

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Gennaro Beatrice*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 94-2024

Omissis / Omissis e Omissis



*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.: VNTMLL69T68I234W - P.IVA 06156291210*



## Sommario

<b>INCARICO</b> .....	<b>3</b>
<b>CONFINI E PARTI COMUNI</b> .....	<b>6</b>
<b>DESCRIZIONE</b> .....	<b>7</b>
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	7
DATI CATASTALI BENE 1 .....	7
DATI CATASTALI BENE 2 .....	8
<b>PRECISAZIONI</b> .....	<b>8</b>
.....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	8
<b>PROVENIENZA VENTENNALE</b> .....	<b>9</b>
.....	10
<b>CRONISTORIA CATASTALE</b> .....	<b>10</b>
Sub.49:.....	10
Sub.65:.....	12
<b>VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI</b> .....	<b>13</b>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	<b>14</b>
<b>CONSISTENZA</b> .....	<b>15</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>16</b>
.....	17
<b>CORRISPONDENZA DATI CATASTALI</b> .....	<b>22</b>
.....	22
<b>NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>22</b>
<b>ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE</b> .....	<b>26</b>
<b>METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA</b> .....	<b>27</b>
<b>VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO</b> .....	<b>28</b>
<b>VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b> .....	<b>30</b>
<b>STIMA</b> .....	<b>32</b>
.....	32
<b>VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO</b> .....	<b>32</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO MEDIATO</b> .....	<b>35</b>
<b>PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI</b> .....	<b>36</b>
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</b> .....	<b>36</b>
<b>RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>37</b>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>37</b>
DATI CATASTALI BENE 1 .....	38
DATI CATASTALI BENE 2 .....	38



---

## INCARICO

Con Decreto del 30-06-2024, 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 di rito al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

---

## PREMESSA

Il giorno 18-09-2024, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Francesco Cipriani Marinelli, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da un appartamento sito a Nola(Na) alla via Saviano n.317 (Parco NapolitanoIII), isolato B, scala B, primo piano, interno n.5 e un box auto sito nello stesso fabbricato al livello seminterrato, int.4

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

---

## BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno degli esecutati dei seguenti immobili:

*immobile a destinazione residenziale + box auto facenti parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra+ livello seminterrato*

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), isolato B, scala B,piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5,



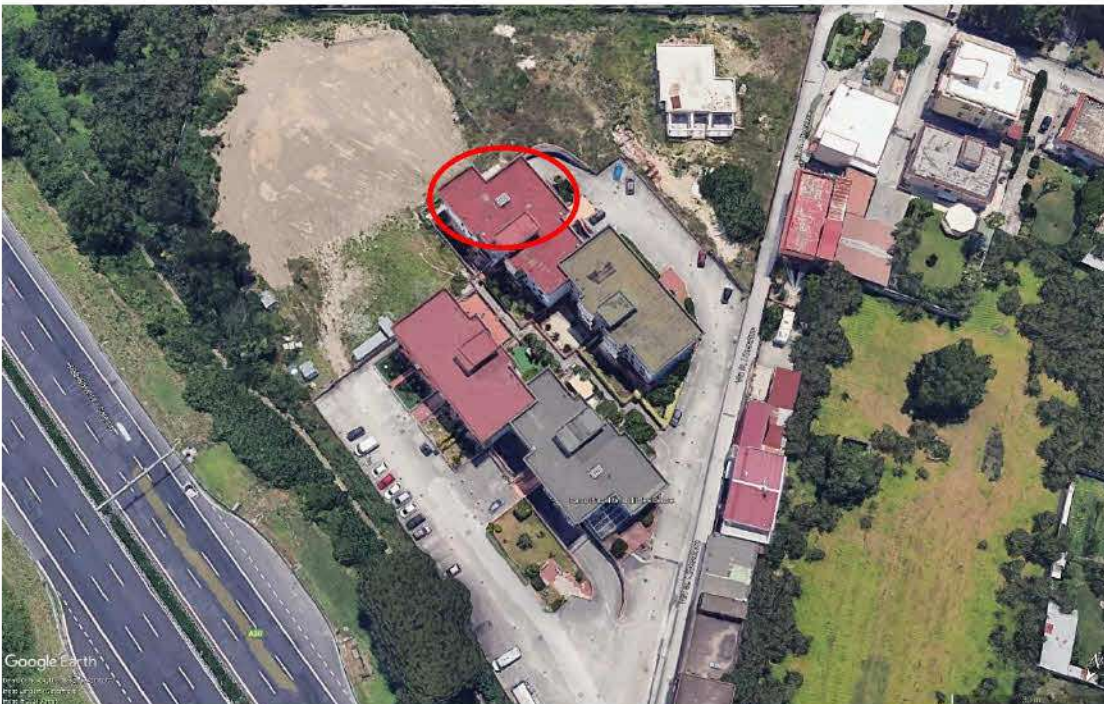
superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

