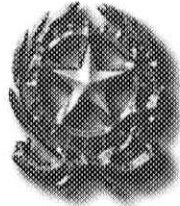


# TRIBUNALE DI NAPOLI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Mario Ciccarelli*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 317-2023

[REDACTED] / [REDACTED] e [REDACTED]



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*  
*C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE*

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136*  
*Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail:mirellaventrone@libero.it*  
*C.F.:VNTMLL69T68I234W - P.IVA 06156291210*



**INDICE**

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



Conclusioni..... 28



---

## INCARICO

Con Decreto del 05-09-2023, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: [mirellaventrone@libero.it](mailto:mirellaventrone@libero.it), PEC: [mirella.ventrone@archiworldpec.it](mailto:mirella.ventrone@archiworldpec.it), Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento telematico al G.E. Dott.Ciccarelli presso il Tribunale di Napoli .

---

## PREMESSA

Il giorno 18-10-2023, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giovanni Esposito, si recava presso il bene oggetto di esecuzione costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, int.20

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

---

## BENE IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito per i diritti di 1/3 e di 2/3 tra i soggetti eseguiti del seguente immobile:

immobile a destinazione residenziale A/4 composto da un appartamento al terzo piano

BeneN°1–Unità immobiliare sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.15, particella n.29, sub.25, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41.

---

## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Napoli, centro storico, alla via ponte di Casanova n.49 e consiste in un appartamento al piano terzo senza pertinenze.

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

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



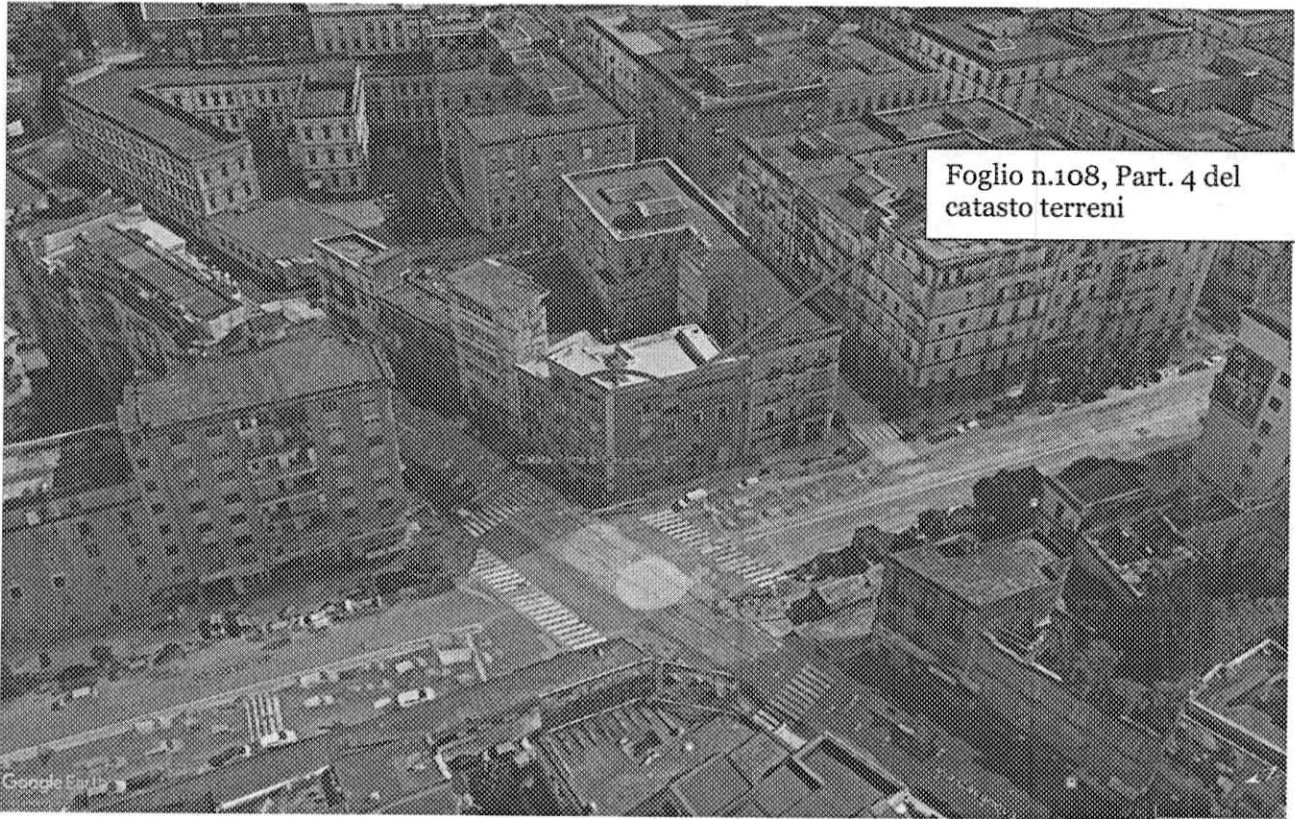


fabbricato adibito a civile abitazione, sub.25



Foglio n.15, particella  
n.29 del catasto  
fabbricati





Sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

---

## CONFINI E PARTI COMUNI



Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento al terzo piano, (sub.25) inserito all'interno di un fabbricato adibito ad edilizia residenziale ubicato nel centro antico di Napoli, alla via ponte di Casanova n.49.

