
TRIBUNALE DI NOLA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: *Dr. Gennaro Beatrice*
Procedimento di Esecuzione immobiliare

R.G.E 205-2024

SIENA NPL 2018/.....



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - CTU.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

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

Sommario

<i>INCARICO</i>	3
PREMESSA	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
BENI IN ESECUZIONE.....	5
LOCALIZZAZIONE DEL BENE.....	5
CONFINI E PARTI COMUNI.....	7
FORMAZIONE LOTTI	8
DESCRIZIONE LOTTI I e II.....	9
DATI CATASTALI.....	10
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	10
DATI CATASTALI.....	13
CRONISTORIA CATASTALE.....	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
RELAZIONE STIMA LOTTI I E II	18
CONSISTENZA	19
CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI LOTTI I E II	20
LOTTO I SUB.9	20
LOTTO II SUB.10	25
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....	29
PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI.....	33
STATO DI OCCUPAZIONE.....	33
VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI.....	33
ANALISI DELLE FONTI DIRETTE.....	35
ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE.....	35
METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA.....	36
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO.....	36
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	37
STIMA LOTTI I e II.....	39
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO	40
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO I.....	41
VALORE COMPLESSIVO MEDIATO LOTTO I	42
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I.....	43
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO II.....	43
VALORE COMPLESSIVO MEDIATO LOTTO II	44
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II.....	45
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	46
SINTESI E CONCLUSIONI.....	46

INCARICO

Con Decreto del 12-12-2022, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04-12-2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott. Gennaro Beatrice telematicamente nel fascicolo della procedura del Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il giorno 09-04-2025, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario dott. Salvatore Russo, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituito da n.2 appartamenti siti a Pollena Trocchia (Na) alla via Giuseppe Garibaldi n.331 (identificati catastalmente al n.169). Gli appartamenti si trovano sullo stesso pianerotolo dello stesso fabbricato composto da n.4 livelli fuori terra

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

I beni oggetto di pignoramento, risultano di proprietà della società con sede in Napoli) C.F: e sono costituiti da:

- **1.** Appartamento sito al secondo piano di una palazzina condominiale destinata a civile abitazione così catastalmente identificato: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, via Giuseppe Garibaldi n. 169, scala unica, interno n.7, piano II. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze
- **2.** Appartamento sito al secondo piano di una palazzina condominiale destinata a civile abitazione così catastalmente identificato: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, via Giuseppe graibaldi n. 169, scala unica, interno n.8, piano II. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

La sottoscritta ha rilevato:

- che nella nota di trascrizione del 22-11-2024 il creditore procedente pignorava entrambi gli appartamenti per la quota di 1/1 in danno della società(..... con sede in Napoli) di cui si allega la visura camerale

- *Che i dati presenti nella nota di trascrizione e nella certificazione notarile a cura del notaio Giulia Messina Vitrano corrispondono a quanto verificato dalla sottoscritta.*
- *La scrivente ha verificato che l'intero fabbricato è stato costruito in presenza di licenza edilizia n. 359/68 rilasciata dal comune di Pollena Trocchia in data del 05-06-1968. E' stato rilasciato dallo stesso comune certificato di abitabilità del 26-03-1971. I grafici allegati alla concessione edilizia non corrispondono né alle planimetrie catastali né allo stato dei luoghi*
- *Entrambi gli immobili risultano occupati. Il sub.n.9 è occupato dal sig.Orlando che presentava contratto di locazione stipulato in data del 16-07-2008 traRosario eOrlando. La scadenza era fissata al 16-07-2010. Per il sub.10 risultava, invece, in occasione di accesso, contratto di locazione ad uso abitativo tra e Crescenzo della durata di n.2 anni a partire dal 16-05-2024 fino al al 16-05-2026.*
- *Per entrambi gli immobili risulta agli atti un contratto di locazione ultranovennale del 16-09-2004 a cura del notaio Farinaro. Si rileva una successiva sentenza di inefficacia di tale titolo del 13-02-2008 emesso dal tribunale di Napoli, rep. N.1569/6.*
- *La sottoscritta ha provveduto a calcolare l'indennità di occupazione per entrambi gli immobili e ritiene di valorizzare entrambi gli appartamenti come liberi*
- *Che dal riscontro tra lo stato dei luoghi con quanto rilevato nei grafici della concessione edilizia del fabbricato risultava che l'intero edificio è stato costruito con un balcone in più presente in facciata est su tutta la verticale del palazzo e che, nello specifico, tale presenza rientra all'interno dell'appartamento identificato con il sub. 10. Non risultano agli atti d'ufficio varianti in corso d'opera né documenti abilitativi riguardanti tale difformità.*
- *Che dal riscontro tra lo stato dei luoghi, il progetto assentito e le planimetrie catastali si rilevavano le seguenti difformità: per il sub.10 vi è aumento di volume su un balcone(veranda), vi è un balcone in più in una camera che non risulta legittimato urbanisticamente ma è presente in planimetria catastale, una distribuzione diversa degli spazi interni. Per il sub. n.9 si rilevava solo una diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento*
- *Non risulta condominio costituito*

La scrivente ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale rilevati in sede di accesso e i grafici planimetrici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Pollena Trocchia.

La scrivente ritiene di dover valutare, ai fini della vendita, lo stato attuale in cui si trovano gli immobili e di calcolare i costi per l'abbattimento delle difformità non sanabili. Per le difformità sanabili, invece, è stato previsto il costo per riportare lo stato dei luoghi alla legittimità

Quesito n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Quesito n.2

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili che risultano intestati entrambi alla società** **con sede in Napoli per la quota di 1/1:**

- **Bene I:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze
- **Bene II:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Pollena Trocchia (NA). Il fabbricato è composto da n. 4 livelli fuori terra copertura piana. Non esiste un condominio costituito.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione dei beni oggetto di esecuzione:



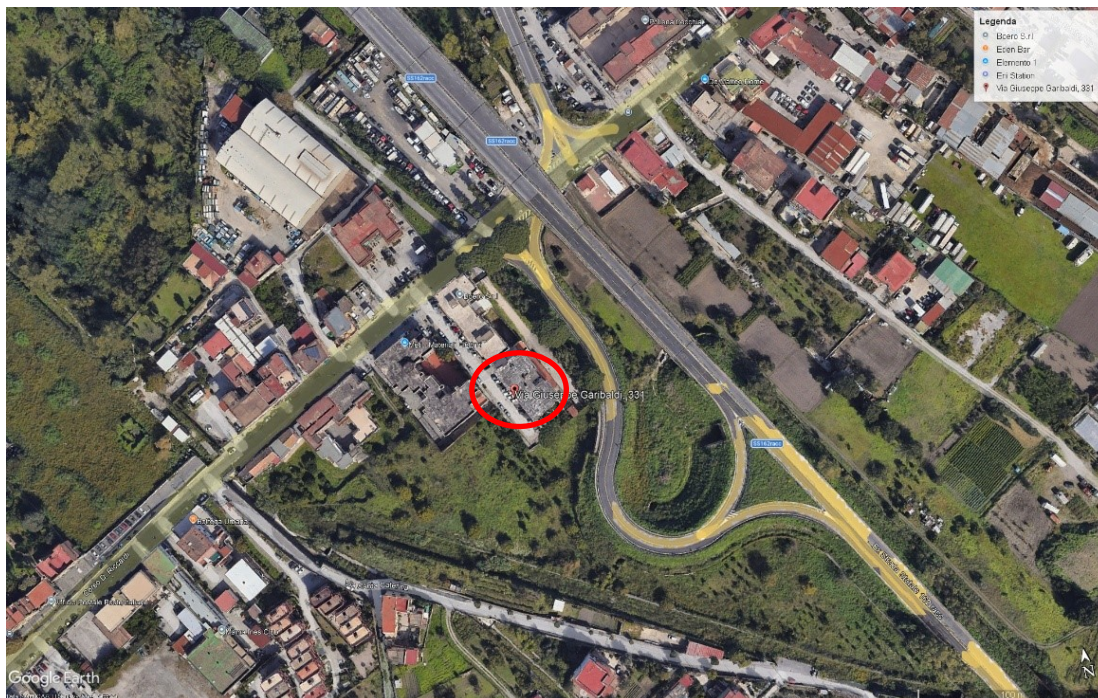
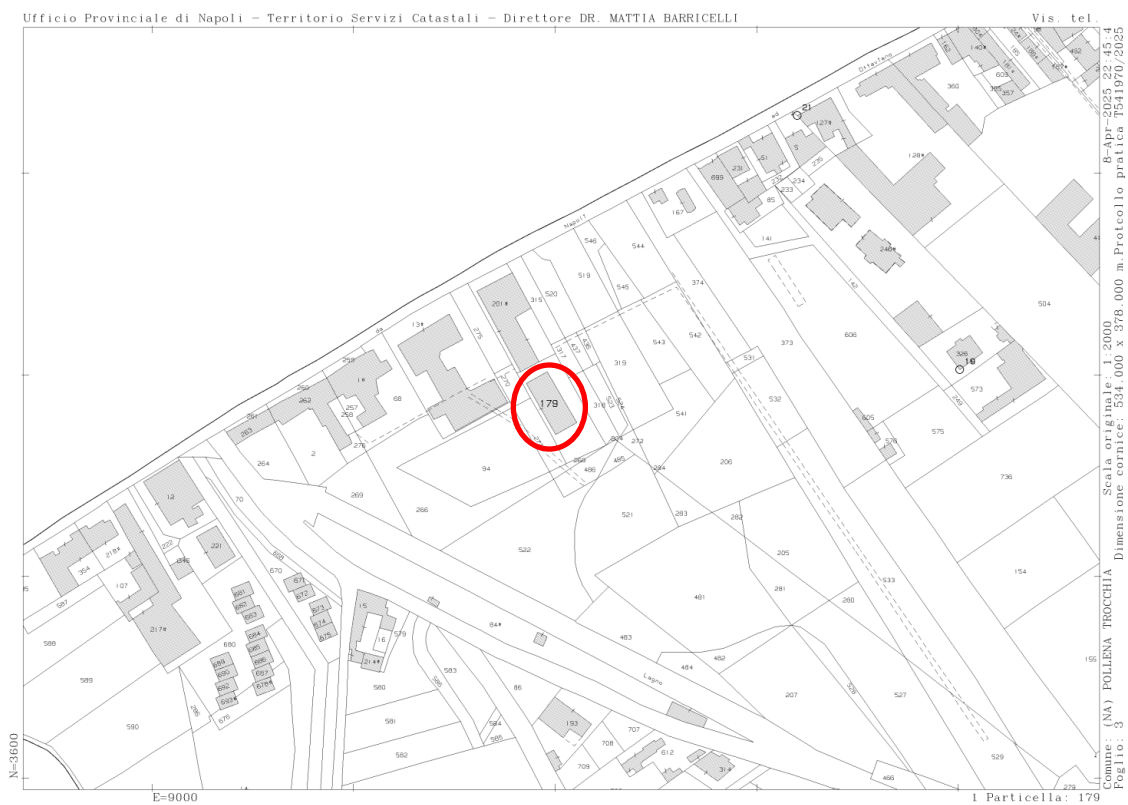