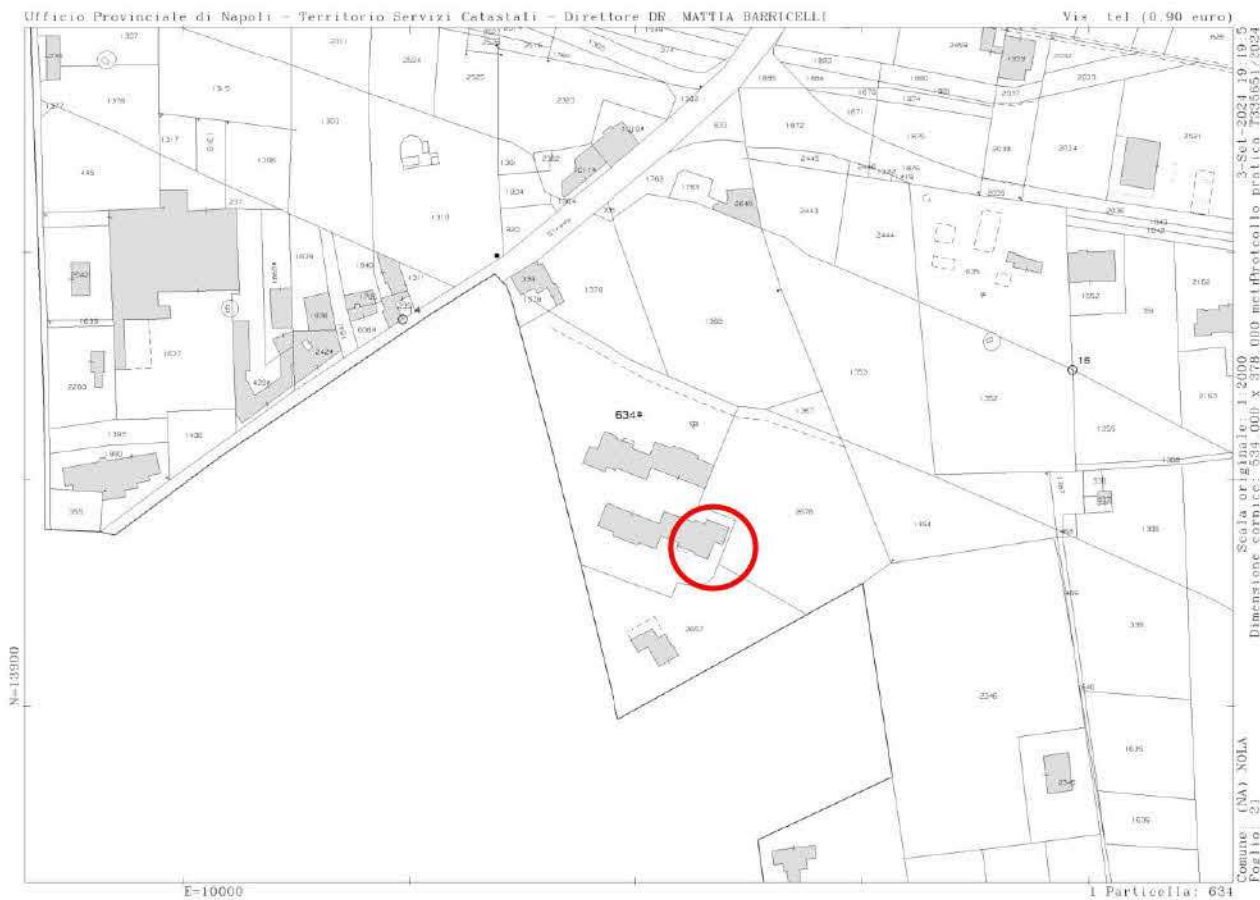
I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Nola(NA) alla via Saviano n.317 (parco Napolitano III) e consistono in un appartamento adibito a civile abitazione composto da n.3 camere +n.2 bagni+ cucina+ ripostiglio e locale box auto sito al piano seminterrato dello stesso edificio

I beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in zona centrale del Comune di Nola, zona agricola.

Il Comune di Nola è situato nell'entroterra nord orientale di Napoli, dista 30 km dal centro del capoluogo campano. Il centro del comune si è sviluppato lungo Via Roma, ha una estensione territoriale di circa 40 Km<sup>2</sup>, e conta circa 40.000 abitanti.Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione dei beni oggetto di esecuzione:







## VAX catastale

### CONFINI E PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da un appartamento facente parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra e da un box pertinenziale sito al piano seminterrato

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 634 al Fg. 21, e risulta confinante con :

- Via San Liberatore (ad ovest)
- Via Palestro (a d est)
- Fabbricato A stessa particella (a nord)
- Part. 2657 (sud)

Confini appartamento: a nord cassa scale

A sud cortile condominiale

Ad est proprietà aliena

Ad ovest proprietà aliena



**Confini box:**

A nord cortile condominiale

A sud altro box proprietà aliena

Ad est corridoio manovra garage

Ad ovest cassa scale

**DESCRIZIONE**

Il fabbricato, sito in via Saviano n.317 ed individuato al NCEU del comune di Nola al foglio 21 particella 634 subb. N. 49 e 65, ha struttura in muratura portante e solai latero cementizio. L'area in cui esso è inserita è semicentrale e ben servita dal collegamento autostradale; esso dista circa 1500 metri dal Municipio .

Il fabbricato è costituito da 3 livelli fuori terra ed è inserito in un parco denominato 'Parco NapolitanoIII'. L'ingresso del fabbricato affaccia sull'area cortilizia facente parte del parco dove si apre anche l'ingresso al livello seminterrato. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture sono di media qualità e soprattutto tipiche dell'età di costruzione del fabbricato, avvenuta alla metà degli anni 80'.

Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale tranne che per l'apertura di una porta di collegamento tra il vano soggiorno e la cucina

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**DATI CATASTALI BENE 1****Catasto fabbricati (CF) comune di Nola**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	634	49		A2	6	6 vani	123,0 mq.	557,77	1

INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 5, piano 1



**INTESTATARI CATASTALI:**

Omissis diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei  
beni con  
Omissis , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**DATI CATASTALI BENE 2****Catasto fabbricati (CF) comune di Nola**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	634	65		C/6	5	15,00 mq.		52,68	S1

INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 4, piano S1

**INTESTATARI CATASTALI:**

Omissis diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei  
beni con  
Omissis diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**PRECISAZIONI**

Il mappale terreni corrisponde a quello fabbricati, foglio n.21, particella n.634

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

**TITOLARITÀ**

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come Bene n.1 risulta in piena proprietà di:

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/2) e Omissis (Proprietà 1/2) in regime di comunione dei beni



E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

## PROVENIENZA VENTENNALE

- Gli immobili erano di proprietà di Omissis e Omissis per acquisto fatto da Omissis in data del 10-05-1991 con atto a cura del notaio Pamela De Meo nonché in forza di atto di compravendita a cura del notaio Giuseppe Lallo il 15-05-2002 rep. n.36496
- Omissis ha venduto gli immobili ai soggetti esegutati con atto di compravendita stipulato a cura del notaio Caterina Trani. L'atto è stato stipulato in data del 13-08-2009 n.42555/10241
  - Si è provveduto a risalire anche all'atto di cessione dei diritti immobiliari a cura del notaio Giuseppe Ariola del 15-06-1988, atto con il quale Omissis cedeva i diritti immobiliari sul terreno di sedime del fabbricato alla società immobiliare di Omissis

## DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), isolato B, scala B, piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5, superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

### Catasto fabbricati (CF) comune di Nola

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	634	49		A2	6	6 vani	123,0 mq.	557,77	1

INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 5, piano 1



## INTESTATARI CATASTALI:

Omissis  
beni con  
Omissis

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei  
, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Catasto fabbricati (CF) commune di Nola**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	634	65		C/6	5	15,00 mq.		52,68	S1

INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 4, piano S1

## INTESTATARI CATASTALI:

Omissis  
beni con  
Omissis

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei  
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**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 gli immobili erano correttamente individuati alla via Saviano n.317

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****Sub.49:**

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:

TRASCRIZIONE del 03/05/1991 - Registro Particolare 10285 Registro Generale 11669



Pubblico ufficiale NAPOLITANO SALVATORE Repertorio 249186 del 12/04/1991

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. TRASCRIZIONE del 16/05/1991 - Registro Particolare 11122 Registro Generale 12706

Pubblico ufficiale DE MEO CARMELA Repertorio 308 del 10/05/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 16/05/1991 - Registro Particolare 1121 Registro Generale 12707