Il cespite risulta insistente sulla particella 29 (che corrisponde al foglio n.108, particella n.4 del catasto terreni). L'appartamento risulta confinante con:

- Cassa scale fabbricato, (ad ovest)
- Cortile interno fabbricato, vanella (ad est)
- Corso Novara (a nord)
- Cortile interno fabbricato, vanella (sud)

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49 ed individuato al NCEU del comune di Napoli al foglio 15 particella n.29 e sub N. 25. L'immobile fa parte di una palazzina condominiale che prospetta su via ponte di Casanova e corso novara(angolo). Il compendio è composto da un appartamento al terzo piano avente accesso dalla scala principale, l'immobile risulta abitato ed in mediocri condizioni di manutenzione.

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

Dal portone principale del civico 49 si accede ad una rampa di scale, attraverso la quale si arriva ai singoli appartamenti. Il fabbricato è composto da 5 livelli fuori terra

L'unità immobiliare pignorata è sita al terzo piano del fabbricato e all'appartamento si accede, a partire dalla cassa scale, da un corridoio di ingresso comune (pianerottolo). L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/living, n. 3 camere e bagno. Tutti gli ambienti sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne il bagno, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in legno opaco del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio



preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a tapparelle avvolgibili in plastica. Il portoncino di caposala, quello dell'ingresso, è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio non è munito di impianto di riscaldamento, la comunicazione con l'esterno gestita da impianto citofonico; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica che hanno confermato i dati indicati nella certificazione. Non risulta depositato l'estratto di mappa che si è provveduto ad ottenere presso gli uffici preposti; non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico; i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati NAPOLI sezione VIC foglio 15 particella 29 sub. 25 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia degli atti di provenienza in capo agli esecutati che certificano il ventennio precedente il pignoramento. Si specifica che la visura catastale dell'immobile risulta intestata ancora a ██████████, deceduto in data del ██████████

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

### DATI CATASTALI

immobile sub.25

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





Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VIC	15	29	25		A/4	6	5 vani	-	232,41	III	
INDIRIZZO: Via ponte di Casanova n.49, piano 3											
INTESTATARI CATASTALI: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1											

## PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati n.15 è il n.108 mentre la particella 29 individuata sulla visura catastale corrisponde alla particella 4 individuata sul foglio di mappa

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED],  
C.F.: [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.: [REDACTED]  
(Proprietà 2/3)

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è al 1000/1000 divisa per 1/3 e 2/3 tra i soggetti esegutati.

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato e sui soggetti esegutati  
Si precisa che dalla visura catastale risulta che l'immobile è ancora intestato al fu [REDACTED]

## PROVENIENZA VENTENNALE



- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile è pervenuta per successione non trascritta per la morte di [REDACTED] deceduto in data del [REDACTED] [REDACTED] Risulta trascrizione in data del [REDACTED] accettazione espressa di eredità di [REDACTED] nascente da atto del tribunale di [REDACTED]
- Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del [REDACTED] a cura del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la morte di [REDACTED]
- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED], rep. N. [REDACTED] a cura del notaio [REDACTED] da [REDACTED] e [REDACTED]
- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile in nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero usufrutto è pervenuta da atto di compravendita del [REDACTED] a cura del notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/9 e [REDACTED] per la quota pari ad 1/6 della proprietà dell'immobile è pervenuta per successione dalla morte di [REDACTED]
- Risulta trascritta accettazione di tacita eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] per atto a cura del notaio [REDACTED]
- A [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] a cura del notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED]
- E' presente in allegato atto di compravendita del [REDACTED] a cura del notaio [REDACTED] in rettifica della formalità trascritta dell'atto sopra descritto per errati dati catastali

## DATI CATASTALI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito per i diritti di 1/3 e di 2/3 tra i soggetti esegutati del seguente immobile:

**immobile a destinazione residenziale A/4 composto da un appartamento al terzo piano**

**Bene N°1**–Unità immobiliare sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.15, particella n.29, sub.25, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41.



## CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi dell'immobile nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità dello stesso ai fini della esatta identificazione. Dal sopralluogo si verificava che l'appartamento era ubicato al terzo piano di un fabbricato sito in via ponte di Casanova n.49.

A partire dall'iscrizione dell'immobile nell'impianto meccanografico, cioè a partire dal 15-05-1985, l'immobile veniva identificato con gli stessi identificativi dell'attualità

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Sub.25:

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. Rettifica a TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalita di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.