Fig. 1-2-3: fabbricato che comprende le unità negoziali



vax catastale part. 179

CONFINI E PARTI COMUNI

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da n.2 appartamenti siti al secondo piano di un fabbricato di n.4 livelli fuori terra

Il fabbricato risulta insistente sulla particella 179 al Fig. 3, e risulta confinante con :

- Particella 94 (ad ovest)
- particella n.318 (adest)
- Particella 201 (anord)
- Cortile circostante il fabbricato

L'appartamento sub.9, int. 7 risulta confinante con :

- Appartamento int.8 (ad ovest)
- Cortile circostante il fabbricato (adest)
- Proprietà aliena(anord)
- Viale comune(a sud)

L'appartamento sub.10, int. 8 risulta confinante con :

- Cortile comune (ad ovest)
- Int. 7 (adest)
- Cassa scale(anord)
- Viale comune(a sud)

FORMAZIONE LOTTI (vedi quesiti 15 e 16)

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 entrambi gli appartamenti oggetto di pignoramento identificati alla particella n.179 risultano pignorati per la quota di 1/1, la sottoscritta dichiara che per loro natura gli appartamenti già risultano entità separate ed indipendenti pur facenti parte dello stesso fabbricato. Vengono considerati n.2 lotti separati al fine di ottenere il massimo ricavo dalla vendita giudiziale

- **LOTTO I**

- **Bene I:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi.

No pertinenze

• LOTTO II

- **Bene II:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

DESCRIZIONE LOTTI I e II

Lotto I- sub.9:

Appartamento sito al secondo piano di un fabbricato, sito in via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169) ed individuato al NCEU del comune di Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze

L'edificio nel quale si trova l'immobile ha struttura in muratura portante e solai latero cementizi. L'area cortilizia antistante è classificata catastalmente come area urbana comune. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita; esso dista circa circa 1Km dal Municipio . Il fabbricato è costituito da 4 livelli fuori terra e terrazzo di copertura con cortile antistante comune. L'ingresso del fabbricato affaccia su via Giuseppe Garibaldi dove si affacciano ulteriori palazzi adibiti a civili abitazioni su più livelli. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture sono di media qualità. Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto non corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni

Lotto II- sub.10:

Appartamento sito al secondo piano di un fabbricato, sito in via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169) ed individuato al NCEU del comune Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

L'edificio nel quale si trova l'immobile ha struttura in muratura portante e solai latero

cementizi. L'area cortilizia antistante è classificata catastalmente come area urbana comune. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita; esso dista circa 1Km dal Municipio. Il fabbricato è costituito da 4 livelli fuori terra e terrazzo di copertura con cortile antistante comune. L'ingresso del fabbricato affaccia su via Giuseppe Garibaldi dove si affacciano ulteriori palazzi adibiti a civili abitazioni su più livelli. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture sono di media qualità. Dallo stato dei luoghi risulta che lo stato di fatto non corrisponde a quanto dichiarato nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni

LOTTO I

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	9	A/2	5	5,5 vani	97 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI(NA)									
C.F:									

LOTTO II

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	10	A/2	5	5,5 vani	109,00 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI (NA)									
C.F:									

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai certificati rilasciato dal comune di Pollena Trocchia 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 per entrambi i lotti.

Quesito n.3

TITOLARITÀ

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

LOTTO I e LOTTO II

- *piena proprietà dei lotti I e II che risultano intestati entrambi alla società con sede in Napoli per la quota di 1/1. C.F.:.....*

E' stata effettuata visura camerale sulla società e visura ipotecaria sugli immobili ipotecati (Cfr. visure in allegato)

Quesito n.4

PROVENIENZA VENTENNALE

LOTTO I e LOTTO II

- **A (.....), la quota dell'intero in nuda proprietà degli immobili Pollena Trocchia Foglio 3 Particella 179 Sub. 9 Particella 179 Sub. 10 è pervenuta per atto di conferimento in società del 21/11/2002 . Numero di repertorio 23595 Notaio SANTANGELO ENRICO Sede NAPOLI trascritto il 29/11/2002 nn. 49791/37776 da potere di.....MARIO Nato il 11/04/1962 a CERCOLA (NA) Codice fiscale DCSMRA62D11C495VU**

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 67741/9986 DEL 11/12/2008 derivante da annotazione a trascrizione sentenza di inefficacia del 13/02/2008 emesso da TRIBUNALE Sede NAPOLI Numero di repertorio 1569/7

Il Quadro "D" riporta:" CON SENTENZA NR. 1569/08 IL TRIBUNALE DI NAPOLI, IN DATA 13/02/2008, HA DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA L'ATTO DEI CONFERIMENTI IN NATURA IN FAVORE DELLA, EFFETTUATI DAI SIGG., CON ROGITO PER NOTAR SANTANGELO DEL 21/11/02; NONCHE' L'INEFFICACIA DELLE SUCESSIVE LOCAZIONI ULTRANOVENNALI, CON PATTI DI FUTURA VENDITA, STIPULATE CON ATTO DEL 16/03/04 PER NOTAR DOMENICO FARINARO, INTERCORSE TRA LA ED I SIGG....."

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 46217/9089 DEL 07/11/2013 derivante da annotazione a trascrizione sentenza di revoca parziale del 24/10/2012 emesso da TRIBUNALE Sede NAPOLI Numero di repertorio 13809

11 Quadro"D" riporta: LA SENTENZA OGGETTO DELLA PRESENTE ANNOTAZIONE DICHIARA L'INEFFICACIA EX ART 2901 C.C.NEI CONFRONTI DI BNL SPA , DI GUBER S.P.A., DI VESTA FINANCE, DI UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, DI UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, DI UNTCREDIT BANCA SPA.,DELL'ATTO DI CONFERIMENTO IMMOBILIARE DEL 21.11.2002 NOTAIO E. SANTANGELO TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2 IN DATA 29.11.2002 AI NN. 497 91/37776 E CON CUI:- HA CONFERITO LA NUDA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI:

IMMOBILI ALLA SOCIETA' SITI NE L COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 331 E P RECISAMENTE:

1) APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 5 (CINQUE), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI E DISTINTO NEL NCEU DI POLLENA TROCCHIA AL FG. 3, MAPP. 179, SUB. 7, A/2 CL 5 VANI 5 ;2) APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 6 (SEI), COMPOSTO DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI E DISTINTO NEL NCEU DI POLLENA TROCCHIA AL FG. 3, MAPP. 179, SUB 8, A/2, CL 5, VANO 6,5;-HA CONFERITO LA NUDA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI ALLA SOCIETA' SITI NEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI,

331: 1) APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO

PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 3 (TRE), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, E DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG.3, MAPP. 179, SUB 5, A/2 CL. 5 VANI 5,5;2) APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 4 (QUATTRO), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, E DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG. 3, MAPP. 179, SUB 6, A/2, CL. 5 VANI 5,5;-HA CONFERITO LA NUDA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI ALLA SOCIETA' SITI NEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) ALLA VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 331:1) APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 7 (SETTE), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI E DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG. 3, MAPP. 179, SUB 9, A/2 CL. 5 VANI 5,5;2) APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, CON IL NUMERO INTERNO 8 (OTTO), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI E DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG. 3, MAPP. 179, SUB 10, A/2 CL. 5 VANI 5,5;-HA CONFERITO LA NUDA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI ALLA SOCIETA' SITI NEL COMUNE DI CERCOLA (NA) ALLA VIA RICCARDI, 250, E PRECISAMENTE FABBRICATO COMPOSTO DI DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE UN PIANO INTERRATO E DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI CERCOLA (NA) AL FG. 2, MAPP. 179, SUB. 1, C/1, CL. 4 MQ. 53, AL FG. 2, MAPP. 179, SUB 2, A/2 CL. 5 VANI 6. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'."