Pubblico ufficiale DE MEO CARMELA Repertorio 309 del 10/05/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1757 del 09/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 11229 Registro Generale 14175

Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE Repertorio 36496 del 15/05/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 14176

Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE Repertorio 36497 del 15/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1420 del 27/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

31/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE del 19/08/2009 - Registro Particolare 25094 Registro Generale 38519

Pubblico ufficiale TRANI CATERINA Repertorio 42555/10241 del 13/08/2009



**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

7. ISCRIZIONE del 19/08/2009 - Registro Particolare 8154 Registro Generale 38520

Pubblico ufficiale TRANI CATERINA Repertorio 42556/10242 del 13/08/2009

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

8. TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 17595 Registro Generale 21580

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1882 del 09/05/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Sub.65:**

TRASCRIZIONE del 03/05/1991 - Registro Particolare 10285 Registro Generale 11669

Pubblico ufficiale NAPOLITANO SALVATORE Repertorio 249186 del 12/04/1991

**ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

2. TRASCRIZIONE del 16/05/1991 - Registro Particolare 11122 Registro Generale 12706

Pubblico ufficiale DE MEO CARMELA Repertorio 308 del 10/05/1991

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

3. ISCRIZIONE del 16/05/1991 - Registro Particolare 1121 Registro Generale 12707

Pubblico ufficiale DE MEO CARMELA Repertorio 309 del 10/05/1991

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1757 del 09/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 11229 Registro Generale 14175

Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE Repertorio 36496 del 15/05/2002



**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

5. ISCRIZIONE del 21/05/2002 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 14176

Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE Repertorio 36497 del 15/05/2002

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1420 del 27/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

31/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE del 19/08/2009 - Registro Particolare 25094 Registro Generale 38519

Pubblico ufficiale TRANI CATERINA Repertorio 42555/10241 del 13/08/2009

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

7. ISCRIZIONE del 19/08/2009 - Registro Particolare 8154 Registro Generale 38520

Pubblico ufficiale TRANI CATERINA Repertorio 42556/10242 del 13/08/2009

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

8. TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 17595 Registro Generale 21580

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1882 del 09/05/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

---

## VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

Alla data dell'accesso risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali . L'amministratore di condominio, nella persona di Omissis ha dichiarato chel'immobile presenta una passività pregressa il cui totale allo stato attuale



risulta essere di **5.047,00 euro circa**

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di II accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che l'immobile era disabitato

---

## 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 quota di 1/1 e che il box può considerarsi pertinenziale all'appartamento in quanto si trova al livello seminterrato dello stesso stabile, la sottoscritta esperta dichiara che per sua natura il lotto risulta più appetibile se venduto insieme per cui viene considerato unico.

- **LOTTO UNICO**

*immobile a destinazione residenziale + box auto facenti parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra+ livello seminterrato*

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), isolato B, scala B,piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto



comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5, superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

## CONSISTENZA

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

## SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

- 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>	<i>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</i>
<b>Muri portanti interni e perimetrali</b>	<b>50%</b>	<i>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</i>
<b>Balconi e terrazzi scoperti</b>	<b>25%</b>	<i>Poggioli o lastrici solari</i>
<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

*immobile a destinazione residenziale + box auto facenti parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra+ livello seminterrato*

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), isolato B, scala B,piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5, superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione piano primo	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70/3,00 m	1
Balcone piano 1	17,00 mq	0,25	4,25 mq		1
Box piano S1	16,00	0,5	8,00 mq	2,7/3,00	S1
<b>totale</b>			<b>112,25 mq</b>		



Data presentazione: 22/01/1991 - Data: 03/09/2024 - n. T338582 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARO 7 10 1997 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOLA via PROV. LE NOLA - SAVIANO civ. ....

FABB. "B"  
SCALA "B"  
INT. 5  
1° PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 21  
n. 634 sub. 49

Omissis

Ultima planimetria in atti

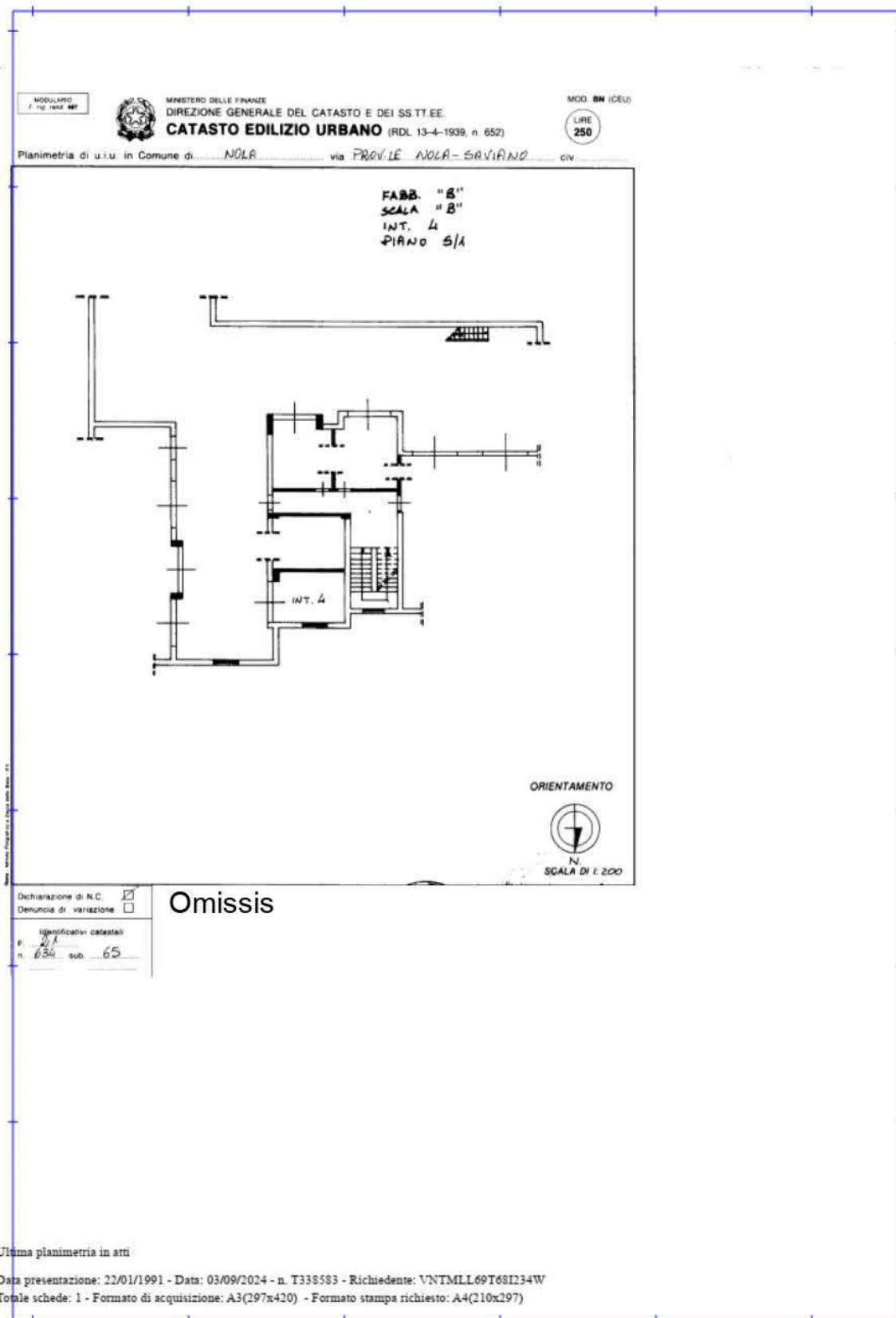
Data presentazione: 22/01/1991 - Data: 03/09/2024 - n. T338582 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LABOR (I)  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2024 - Comune di NOLA(1924) - < Foglio 21 - Particella 634 - Subalterno 49 >  
VIA SAVIANO n. 317 Scala B interno 5 Piano I