46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO

CONSORTILE

8. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]



## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La scrivente ha prodotto anche l'ispezione ipotecaria sui soggetti eseguiti (vedi allegati). Dall'ispezione ipotecaria riguardante [REDACTED] risulta, oltre alla trascrizione del pignoramento del [REDACTED] a favore di [REDACTED] la:  
**TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED]  
 Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in NAPOLI(NA)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata su [REDACTED], invece, risulta solo la trascrizione del pignoramento a favore di [REDACTED] del [REDACTED]

---

## VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

Risultano oneri condominiali insoluti per la cifra di circa 10.200,00 euro totali, a partire da 2017 fino ad oggi. La cifra che sarà detratta dal valore di base d'asta dell'immobile si riferisce alle quote insolute ordinarie e straordinarie del 2024 e del 2023. La somma da detrarre al valore finale del bene è di 1.220,00 euro così come documentato nella nota pervenuta dall'amministrazione del condominio.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati da una persona di nazionalità Senegalese (vedi verbale del custode) che presentava contratto di locazione non registrato.

---

## FORMAZIONE LOTTI

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



Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che l'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la complessiva proprietà di 1/1 divisa tra i soggetti eseguiti per le quote di 1/3 e 2/3, in considerazione del fatto che l'appartamento non può essere ulteriormente diviso in quanto è presente un unico accesso, si valuta che risulta necessario ai fini della vendita considerare un unico lotto.

---

## LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito per i diritti di 1/3 e di 2/3 tra i soggetti eseguiti del seguente immobile:

immobile a destinazione residenziale A/4 composto da un appartamento al terzo piano

BeneN°1–Unità immobiliare sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.15, particella n.29, sub.25, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41.

---

## CONSISTENZA

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

### Superficie Commerciale

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

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

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

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

- a. 100% delle superfici calpestabili;



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

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

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

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

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

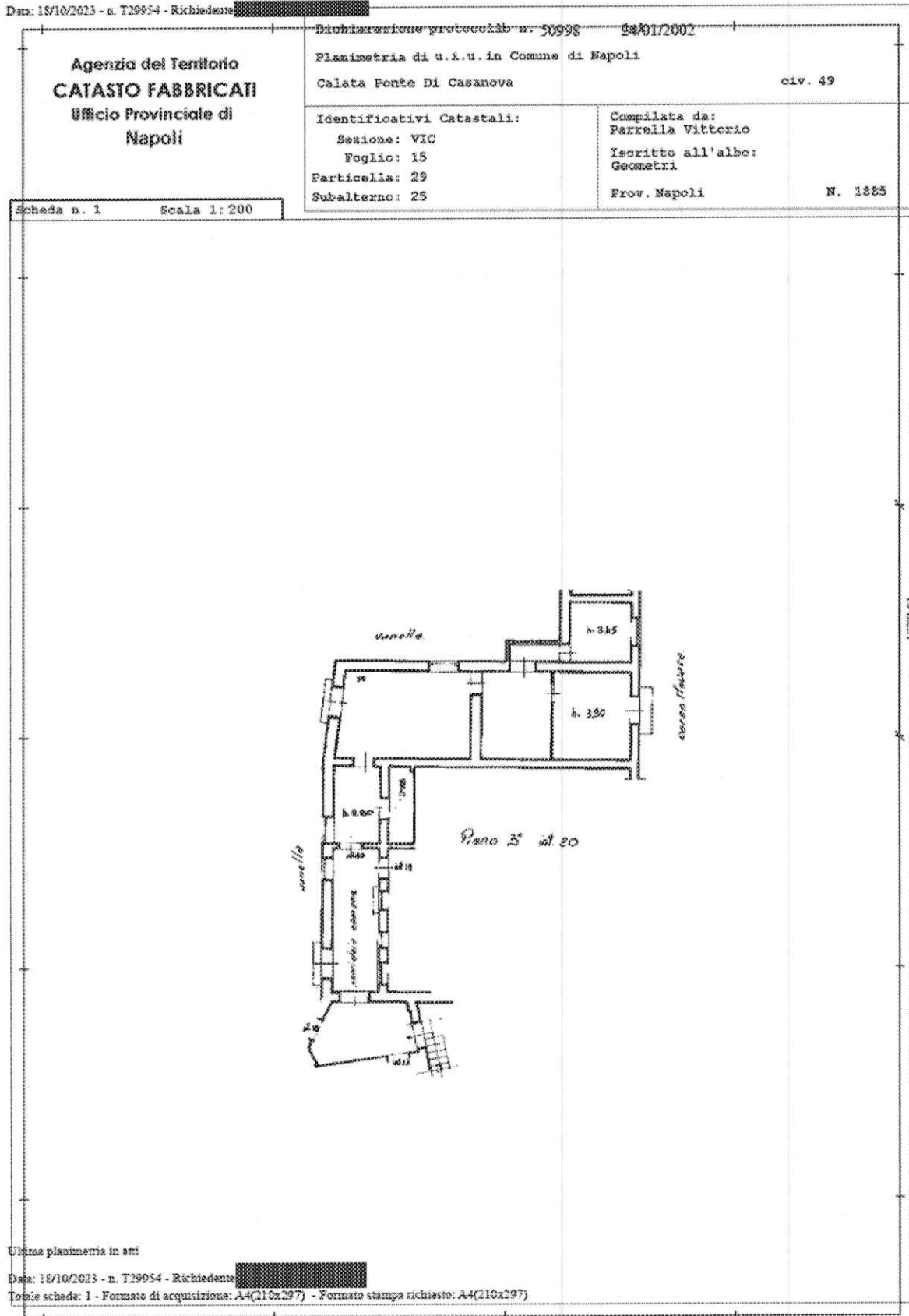
LOTTO UNICO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