- **A la piena nuda proprietà è pervenuta per atto di donazione e divisione del 22/05/1990 Repertorio 12948 Notaio ENRICO SANTANGELO trascritto il 29/05/1990 nn. 18186/13785 da potere di..... Nato l'..... a**;

N.B. Nella suddetta formalità il sig. si riservava l'usufrutto vitalizio a proprio vantaggio e dopo di lui a vantaggio del coniuge sig.ra Nata il Il Sig. risulta deceduto il 04/12/1996, la sig.ra., ipotecariamente, non risulta deceduta

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 67740/9985 DEL 11/12/2008** derivante da annotazione a trascrizione sentenza di inefficacia del 13/02/2008 emessa da TRIBUNALE Sede NAPOLI Numero di repertorio 1569/6
Il Quadro "D" riporta: " CON SENTENZA NR. 1569/08 IL TRIBUNALE DI NAPOLI, IN DATA 13/02/2008, HA DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA L'ATTO DEI CONFERIMENTI IN NATURA IN FAVORE DELLA, EFFETTUATI DAI SIGG,E SIPRIO S.P.A., CON ROGITO PER NOTAR SANTANGELO DEL 21/11/02; NONCHE' L'INEFFICACIA DELLE SUCCESSIVE LOCAZIONI ULTRANOVENNALI, CON PATTI DI FUTURA VENDITA, STIPULATE CON ATTO DEL 16/03/04 PER NOTAR DOMENICO FARINARO, INTERCORSE TRA LA ED I SIGG, E"

* **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 46221/9093 DEL 07/11/21113** derivante da annotazione a trascrizione sentenza di revoca del 24/10/2012 emesso da TRIBUNALE Sede NAPOLI Numero di repertorio 13809

Il Quadro "D" riporta :
 " LA SENTENZA OGGETTO DELLA PRESENTE ANNOTAZIONE DICHIARA L'INEFFICACIA EX ART 2901 C.C NEI CONFRONTI DI BNL SPA , DI GUBER S.P.A., DI VESTA FINANCE, DI UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A, DI UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, DI UNICREDIT BANCA SPA, DELLA SCRITTURA PRIVAT A AUTENTICATA DAL NOTAIO DOMENICO FARINARO DI AVERSA DEL 16.3.2004, RE P. N. 43376 E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI NAPOLI 2 IN DATA 25.3.2004 AI NN. 14425/10494 CON CUI LA SOCIETA' SR L HA CONCESSO IN LOCAZIONE PER ANNI 12 (DODICI) ALLA SIGNORA GLI APPARTAMENTI SITI NEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA ALLA VIA GARIBALDI **N.331** E PRECISAMENTE:-L'APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, INTERNO 7 (SETTE), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, DISTINTO NEL N CEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG. 3, MAPP. 179, SUB 9, A /2 CL. 5 VANI 5,5;- L'APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, INTERNO 8 (OTTO), COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, DISTINTO NEL NCEU DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA (NA) AL FG.3, MAPP. 179, SUB 10, A/2, CL 5,VANI 5 ,5.SI ESONERA IL CONSERVATORI DA OGNI RESPONSABILITA'."

- **Ala piena proprietà del terreno di sedime del fabbricato è pervenuto per atto di compravendita a cura del notaio Giuseppe Bilancione di Cicciano del 15-07-1968 registrato a Nola il 24-07-1968 ai numeri 1594 da potere di Luigi e Lucia Attingenti;**

DATI CATASTALI

LOTTO I

- **Bene I:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	9	A/2	5	5,5 vani	97 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI(NA)									
C.F:									

LOTTO II

- **Bene II:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	10	A/2	5	5,5 vani	109,00 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI (NA)									
C.F:									

CRONISTORIA CATASTALE

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

Quesito n.4.1**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****LOTTO I****Sub.9:**

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

1.ISCRIZIONE del 13/12/1994 - Registro Particolare 5190 Registro Generale 36830
 Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 46771 del 12/12/1994
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Nota disponibile in formato immagine

- 2. ISCRIZIONE** del 10/12/1996 - Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005
Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 50843 del 09/12/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 6805 del 24/11/2016
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 3925 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3943 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 4137 del 27/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. ISCRIZIONE** del 22/05/2000 - Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081
Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 59075 del 18/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE** del 29/11/2002 - Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Pubblico ufficiale SANTANGELO ENRICO Repertorio 23595 del 21/11/2002
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
2. Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)
- 5. TRASCRIZIONE** del 25/03/2004 - Registro Particolare 10494 Registro Generale 14425
Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Repertorio 43376 del 16/03/2004
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9985 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
2. Annotazione n. 9093 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA)
- 6. TRASCRIZIONE** del 19/01/2005 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 7. TRASCRIZIONE** del 15/02/2005 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 483/2005 del 17/01/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 8. TRASCRIZIONE** del 04/03/2005 - Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 132 del 19/11/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 9. TRASCRIZIONE** del 08/04/2005 - Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 05/03/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 10. TRASCRIZIONE** del 23/09/2005 - Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 11. TRASCRIZIONE** del 02/12/2005 - Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 133 del 11/11/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 12. TRASCRIZIONE** del 15/05/2006 - Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1858 del 10/10/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 826 del 22/04/2005

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 826/2 del 19/05/2006

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

16. ANNOTAZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13809 del 24/10/2012

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 37776 del 2002

17. ISCRIZIONE del 24/11/2016 - Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098

Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 50843 del 09/12/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4000 del 17/10/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 4001 del 17/10/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

3. Annotazione n. 3926 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 3944 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 4138 del 27/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. TRASCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Particolare 22053 Registro Generale 28150

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 2913 del 16/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 44480 Registro Generale 56614

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 6427 del 06/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO II

Sub.10:

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

- 1. ISCRIZIONE** del 13/12/1994 - Registro Particolare 5190 Registro Generale 36830
Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 46771 del 12/12/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
- 2. ISCRIZIONE** del 10/12/1996 - Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005
Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 50843 del 09/12/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 6805 del 24/11/2016
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n. 3925 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3943 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 4137 del 27/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. ISCRIZIONE** del 22/05/2000 - Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081
Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 59075 del 18/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE** del 29/11/2002 - Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Pubblico ufficiale SANTANGELO ENRICO Repertorio 23595 del 21/11/2002
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
2. Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)
- 5. TRASCRIZIONE** del 25/03/2004 - Registro Particolare 10494 Registro Generale 14425
Pubblico ufficiale FARINARO DOMENICO Repertorio 43376 del 16/03/2004
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9985 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
2. Annotazione n. 9093 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA)
- 6. TRASCRIZIONE** del 19/01/2005 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 7. TRASCRIZIONE** del 15/02/2005 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 483/2005 del 17/01/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 8. TRASCRIZIONE** del 04/03/2005 - Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 132 del 19/11/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 9. TRASCRIZIONE** del 08/04/2005 - Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 05/03/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
- 10. TRASCRIZIONE** del 23/09/2005 - Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 11. TRASCRIZIONE** del 02/12/2005 - Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 133 del 11/11/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 15/05/2006 - Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1858 del 10/10/2005

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

~~Nota disponibile in formato elettronico~~

13. TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 826 del 22/04/2005

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 826/2 del 19/05/2006

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

16. ANNOTAZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13809 del 24/10/2012

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 37776 del 2002

17. ISCRIZIONE del 24/11/2016 - Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098

Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 50843 del 09/12/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI

FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4000 del 17/10/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 4001 del 17/10/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

3. Annotazione n. 3926 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 3944 del 17/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 4138 del 27/11/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. TRASCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Particolare 22053 Registro Generale 28150

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 2913 del 16/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 44480 Registro Generale 56614

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 6427 del 06/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

RELAZIONE STIMA LOTTI I E II

CONSISTENZA

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Superfici coperte e scoperte</i>		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini

Quesito n.5**LOTTO I**

- **Bene I:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	9	A/2	5	5,5 vani	97 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI (NA)									
C.F:									

LOTTO II

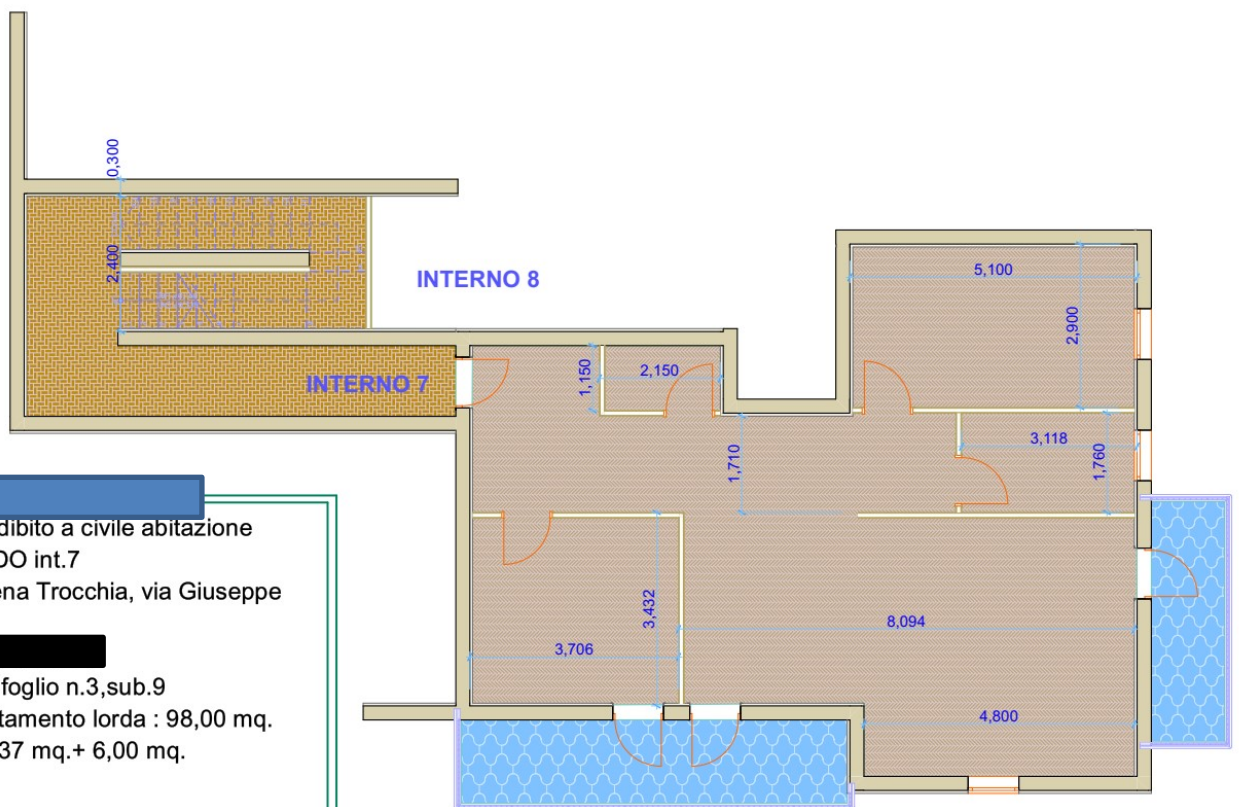
- **Bene II:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	10	A/2	5	5,5 vani	109,00 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI (NA)									
C.F:									