**Planimetria appartamento depositata presso l'agenzia delle entrate**

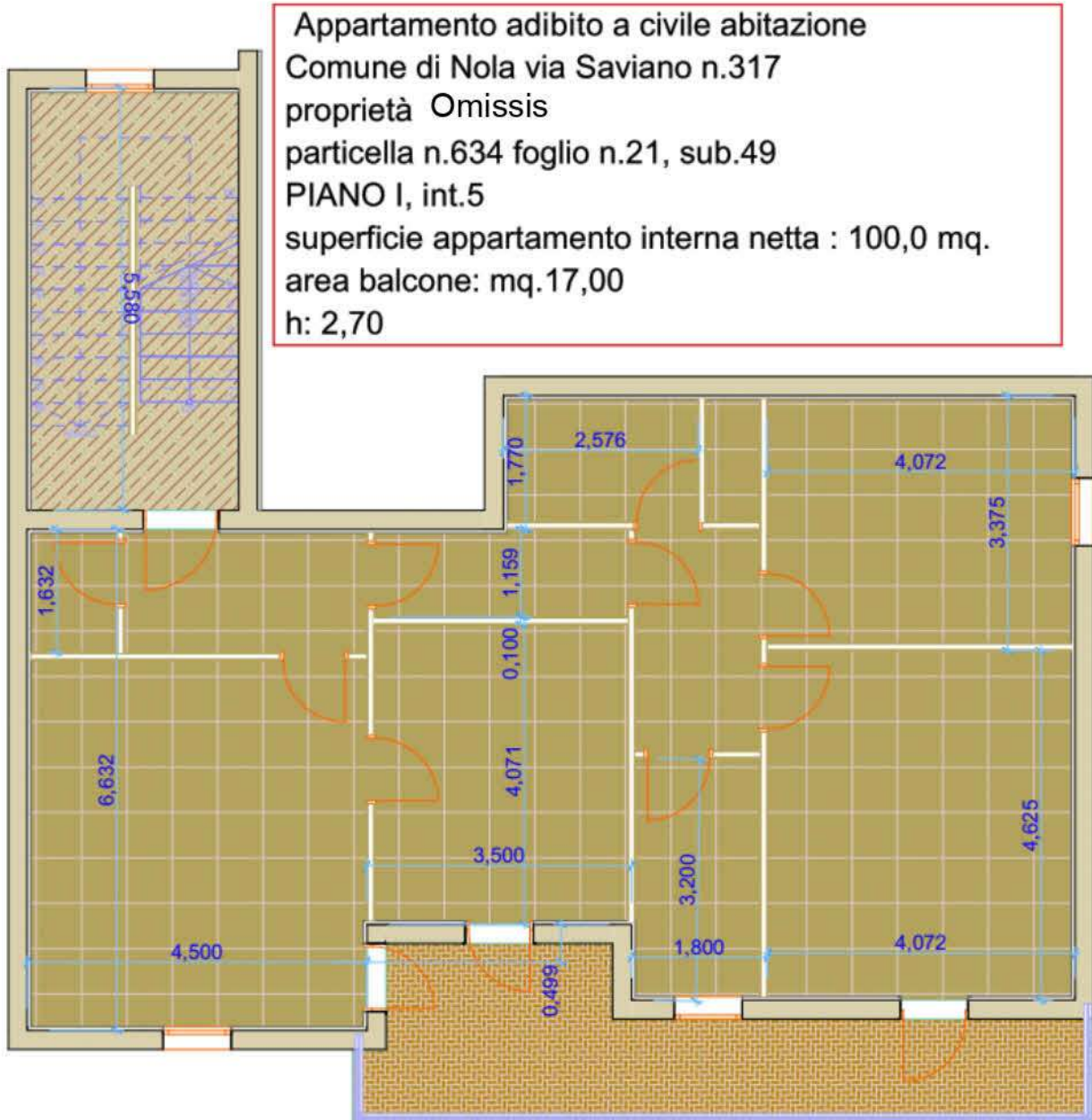


Data presentazione: 22/01/1991 - Data: 03/09/2024 - n. T338583 - Richiedente: VNTMML69T68I234W



**planimetria box depositata presso l'agenzia delle entrate**



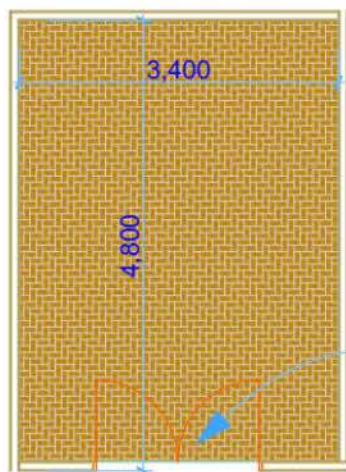


Appartamento piano 1: Nel grafico non si rilevano le difformità rispetto a quanto assentito nella concessione Edilizia e nella planimetria catastale tranne che nell'apertura della porta tra soggiorno e cucina