Sub.25

Destinazione	Superfici e Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano III	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,30 m	III
Piano III balconi	5,00 mq.	0,30	1,50 mq.		III
<b>totale</b>			<b>81,50 mq</b>		

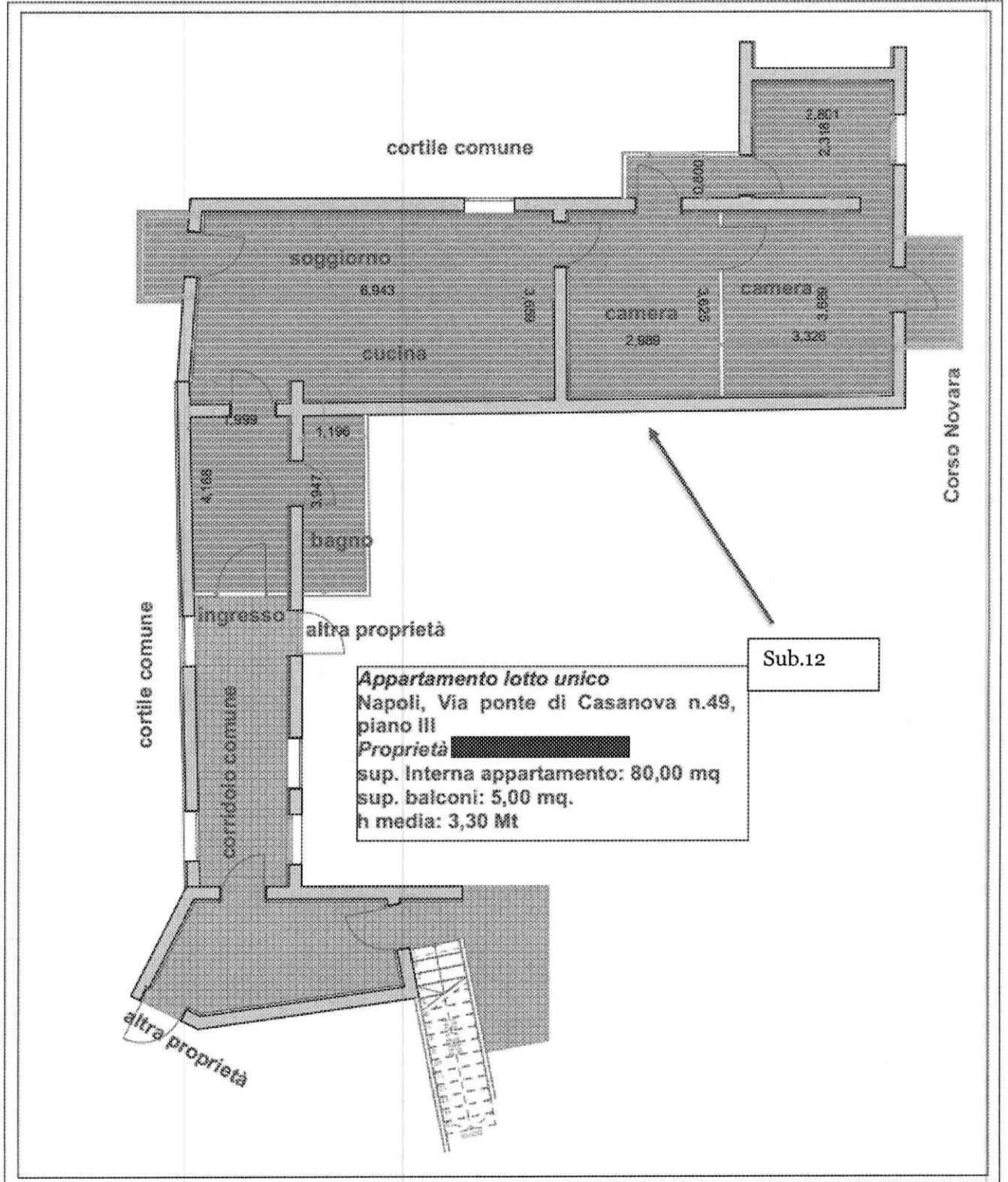




*planimetria depositata presso l'agenzia delle entrate*

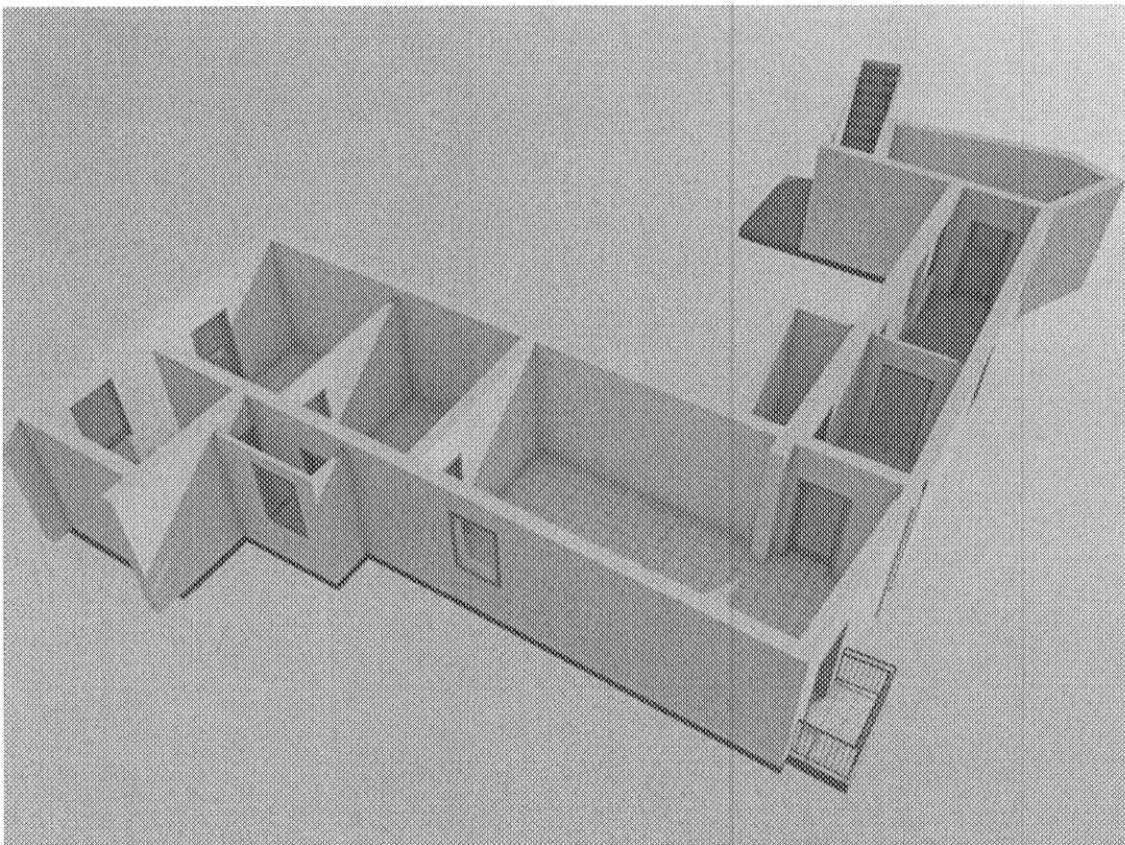
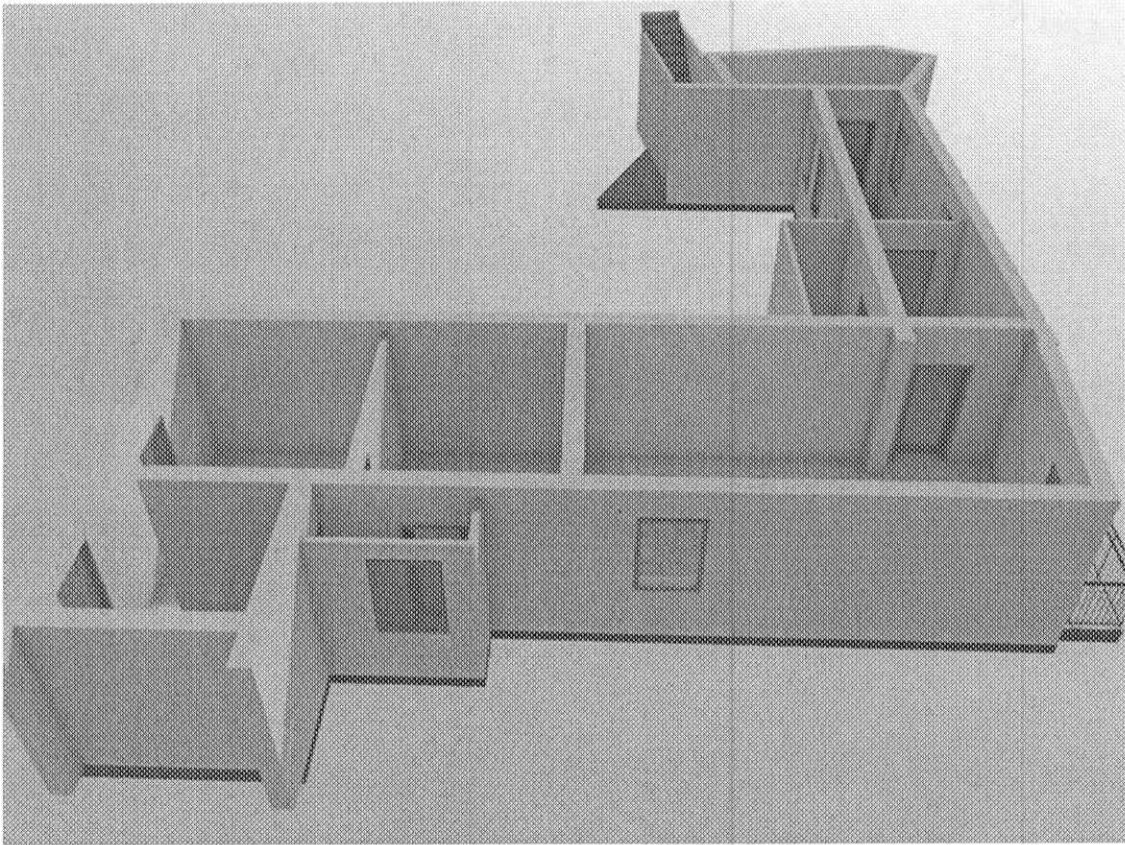