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI LOTTI I E II**LOTTO I SUB.9**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano II	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,20 m	II
Balconi piano II	16,37 mq.	0,25	4,10 mq		II
Totale superficie convenzionale:			102,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			102,10 mq		

Rilievo Stato Dei Luoghi Sub.9



Appartamento adibito a civile abitazione
 PIANO SECONDO int.7
 Comune di Pollena Trocchia, via Giuseppe Garibaldi 331
 proprietà [REDACTED]
 particella n.179, foglio n.3,sub.9
 superficie appartamento lorda : 98,00 mq.
 area balconi:10,37 mq.+ 6,00 mq.
 h: 3,20

Data presentazione: 10/03/1971 - Data: 08/04/2025 - n. T542290 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARIO P. - Cat. S. T. - 315

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 685)

Pla. **POLLENA** Tracce Via **CORSO GARIBALDI**
Dit. **[REDACTED]** nato in **S. Sebastiano al Ves.** il **1/9/1923**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI** scheda **N° 0002.**

PROPR. DI COSTANZO

VIALE COMUNE

Cucina

Bagno

PROPR. ATTINGENTI

3/17/19

ORIENTAMENTO

PIANTA SECONDO PIANO

PROPR. ATTINGENTI

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

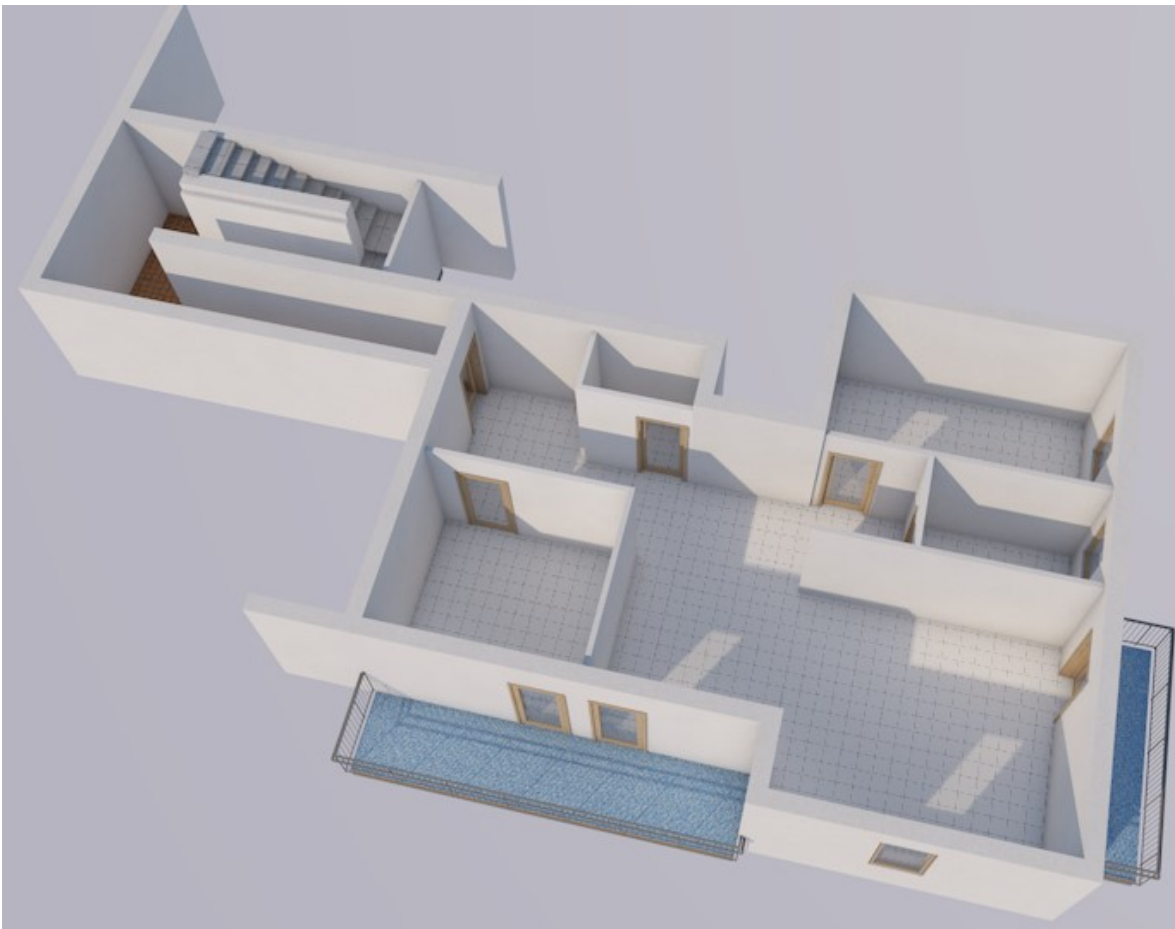
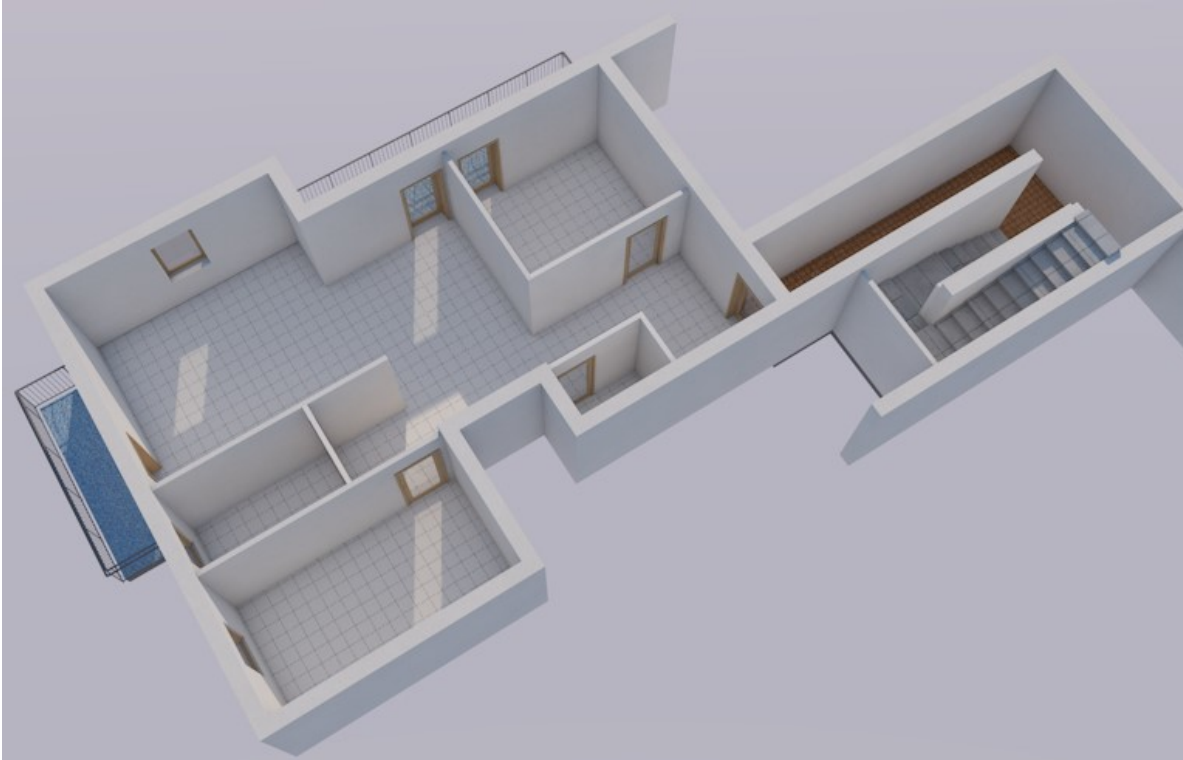
DATA PROT. N° **224**