altro box

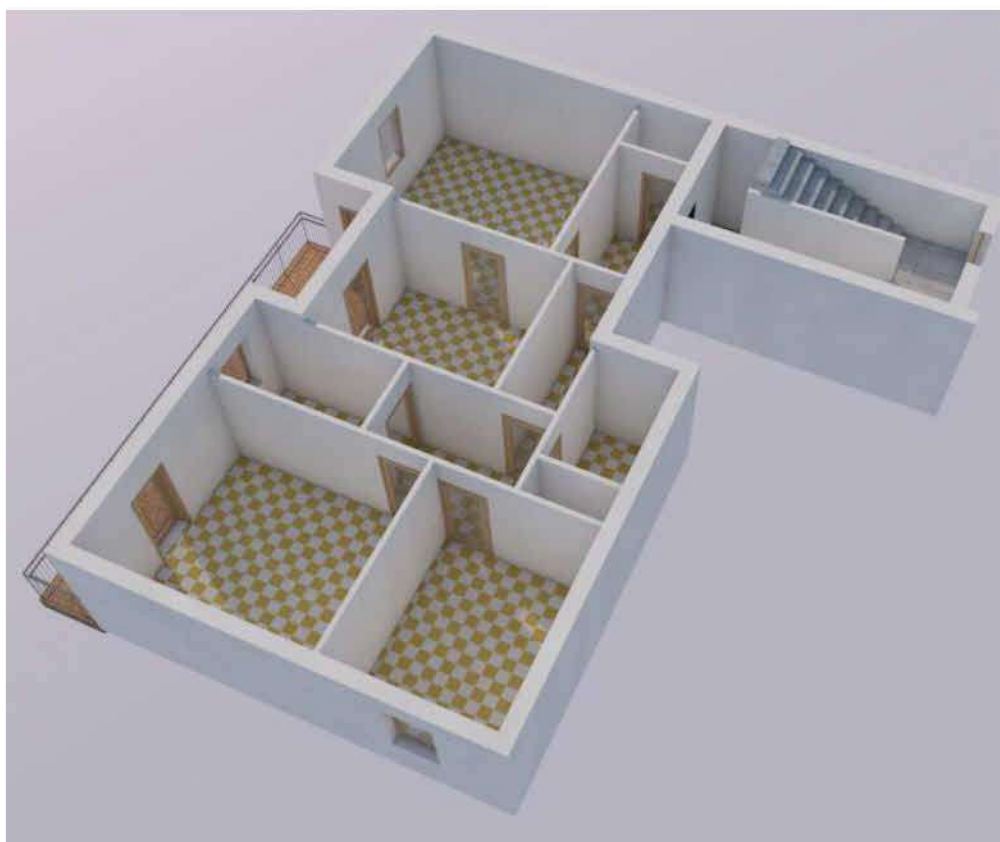
scale fabbricato

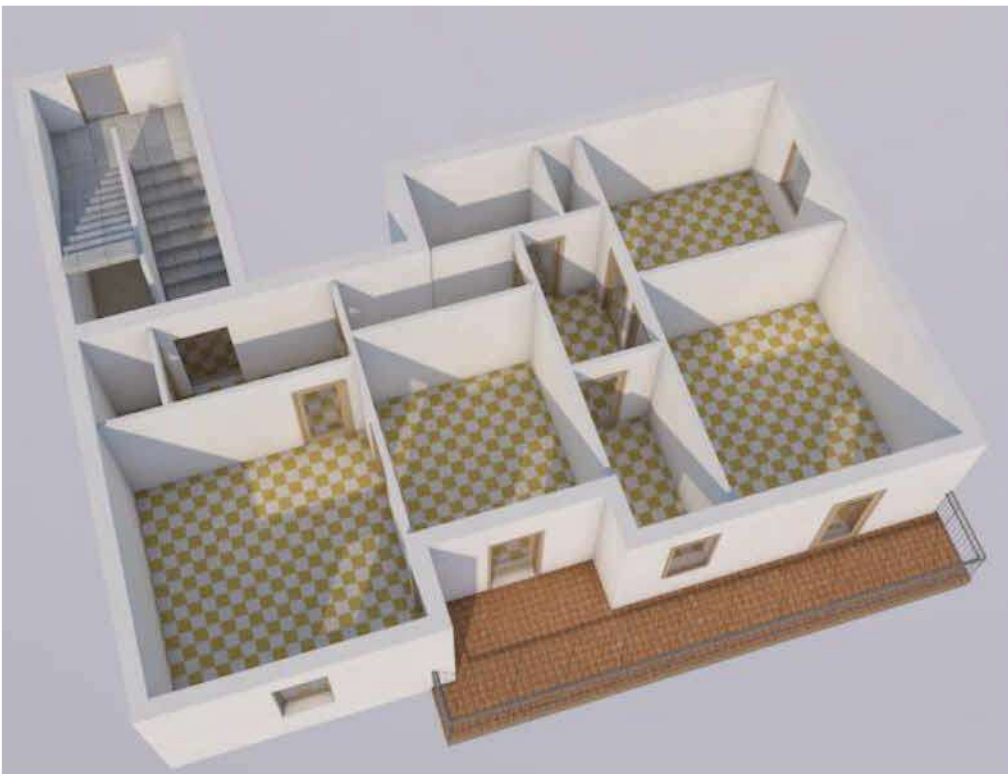
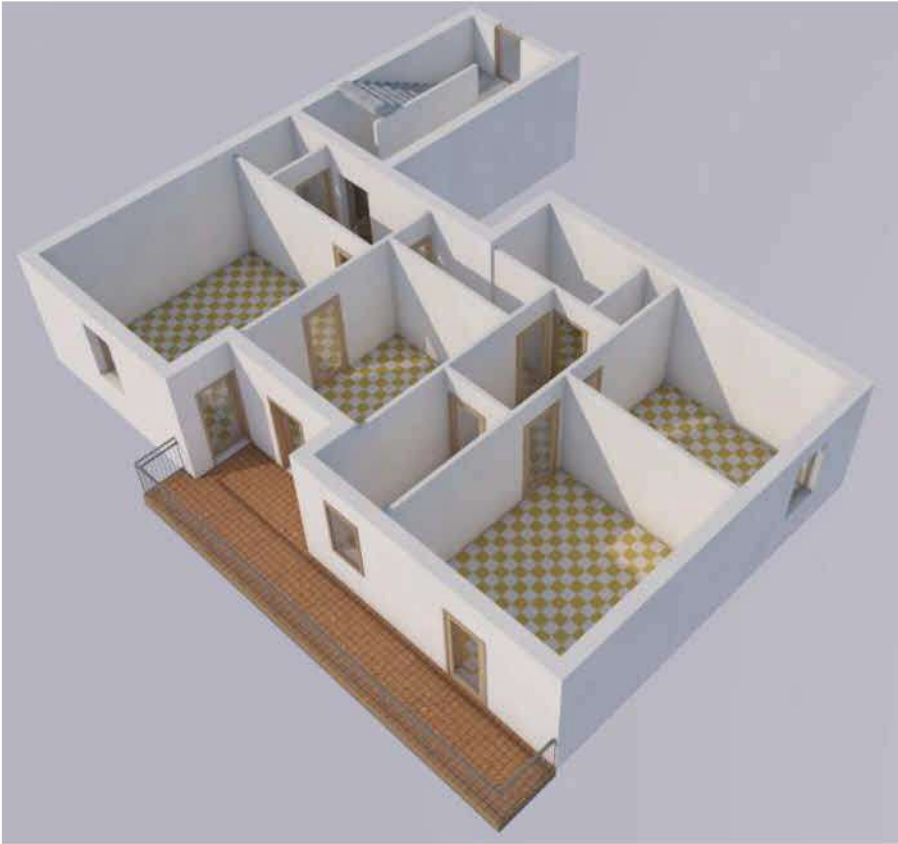