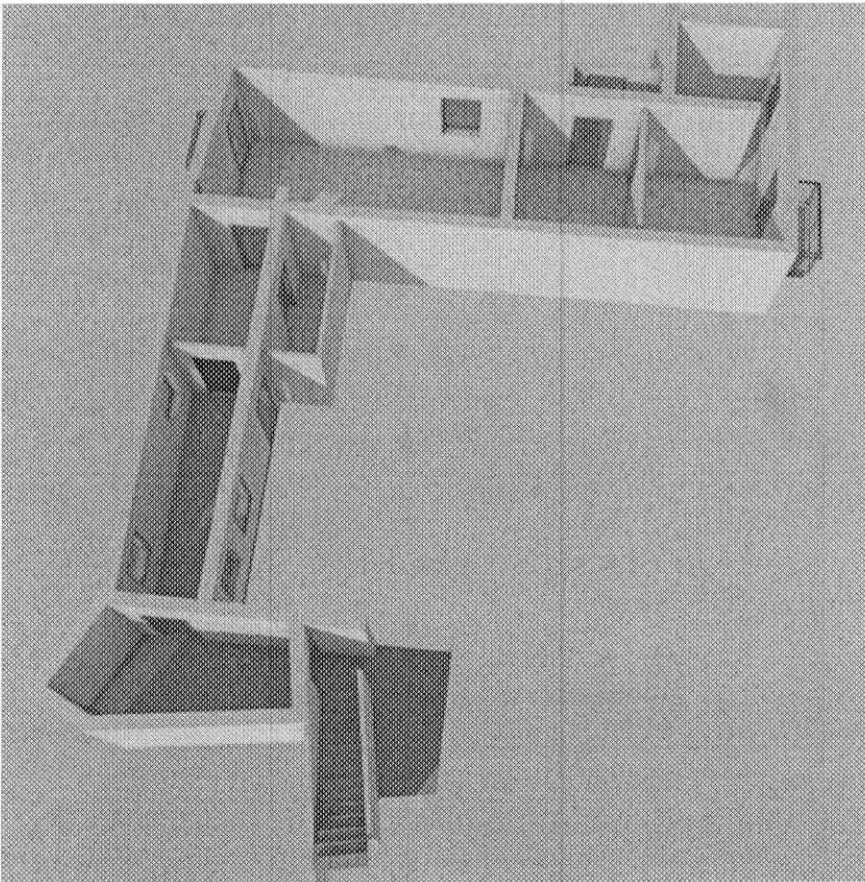
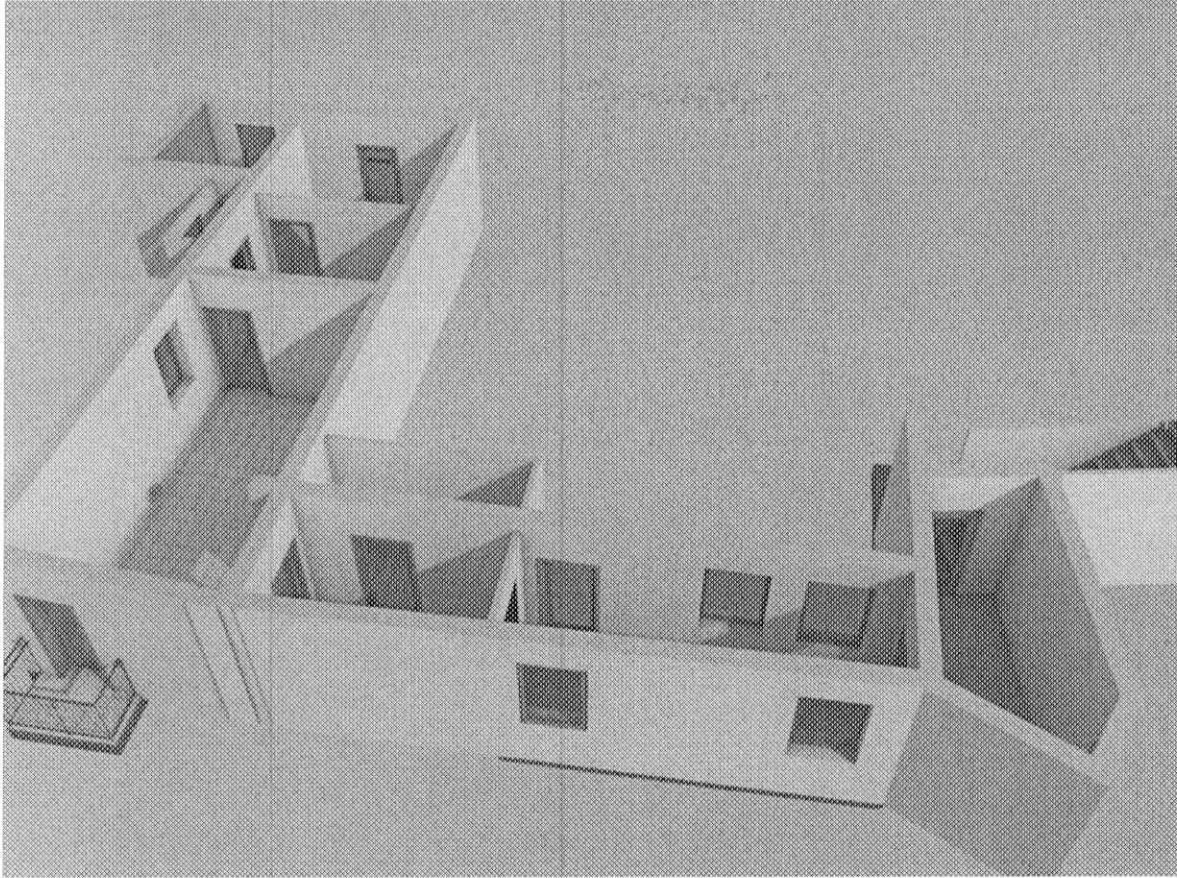