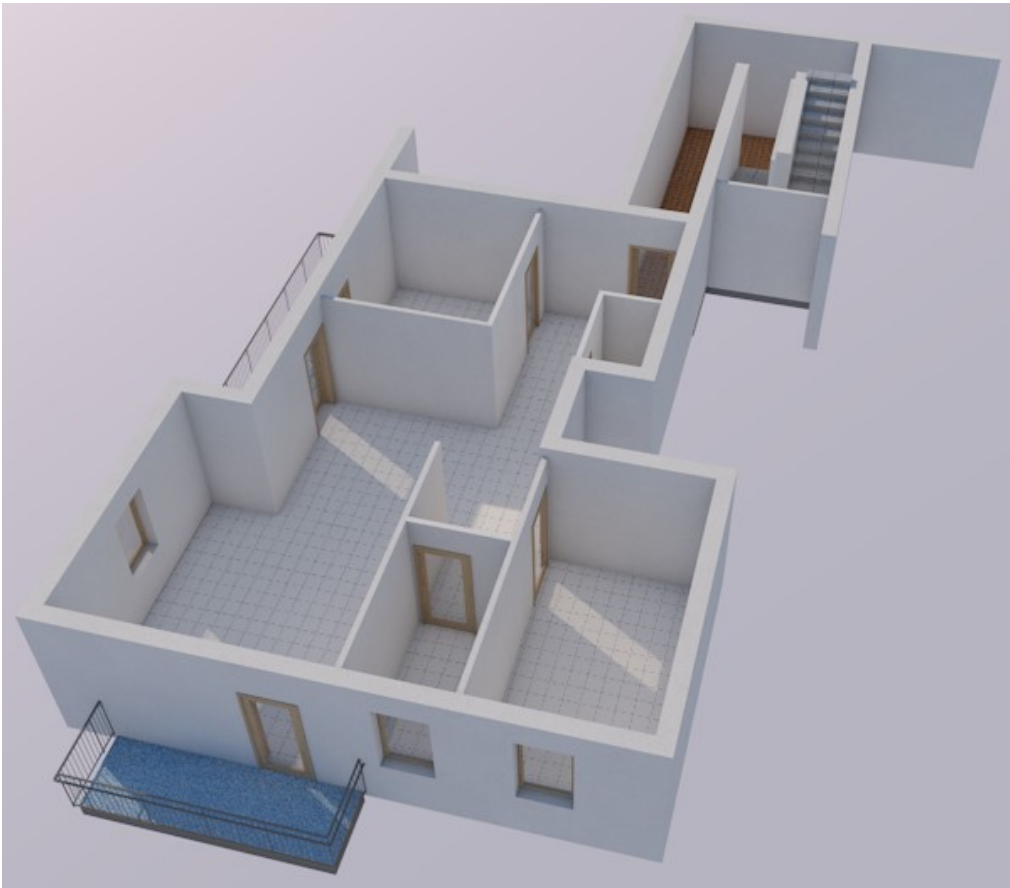
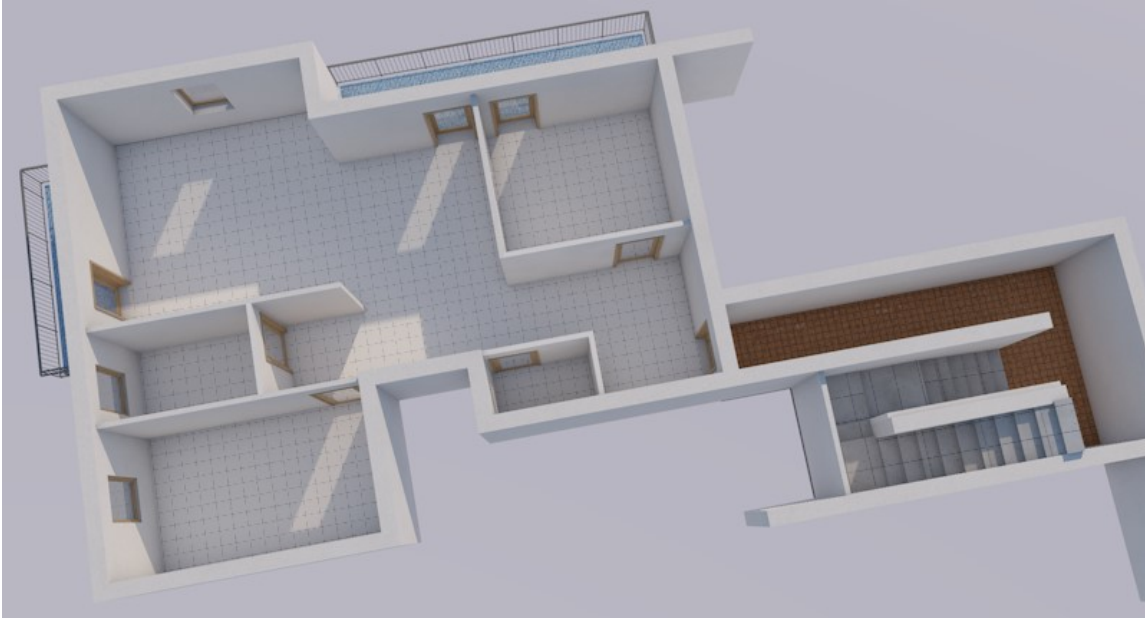
Compilata dall'ARCHITETTO **GONRATO VISONE**
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di NAPOLI n° 428
data **13/1/1971**
firma **Gonrato Visone**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2025 - Comune di POLLENA TROCCHIA (AG795) - < Foglio 3 - Particella 179 - Subalterno 9 >
VIAGGIUSEPPE GARIBALDI n. 169 Scala U Interno 7 Piano 2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 10/03/1971 - Data: 08/04/2025 - n. T542290 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale al 10-03-1971

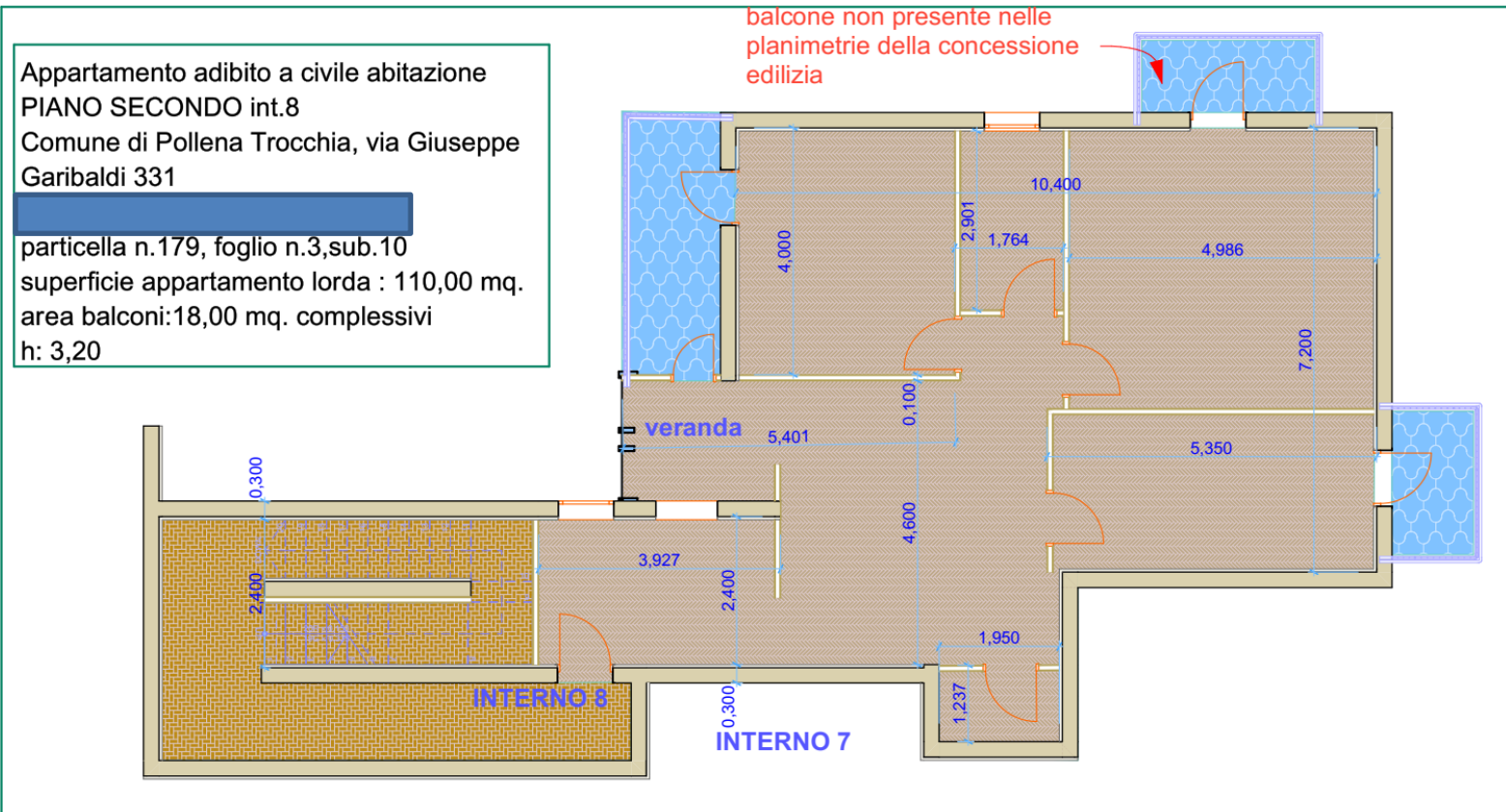




Ricostruzione volumetrica dello stato dei luoghi sub.9

LOTTO II SUB.10


Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano II	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,20 m	II
Balconi piano II	18,00 mq	0,25	4,50 mq		II
Totale superficie convenzionale:			114,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			114,50 mq		



rilievo stato dei luoghi

Data presentazione: 10/03/1971 - Data: 08/04/2025 - n. T542291 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

MODULARIO
F. - Cat. A. F. - 215



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

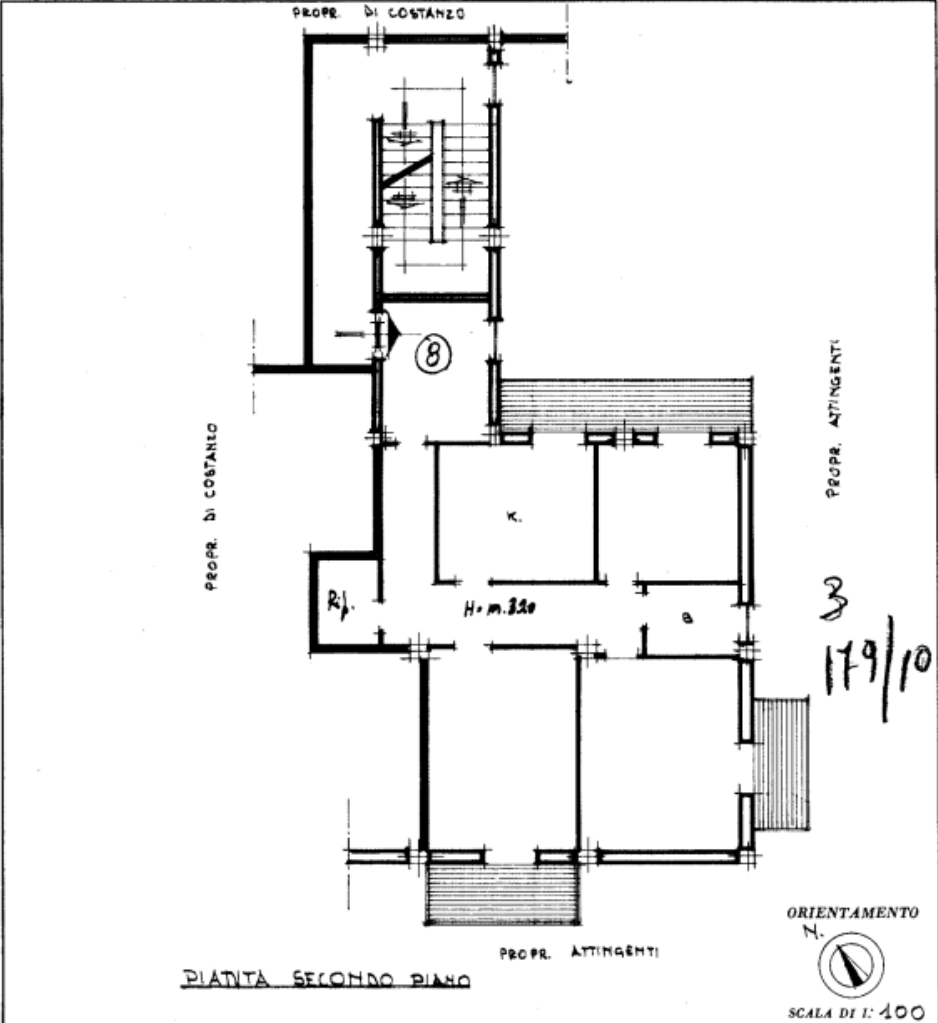
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1952, N. 645)