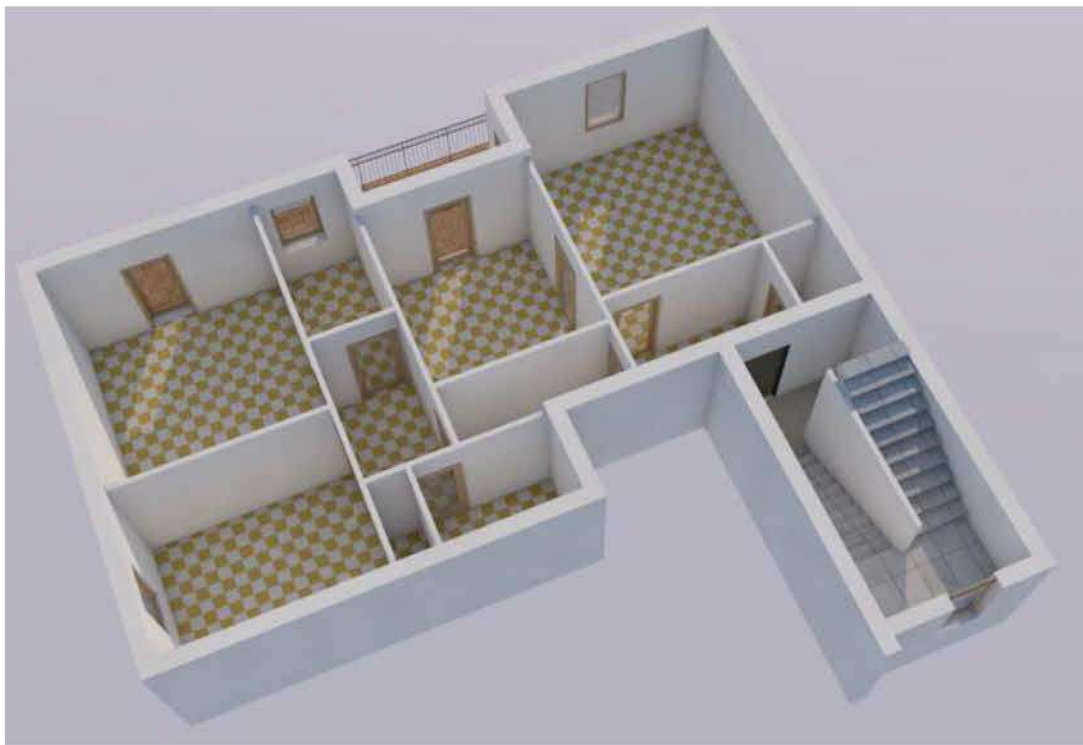
Planimetria catastale box: non si rilevano difformità rispetto allo stato dei luoghi

ingresso auto

**BOX**  
Comune di Nola via Saviano n.317  
proprietà Omissis  
particella n.634 foglio n.21, sub.65  
PIANO SI, int.4  
superficie interna netta : 16,0 mq.  
h: 2,70







Restituzione tridimensionale dell'appartamento pignorato

## 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 bene oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali tranne che per l'apertura di un vano tra il soggiorno e la cucina. Non risultano ampliamenti che determinano aumenti di volumetria

L'immobile risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato in situ tranne che per una piccola difformità che consiste nell'apertura di una porta tra il soggiorno e la cucina.

La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, l'elaborato planimetrico nonché i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Nola (Na) (in allegato), si rilevava che:



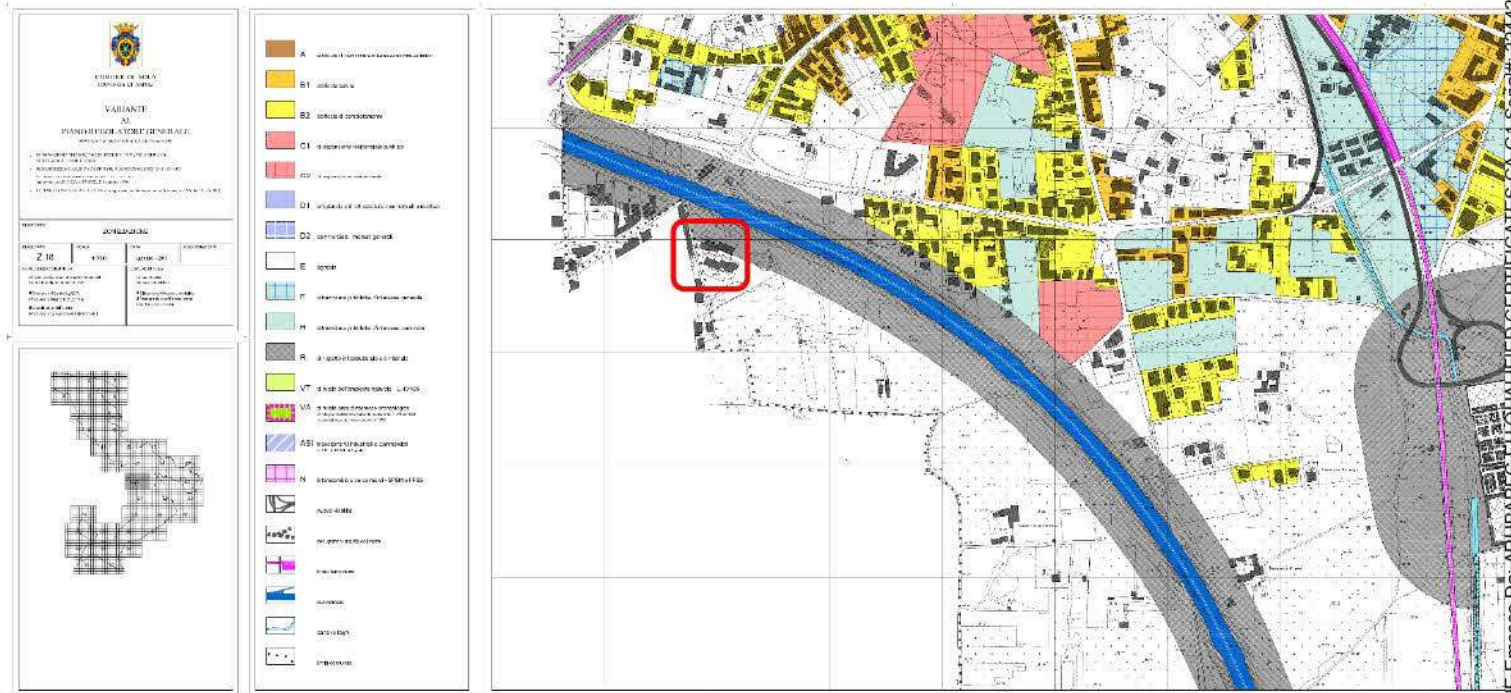
- Il fabbricato alla via Saviano n.317 contenente l' u.i. oggetto di esecuzione risulta edificato con regolare concessione edilizia n 120 del 17-05-1988
- Che il comune di Nola ha rilasciato concessione in variante n.118 del 28-10-1991
- Che la variante in corso d'opera presenta i grafici di progetto che corrispondono allo stato attuale dei luoghi