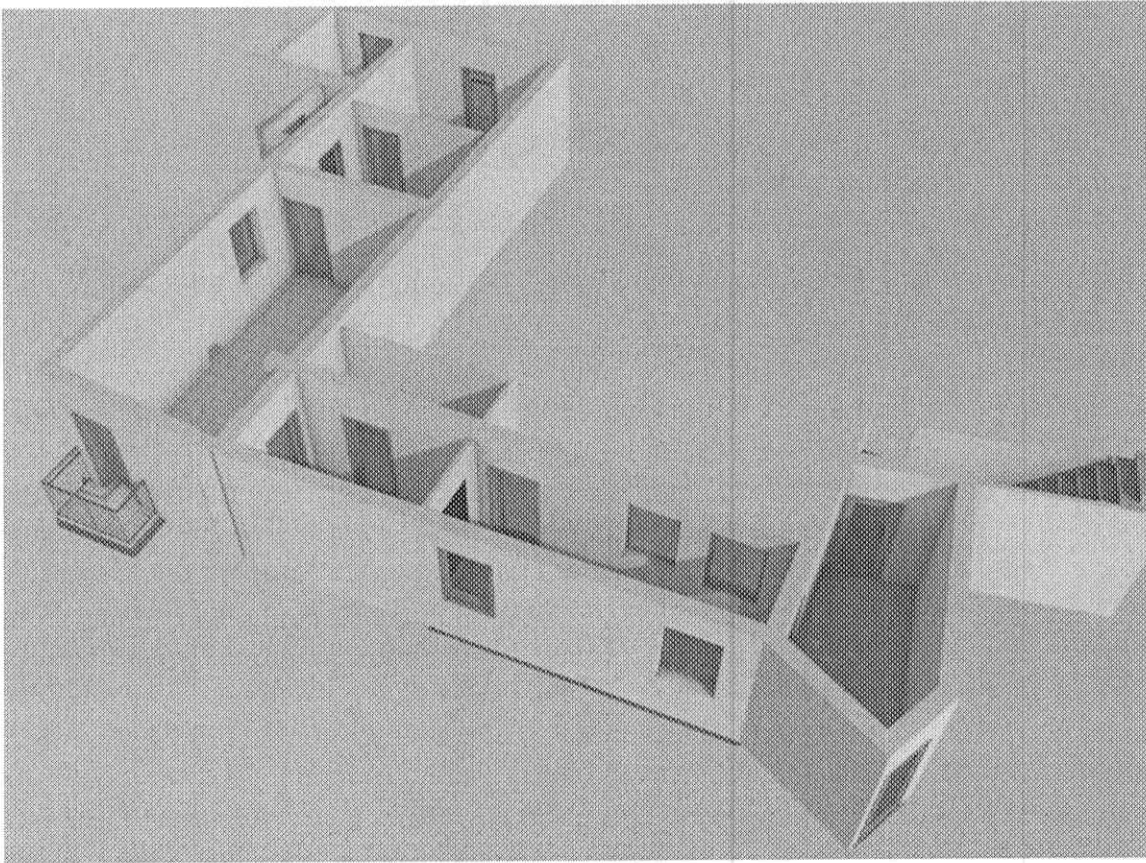


***rilevo dello stato dei luoghi***









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

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

La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 24-01-2002. Dalla documentazione pervenuta dall'archivio del portale multicanale del comune di Napoli risulta che l'immobile è di costruzione pre-ottocentesca e quindi non è soggetto al rilascio di alcun atto di autorizzazione e/o concessione introdotta successivamente dalla legge 1150 del 1942.