Planimetria: [REDACTED] DOLENA Traccia: Via CORSO GARIBOLDI
 Ditta: [REDACTED] n. 119/1923 in San Sebastiano al Vesuvio.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI Scheda N. 0008



PIANTA SECONDO PIANO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

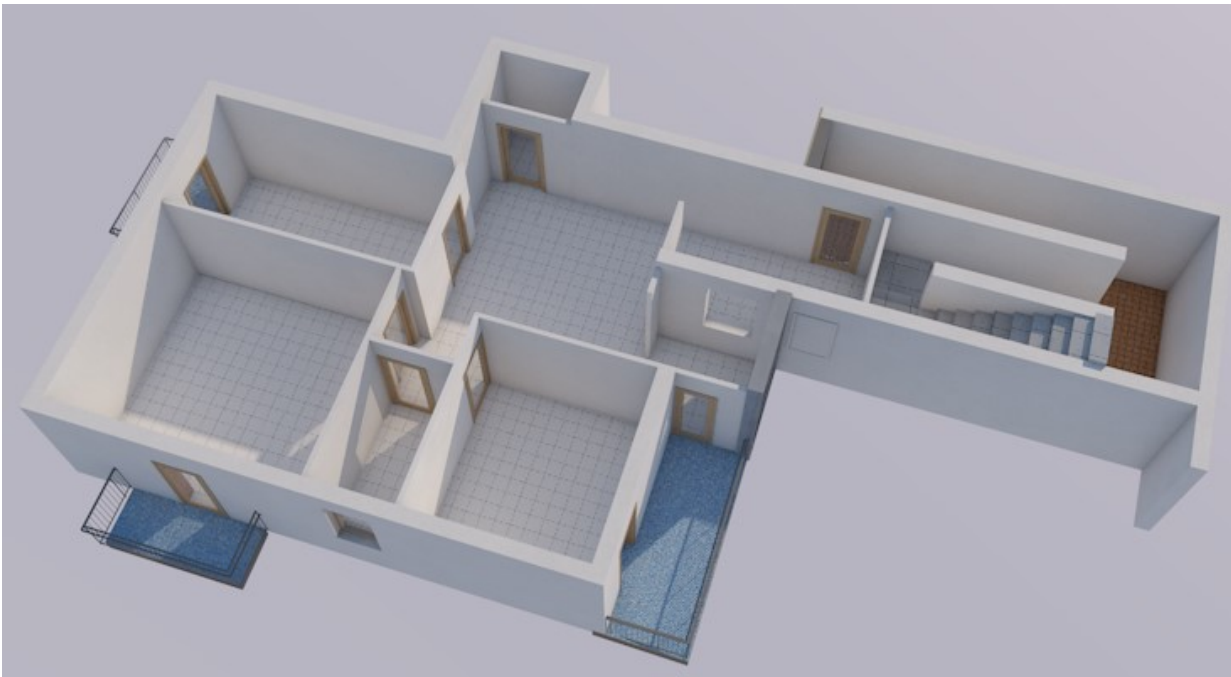
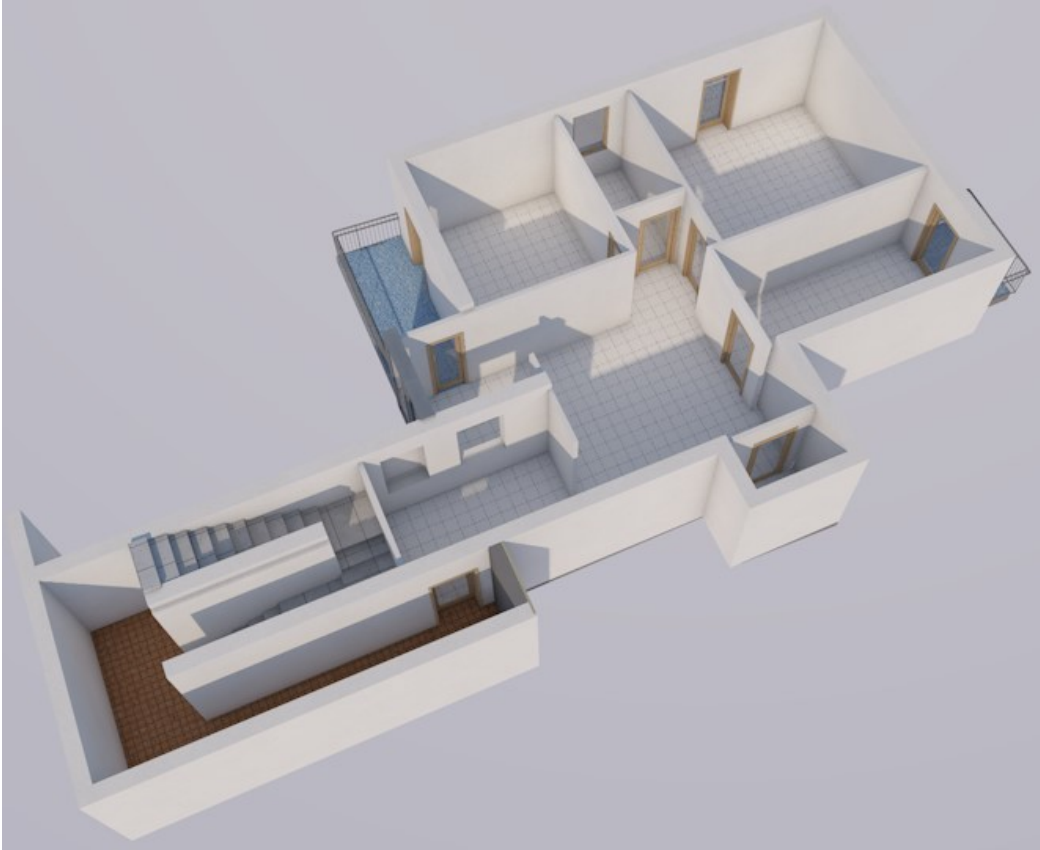
Compilata dall' **ARCHITETTO**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ONORATO VIGONE
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di NAPOLI n. 428
DATE 24/03/1971
Firma: *[Signature]*

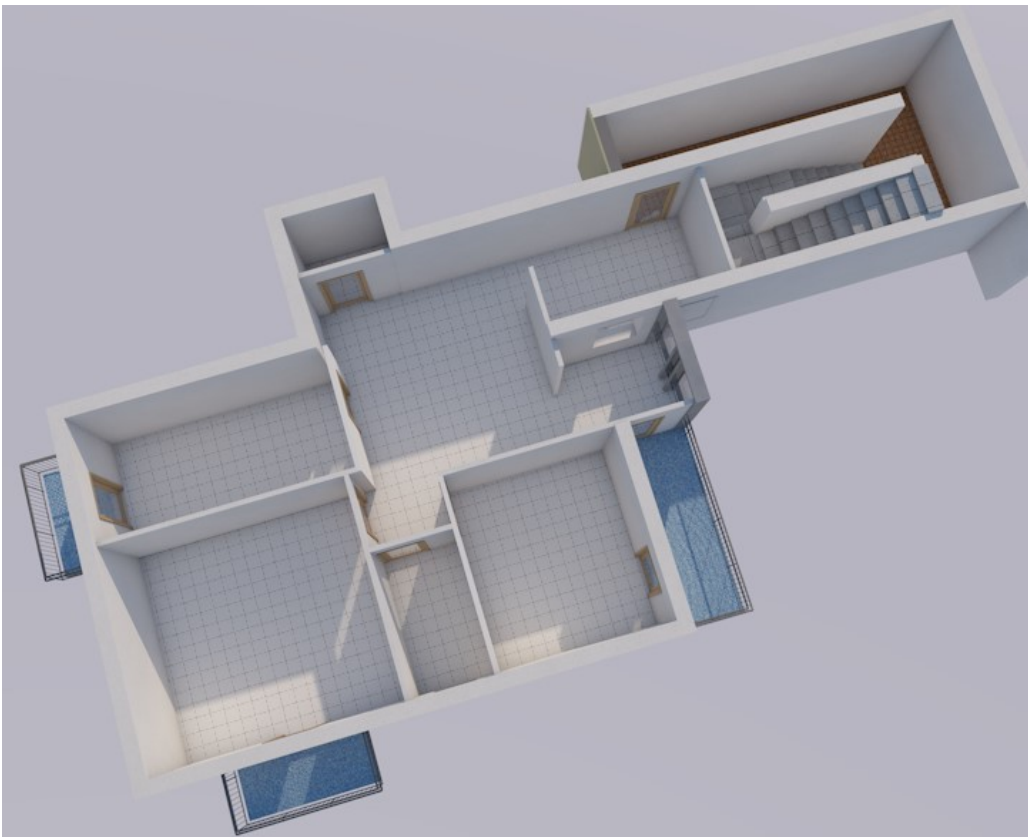
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2025 - Comune di POLLENA TROCCHIA(G795) - < Foglio 3 - Particella 179 - Subaltemo 10 >
VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 169 Scala U Interno 8 Piano 2

