;
- rapporto fotografico;



Napoli 20/10/2025

L'esperto Stimatore geom.

Salvatore Segreti REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV11/2016/61/2025/4
Issued on: 03/08/2025
Valid until: 30/05/2028