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella licenza edilizia e lo stato dei luoghi. Si rileva i disegni contenuti nella pratica sono rispondenti a quanto dichiarato nella planimetria catastale tranne che per l'apertura di un varco tra due camere nell'appartamento.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica né all'area interessata a tutela di tipo archeologico, artistico e storela ico.

La zona dove ricade l'immobile è classificata come zona E, agricola (secondo le norme di attuazione (art. 15) vigenti previste nella variante al PRG approvate con decreto del presidente della giunta regionale nel 2011 che si riporta negli allegati.

#### VARIANTE PRG comune di Nola



Si specifica che parte della particella su cui risiede il fabbricato di cui gli immobili staggiati sono parte è soggetta alla fascia di rispetto autostradale.

**La data di accatastamento risulta essere del 22-01-1991 per appartamento e box**

Dal confronto dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del box auto risulta che non vi siano difformità .

La planimetria catastale attuale dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi per una piccola difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico del bene. Si precisa che l'impianto elettrico era 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**

La difformità riscontrate in fase di sopralluogo riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni (apertura di una porta tra due vani).

Perquanto concerne la diversità della distribuzione interna dell'immobile, non risultano presentate CILA a riguardo né comunicazioni circa i lavori a farsi/effettuati. Delle difformità interne non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione, si può solo rilevare che presumibilmente dovrebbero essere state realizzate dopo il 22-10-1991, anno di presentazione della planimetria catastale ad oggi presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Nola. Le modifiche apportate alla diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili attraverso la presentazione di CILA in sanatoria.

Si considerano sanabili le modifiche apportate alle tramezzature interne attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R: 380/01 e s.m. il cui costo è quantificato all'attualità in **€ 3000,00** circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale.

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

La planimetria dello stato dei luoghi non è congruente rispetto a quanto dichiarato nella planimetria catastale per diversa distribuzione interna degli spazi. Le spese preventivabili per la variazione della planimetria catastale è possibile dietro presentazione di pratica DOCFA all'ufficio del Catasto, agenzia delle Entrate di Napoli, con una spesa di **circa Euro 500,00**

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

---

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, 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.

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

<u>Comune di Nola, zona semicentrale</u>	<u>Valori di Mercato (€/mq)</u>	
<u>Analisi di Mercato</u>	<u>Min</u>	<u>Max</u>
<u>Tipologia</u>	<u>Abitativa</u>	
fonti Dirette	€ 970,00	€ 1.500,00
Fonti Indirette	€1250,0	€ 1.900,00

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 dell'unità immobiliare, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 970,00 e € 1.900,00

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:

- **€ 1.400,00 per mq. di superficie commerciale omogenea.**

---

## ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

---



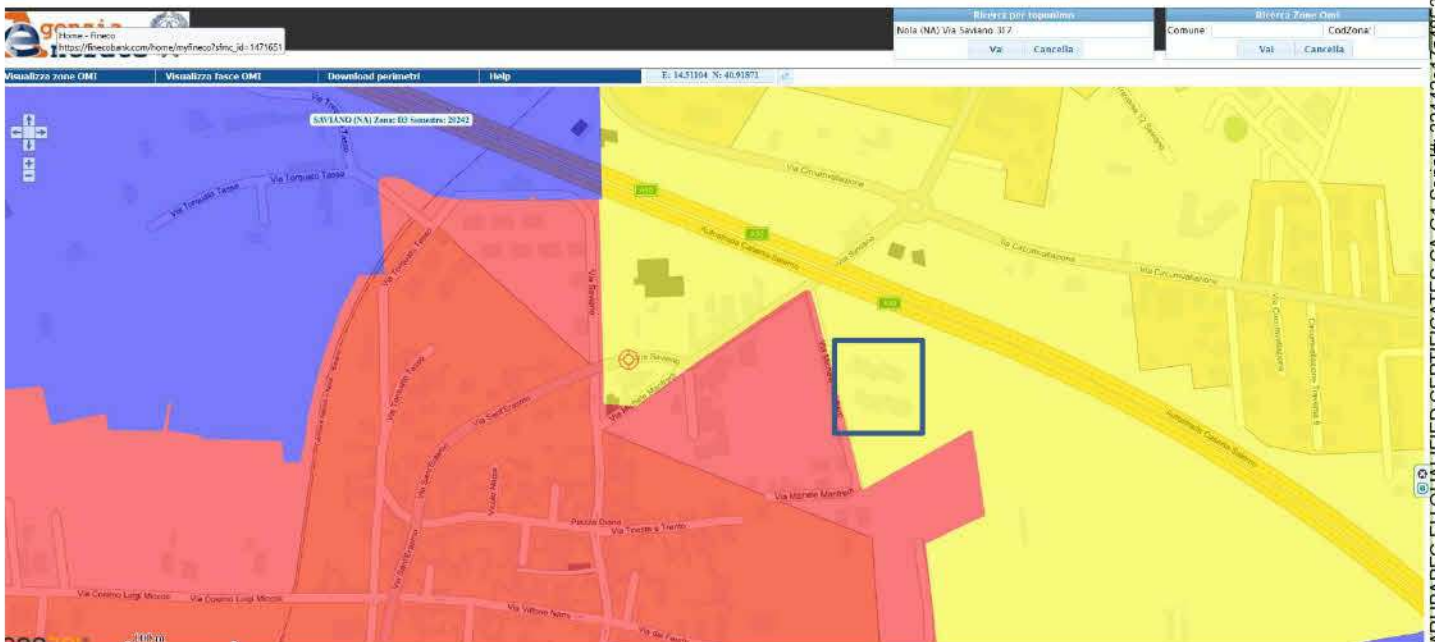
Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato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