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 10/03/1971 - Data: 08/04/2025 - n. T542291 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale al 10-03-1971

26





Ricostruzione volumetrica dello stato dei luoghi sub.10

Quesito n.6

I beni in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato risulta in proprietà di:

LOTTO I e LOTTO II

- *piena proprietà dei lotti I e II che risultano intestati entrambi alla società con sede in Napoli per la quota di 1/1. C.F.:.....*

E' stata effettuata visura camerale sulla società e sugli immobili ipotecati (Cfr. visure in allegato)

Quesito n.7

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 i beni di pignoramento non sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali per difformità riguardanti la suddivisione degli spazi interni gli immobili

Le planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio, i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

Dal confronto tra la planimetria catastali e lo stato dei luoghi risulta che:

LOTTO I, sub. 9:

- risulta una diversa distribuzione dello spazio interno in quanto è variata la conformazione degli spazi di una stanza con l'eliminazione di un tramezzo con la cucina

LOTTO II, sub. 10:

- risulta una diversa distribuzione dello spazio interno in quanto è variata la conformazione degli spazi del soggiorno e della cucina
- si è rilevato un aumento di volume dello spazio interno a danno del balcone (veranda) di circa 4,00 mq.
- si è rilevata la presenza di un balconcino a cui si accede da una camera da letto che risulta presente nella planimetria catastale ma che non risulta nei grafici assentiti alla concessione edilizia rilasciata

La sottoscritta ha verificato presso l'ufficio tecnico del comune di Pollena Trocchia l'esistenza della concessione edilizia sul fabbricato come anche la licenza di abitabilità

Il deposito delle planimetrie catastali è del 1971

In base alla destinazione urbanistica (vedi norme di attuazione in allegato), il fabbricato di cui l'immobile è parte rientra nel perimetro delle zone di tipo B, area residenziale di

completamento.

I dati catastali attuali riportati corrispondono a quelli presenti nella nota di trascrizione e negli atti di provenienza .

Quesiti n.8/14

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 Pollena Trocchia (Na) (in allegato), si rilevava che:

- l'intero fabbricato è stato costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pollena Trocchia in data del 05-03-1968 n.359-68
- In data del 26-03-1971, prot. 1139, il comune di Pollena Trocchia ha rilasciato certificato di abitabilità sul fabbricato
- Che lo stato dei luoghi di entrambi gli appartamenti non corrisponde sia a quanto riscontrato nei grafici inseriti nel fascicolo della concessione edilizia, sia rispetto alle planimetrie catastali presenti presso l'agenzia delle entrate

Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in **zona B/2**, residenziale di espansione, zona per la quale si rimanda alle norme di attuazione in allegato (cfr. allegato)

SULLA SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

LOTTO I sub.9

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nel fascicolo della licenza edilizia e lo stato dei luoghi. I disegni contenuti nella pratica urbanistica riguardano l'intero fabbricato e le planimetrie degli appartamenti pignorati non sono rispondenti a quanto realizzato per difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. Anche le planimetrie catastali presentano difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pollena, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di DIA, SCIA e CILA, non vi è alcun riscontro documentale.

Difformità sanabili sub.9:

Considerata l'assenza di pratiche edilizie riguardanti le variazioni effettuate, la sottoscritta prevede la regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di pratica in Sanatoria per sanare le difformità interne + successivo DOCFA catastale. I costi per la regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di CILA in sanatoria + diritti di segreteria e oblazione si valutano di circa **€ 2500,00**. Successivamente, per la presentazione della variazione catastale (DOCFA) i costi si valutano per un importo pari ad **€ 700,00** (oltre IVA e contributi per legge).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il costo per il certificato energetico dell'immobile (APE) è pari a **circa € 200,00**.

LOTTO II sub.10

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i disegni di progetto contenuti nel fascicolo della licenza edilizia e quelli della planimetria catastale.

- I disegni allegati alla licenza edilizia non sono rispondenti a quanto realizzato per la presenza di un balcone in più a cui si accede da una delle camere da letto dell'appartamento. Tale opera è però presente sulla verticale di tutti i piani della facciata est del fabbricato come all'interno della planimetria catastale depositata in data del 1971. Considerato che il comune ha rilasciato nel 1971(anno del deposito catastale) la licenza di abitabilità, presumibilmente il balcone è stato realizzato contestualmente al fabbricato anche se non risulta depositata alcuna variante in corso d'opera.
- Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde ai grafici depositati all'interno del fascicolo relativo alla licenza edilizia anche per la presenza di una veranda costruita su di un balcone. L'abuso è stato effettuato ampliando il volume della cucina
- Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riscontrato nella planimetria catastale per variazioni relative alla distribuzione interna degli spazi interni

Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pollena, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di concessioni in sanatoria, DIA, SCIA e CILA, non vi è alcun riscontro documentale.

Difformità non sanabili sub.10:

- **Lo spazio interno della cucina è stato ampliato di circa 4,00 mq. di superficie abitabile su di un balcone**

La modifica non è stata autorizzata da alcuna autorità competente, non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di Pollena non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, si valuta di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella planimetria catastale e nei grafici allegati alla licenza edilizia e di sottrarre tale cifra al valore finale dell'immobile..

Pertanto, considerata l'assenza di pratiche edilizie riguardanti le variazioni pervenute, l'esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica con la messa in pristino come previsto dai grafici della planimetria catastale. Si prevede che il costo relativo alle **opere edilizie per il ripristino ammontano a circa € 2.500,00** (ovvero: costo smontaggio profilati alluminio € 1.000, costo pitturazione opere murare € 1.000, costo del ripristino delle rifiniture 500,00).

- **Presenza di un balcone in più accessibile da una camera da letto**

Questa situazione riguarda la difformità tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Il fatto che il

balcone sia presente su tutti i livelli del fabbricato così come nella planimetria catastale avvalora l'ipotesi di una variante in corso d'opera mai depositata.

Non è possibile presentare pratica di sanatoria ordinaria riguardante la doppia conformità dell'abuso (Accertamento di Conformità ex Art. 36 DPR 380/01) in quanto sul fabbricato vige il Vincolo Paesaggistico (PTP Comuni Vesuviani) e si trova in Zona Sismica.

In tal caso, essendo già concessa dal comune l'abitabilità sul fabbricato, si reputa il balcone un elemento strutturale che coinvolge l'intera facciata e la simmetria dello stesso. Si valuta di ricorrere alla fiscalizzazione dell'abuso (Art. 34) in quanto il balcone è strutturalmente integrato nell'intero corpo di fabbrica sin dalla sua costruzione.

Anche se il Catasto non è probatorio ai fini urbanistici, la data del deposito della planimetria catastale originaria (1971) serve a dimostrare che l'opera è stata realizzata in periodo coevo alla licenza (1968) e siccome demolizione del balcone non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (ovvero danneggerebbe il resto della struttura e il decoro architettonico), il Comune generalmente applica una sanzione pecuniaria pari al valore della parte abusiva.

In questo caso, si valuta di legittimare l'abuso ricorrendo alla Fiscalizzazione (Art. 34 comma 2 DPR 380/01) in quanto trattasi di difformità lieve che non ha rilevanza sulla trasformazione del paesaggio.

Calcolo della Sanzione di Fiscalizzazione

La sanzione per fiscalizzazione non è una "multa" fissa, ma un indennizzo che sostituisce la demolizione quando questa non è tecnicamente possibile senza danneggiare la parte legittima. La sanzione è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere (secondo le recenti modifiche del "Salva Casa").

Stima per il balcone: considerando approssimativamente che il balcone aumenta il valore dell'immobile di, 2.000 €, la sanzione teorica è **di 6.000,00 €**.

L'aspetto Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e Sismico

In zona vincolata, anche fiscalizzando l'abuso urbanistico, resta il problema del danno ambientale. Si prevede il costo per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (Art. 167 D.Lgs. 42/04) che per un balcone solitamente viene calcolata in base al costo di esecuzione delle opere o all'incremento di valore, cifra che approssimativamente si valuta intorno ai **2.000 €**.

In zona sismica, la fiscalizzazione urbanistica non esonera dal rispetto delle norme tecniche. Si prevede il costo per una Certificazione di Idoneità Statica o un collaudo postumo, redatto da un ingegnere strutturista. Costo stimato: **1.500 €**

TOTALE DA DETRARRE per le difformità elencate: € 9.500,00

Ai fini della legittimità, l'immobile non è "totalmente legittimo", ma "fiscalizzato". Questo significa che l'abuso resta, ma è stata pagata una sanzione che ne impedisce la demolizione.

Difformità sanabili sub.10:

Dalla comparazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e dai grafici di progetto della concessione in variante, risultano variazioni riguardanti la distribuzione interna degli spazi interni.

Considerata l'assenza di pratiche edilizie riguardanti le variazioni pervenute, l'esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica la presentazione di una CILA in Sanatoria per sanare le difformità interne. Si prevede che il costo relativo agli Oneri di Sanatoria e Diritti di Segreteria siano di circa € 1.500,00. Per gli Oneri professionali relativi a spese generali e tecniche si prevede una cifra paria a € 2.500,00 (oltre IVA e contributi per legge). Infine, si prevede per la

regolarizzazione catastale una variazione planimetrica con Docfa. pari ad un costo di circa € 700,00 (oltre IVA e contributi per legge). **TOTALE DA DETRARRE € 3.500,00**

certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il costo per il certificato energetico dell'immobile (APE) è pari a circa € 200,00.