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Nola, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **970,00 – 1500,00 €/mq.**

## 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 2024 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NOLA**

Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRO%20OCCIDENTALE**

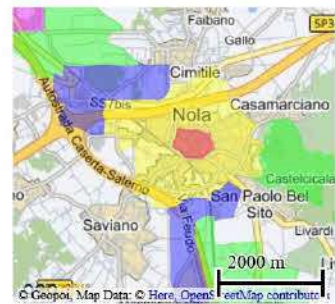
Codice zona: **C4**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

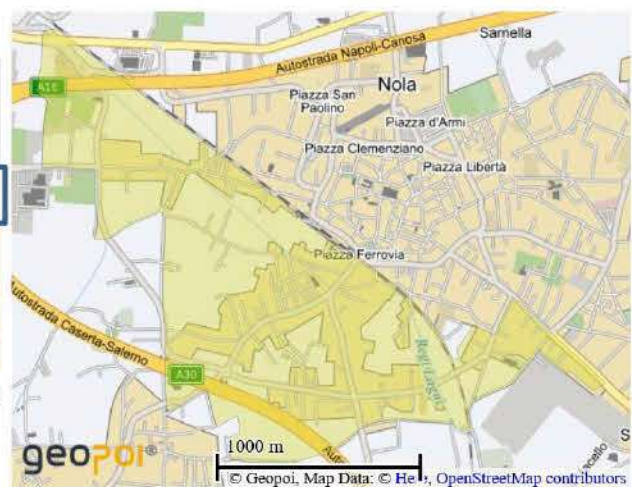
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	4,3	6,5	L

Stampa

Legenda



**VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:**  
 Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade il bene 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 Tribunale

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 <sup>a</sup> o 2 <sup>a</sup>	da 3 <sup>a</sup> 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  $R_l$ )

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

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

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di  $R_l$ )

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di  $R_l$ )

$I_2$  = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

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



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

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

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

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

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di 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 + box auto facenti parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra+ livello seminterrato*

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napoletano III), isolato B, scala B,piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5, superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

## 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>appartamento+ box</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare +box auto-Comune di Nola alla via Saviano n.317 Foglio n.21, particella n.634, sub. 49 e 65	<u>112,25</u>	€ 1.400,00

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	1,1
<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	1
<b>stato manutentivo impianti</b>	ottimo	buono	insufficiente	1
<b>certificazione impianti</b>	di ch. conformità		imp. non conformi	1
<b>certificazione energetica</b>	classi elevate	classi medie	classi basse	1
<b>certificato di agibilità</b>		si	assente	1
<b>ascensore (ed. multipiano)</b>	si 2	si	no	1
<b>involucro</b>	Qualità superiore	isolato	non isolato	1
<b>infissi interni</b>	massicci	tamburati	in cattivo stato	1
<b>infissi esterni</b>	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
<b>pavimenti</b>	armo, parquet	ceramica	marmette	1
<b>esposizione</b>	3 lati	2 lati	1 lato	0,95
<b>numero servizi</b>	3	2 o 1xmini	1	1
<b>box o posto auto verde</b>	si 2 auto	si	no	0,95
<b>servizi pubblici</b>	Privato 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>0,99</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.

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 112,25	0.99	€ 1.400,00	100,00	<b>€155.600,00 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 maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %	
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,04
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,03
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza 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 calcolata percentuale					- 0,6%

	Saggio Capitalizzazione corretto	di  0,034
--	--	-----------------

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (5,25 euro/mq. x 112,25) = 590,00 euro in cifra tonda

RL = Cm x 12 = euro 7.072,00

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
636,48	176,05	424,32	283,00	141,44

<u>I<sub>2</sub></u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
28,24	1689,53	<b>Euro 590,00</b>

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>Capitalizzazione del Reddito</b>			
<u>Rn</u>	<u>RI</u>	<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
5.383,00	7.072,00	0,034	<b>€ 158.323,00</b>

## VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 155.600,00 metodo sintetico-comparativo

€ 158.323,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

**Valore netto commerciale del Lotto**

**€ 156.961,00**

## **STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI**

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che



gli impianti dell'unità immobiliare erano relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, la sottoscritta non è però 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 il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. CILA in sanatoria + nuovo accatastamento: **€ 2500,00**
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, più eventuali piccoli adeguamenti idrico e termico: **€ 2000,00**
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): **€ 500,00**

**Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: € 5000,00**

---

### PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Così come descritto nel paragrafo relativo, sull'appartamento in oggetto esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali per la somma di circa **euro 5.047,00**

---

### VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati relativi alla conformità degli impianti.

Inoltre il sottoscritto esperto 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:

<b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u></b>	
Valore netto Commerciale	€ 156.961,00
Costi per conformità degli impianti/dichiarazioni conformità	€ 5.000,00
oneri da versare per debiti condominiali	€ 5.047,00



Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 15.696,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 131.218,00</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:

*immobile a destinazione residenziale + box auto facenti parte di un fabbricato composto da n.3 livelli fuori terra+ livello seminterrato*

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), piano primo, isolato B, scala B, interno n.5 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 49, cat. A/2, consistenza 6 vani, classe 6, superficie catastale: 118,00 mq., rendita euro 557,77
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare (appartamento a destinazione residenziale) sito in Nola alla via Saviano n.317(parco napolitano III), isolato B, scala B,piano S1 int. 4 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.21 p.lla 634 sub. 65, cat. C/6, consistenza 15,00 mq., classe 5, superficie catastale: 18,00 mq., rendita euro 52,68

Ai danni di:

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Tale immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/2) e Omissis (Proprietà 1/2) in regime di comunione dei beni



**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il bene risulta attualmente disabitato

**DATI CATASTALI BENE 1**

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Nola</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sez.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
	21	634	49		A2	6	6 vani	123,0 mq.	557,77	1
INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 5, piano 1										
INTESTATARI CATASTALI:										
Omissis				diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei						
beni con										
Omissis				diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con						

**DATI CATASTALI BENE 2**

<b>Catasto fabbricati (CF) comune di Nola</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sez.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
	21	634	65		C/6	5	15,00 mq.		52,68	S1
INDIRIZZO: via Saviano n.317, scala B, interno 4, piano S1										
INTESTATARI CATASTALI:										
Omissis				diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei						
beni con										
Omissis				, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con						

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO: LOTTO UNICO**

<b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u></b>	
Valore netto Commerciale	€ 156.961,00
Costi per conformità degli impianti/dichiarazioni	€ 5.000,00



conformità	
oneri da versare per debiti condominiali	€ 5.047,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 15.696,00
<b><i>VALORE FINALE COMMERCIALE</i></b>	<b><i>€ 131.218,00</i></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.

Nola, 30-09-2025

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

Mirella Ventrone