Per quanto concerne la situazione vincolistica, come rilevato dall'accertamento effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Pollena, per il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del DM 610/1961 ex Legge 149/1939 pubblicato su G.U. del 16/10/1961;
- rientra altresì nel Piano territoriale Paesistico dei comuni Vesuviano approvato con DM del 4/7/2002 e pubblicato sulla G.U. il 18/9/2002;
- Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Quesito n.17

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Gli appartamenti sono occupati come da verbale di accesso. Sugli immobili non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali in quanto non risulta un condominio costituito

Quesito n.18

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che i beni oggetto di pignoramento erano occupati dai soggetti identificati come da verbale di accesso. La sottoscritta ha effettuato relazione riguardante l'indennità di occupazione per entrambi i lotti

Quesito n.19

VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relative ad oneri condominiali

Il fabbricato di cui l'immobile è parte rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ai sensi della legge n.42/2004 e della n.138/89. L'area è sottoposta al vincolo di rischio vulcanico ai sensi della legge regionale n.21/2003 e rientra nella perimetrazione della zona R.U.A. del P.T.P. dei comuni vesuviani. Restano in vigore le norme per le zone saturate interne

Quesito n.20

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 Pollena Trocchia, zona centrale</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
<u>Analisi di Mercato</u>	Min	Max
<u>Tipologia</u>	Abitativa	
fonti Dirette	€ 980,00	€ 1.650,00
Fonti Indirette	€ 1.150,00	€ 1750,00

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:

media Tipologia Abitativa: € 980,00 e € 1.750,00

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

- **€ 1.383,00 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 commerciale in Pollena, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 980,00 – 1.650,00 €/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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA (G795)

Fascia: Semicentrale

Zona: ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice zona: C3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

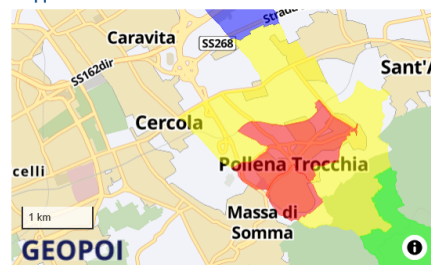
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	620	950	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

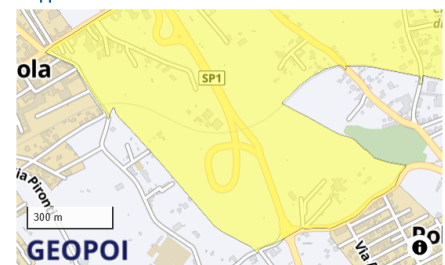
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



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

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

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

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

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

$$C = R_n / r$$

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

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

Rl = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione:

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

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

Tr = Tributi vari (6% di Rl)

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

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

I2 = 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 parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

STIMA LOTTI I e II

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

LOTTO I

Bene I: - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze

LOTTO II

Bene II: - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

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 I sub.9</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare – residenziale Comune di Pollena Trocchia F.3 p.lla 179 sub. 9	102,10 mq	€ 1.383,00

<u>LOTTO II sub.10</u>		
<u>Immobile</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare – residenziale Comune di Pollena Trocchia F.3 p.lla 179 sub. 10	114,50 mq	€ 1.383,00

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	
età dell'edificio	<15a nni	=15a nni	>15a nni	1,1
immobile libero/affittato		libero	affittato	0,9
piano	da 3 ^a , attico	1 ^a o 2 ^a	terza	1
distribuzione degli spazi	ottima	buona	irregolare	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risparmio energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	1
certificazione impianti	di regola conformi		imp. non conformi	1
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	1
ascensore (ed. multipiano)	si	si	no	1
involucro	qualità superiori	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	incattivostato	1
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	matte	1
esposizione	3 lati	2 lati	1 lato	0,95
numero servizi	3	2 o 1xmini	1	1
box o posto auto	si	si	no	0,95
verde	privato o condom.			1
servizi pubblici	ottima	buona	scarso o assenti	1
sorgenti di rumore	assenti	accettabili	disturbo	1
			Coefficiente Globale	0,99

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.

LOTTO I

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
102,10 mq	0.99	€ 1.383,00	100,00	€ 139.792,00 cifra tonda

LOTTO II

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
114,50 mq	0.99	€ 1.383,00	100,00	€ 156.770,00 cifra tonda

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO I

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTI I e II	
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	-0,08	
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,06	
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00	
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20	-0,05	
-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	-0,04	
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06	
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05	
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00	
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04	
					Variazione percentuale calcolata	-0,58%
					Saggio di Capitalizzazione corretto	0,034

LOTTO I

Si considera il canone di locazione di euro 4,80 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore

minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di abitazioni economiche che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = 102,10 mq x 4,80 Euro/mq.= € 490,00 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale= 490,00 x 12= 5.881,00 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

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

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

Tr = Tributi vari(6% di RL)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di

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

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

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

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

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,025$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
529,00	147,00	352,86	235,24	117,62

<u>I₂</u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
23,48	1.405,20	€ 490,00

LOTTO I				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>R_n</u>	<u>RL</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
4.476,00	5.881,00		0,034	€ 131.647,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO LOTTO I

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 139.792,00,00 metodo sintetico-comparativo

€ 131.647,00 metodo della capitalizzazione del reddito
Si ottiene allora un valore medio:

Valore commerciale del Lotto I al lordo delle detrazioni

€ 135.719,00

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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 rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica e quelli relativi alla regolarizzazione urbanistica:

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: **€ 400,00**

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: **€ 500,00**

3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): **€ 400,00**

TOTALE Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: **€ 1.300,00**

5. I costi per la regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di CILA in sanatoria + diritti di segreteria e oblazione si valutano di circa **€ 2500,00**. Successivamente, per la presentazione della variazione catastale (DOCFA) i costi si valutano per un importo pari ad **€ 700,00** (oltre IVA e contributi per legge).

TOTALE Stima Costi regolarizzazione urbanistica /catastale: **€ 3.200,00**

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I

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:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore netto Commerciale	€ 135.719,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.571,00
Costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.200,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I (SUB.9)</i>	<i>€ 117.648,00</i>

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO II

Si considera il canone di locazione di euro 4,80 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni della tipologia di abitazioni economiche che risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

affitto mensile ricavabile complessivamente dagli immobili = 114,50 mq x 4,80 Euro/mq.= € 549,60 in cifra tonda è il reddito mensile

RL annuale= 549,60 x 12= 6.595,20 euro

a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

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

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

Tr = Tributi vari(6% di RL)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di

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

I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

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

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

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,025$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R \text{ (netto annuo)} / i$$

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
593,56	164,88	395,71	263,80	131,90

<u>I₂</u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
26,34	1.576,20	€ 549,60

LOTTO II				
Capitalizzazione del Reddito				
<u>R_n</u>	<u>RL</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
5.019,00	6.595,20		0,034	€ 147.617,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO LOTTO II

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

€ 156.770,00,00 metodo sintetico-comparativo

€ 147.617,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del Lotto II al lordo delle detrazioni	€ 152.194,00
--	---------------------

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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 rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica e quelli relativi alla regolarizzazione urbanistica:

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: **€ 400,00**

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: **€ 500,00**

3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): **€ 400,00**

TOTALE Stima Costi Adeguamento impianti/Dichiarazioni di conformità: **€ 1.300,00**

5. Abbattimento veranda(ripristino stato dei luoghi): **€ 2.500,00**

6. Fiscalizzazione difformità costruzione balcone : **€ 9.500,00**

7. I costi per la regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di CILA in sanatoria + diritti di segreteria e oblazione si valutano di circa **€ 2.500,00**. Successivamente, per la presentazione della variazione catastale (DOCFA) i costi si valutano per un importo pari ad **€ 700,00** (oltre IVA e contributi per legge).

TOTALE Stima Costi regolarizzazione urbanistica /catastale: **€ 15.200,00**

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II

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:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore netto Commerciale	€ 152.194,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
Costo abbattimento veranda(ripristino stato dei luoghi)	€ 2.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 15.219,00
Costi per la fiscalizzazione urbanistico e regolarizzazione catastale	€ 12.700,00

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II (SUB.10)**€ 120.475,00****RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

SINTESI E CONCLUSIONI

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:**LOTTO I E LOTTO II**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili che risultano intestati entrambi alla società**
..... con sede in Napoli per la quota di 1/1:

LOTTO I

- **Bene I:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi. No pertinenze

LOTTO II

- **Bene II:** - Unità immobiliare (livello II) sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331(catastalmente n.169), scala unica. Il bene è identificato nel NCEU di predetto comune: catasto fabbricati, individuato al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8. L'appartamento è composto da: ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi. No pertinenze

Ai danni di:

- **piena proprietà dei lotti I e II che risultano intestati entrambi alla società**
..... con sede in Napoli per la quota di 1/1. C.F:.....

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

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni risultano concessi in locazione(vedi verbale accesso). Si è provveduto a calcolare l'indennità di occupazione per entrambi gli appartamenti. L'immobile si valorizza come libero in quanto uno dei contratti di locazione risulta scaduto mentre l'altro scade il prossimo mese.

DATI CATASTALI**LOTTO I**

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	9	A/2	5	5,5 vani	97 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI(NA)									
C.F:									

LOTTO II

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	10	A/2	5	5,5 vani	109,00 mq.	468,68	II
Intestatari: (.....) sede in NAPOLI (NA)									
C.F:									

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I

Valore netto Commerciale	€ 135.719,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.571,00
Costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 3.200,00
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I (SUB.9)	€ 117.648,00

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u>	
Valore netto Commerciale	€ 152.194,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.300,00
Costo abbattimento veranda(ripristino stato dei luoghi)	€ 2.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 15.219,00
Costi per la fiscalizzazione urbanistico e regolarizzazione catastale	€ 12.700,00
<i>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II (SUB.10)</i>	<i>€ 120.475,00</i>

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, 12-04-2026

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

Mirella Ventrone