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

---

## CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il lotto oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto



con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

**L'immobile identificato risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rilevato in situ.** La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, nonché i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

---

## **NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Premesso che dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Napoli non sono emersi titoli abitativi edilizi riferiti all'immobile in oggetto e che da indagini presso l'ufficio condono del comune di Napoli non sono emerse pratiche relative al cespite in oggetto, né tanto meno all'ufficio tecnico della municipalità 4 San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, zona industriale dove non risulta che siano state depositate DIA o altre richieste di autorizzazioni per l'immobile pignorato, si precisa che trattandosi di immobile di costruzione pre-ottocentesca come dimostrano le cartografie ufficiali del comune di Napoli, esso non è soggetto ad alcun rilascio di concessione e/o autorizzazione introdotta successivamente dalla legge n.1150 del 1942 né tantomeno di certificato di agibilità perché ultimato prima dell'entrata in vigore dell'R.D. n.1265 del 1934 che prevedeva l'obbligo di richiederla<sup>1</sup>

Il lotto pignorato presenta una superficie interna di mq. 81,50 ed un'altezza di circa 3,30 mt. Non risultano pertinenze associate agli immobili

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico in mediocri condizioni di sicurezza; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in €500,00 il costo per la redazione dello stesso. Siccome l'impianto elettrico non risulta rispondente alla recente normativa si valuta che per il suo adeguamento il costo previsto è di circa €2000,00. Il totale dei costi saranno detratti alla determinazione del prezzo di base d'asta.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

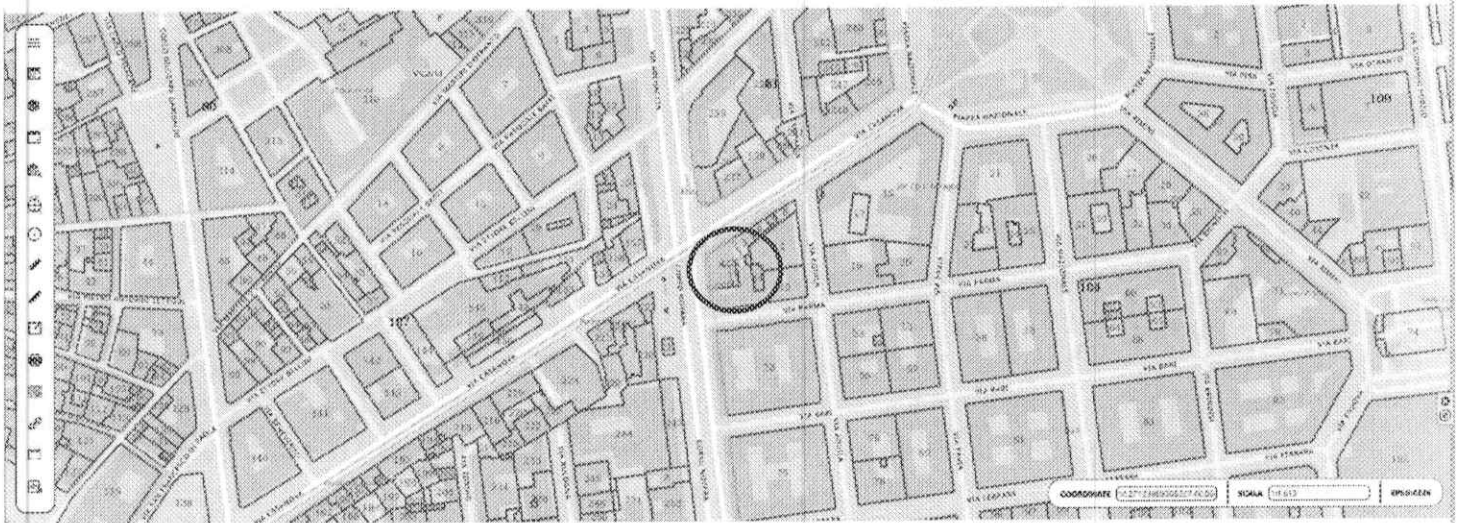
Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.4), si risale al P.R.G. vigente. E' stato reperito il Regolamento

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



Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

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



- Il cespite in oggetto, in base a quanto indicato nel PRG, ricade in una area classificata come centro storico, 'unità edilizia di base pre-ottocentesca, art. 79, tavola n.7, insediamenti originari o di ristrutturazione a blocco' con vincolo aeroportuale, legge n.58 del 1963, superficie orizzontale e altitudine di metri 117,00.
- Il cespite in oggetto ricade in una area di zonizzazione A 'insediamenti di interesse storico', zona nord occidentale e zona orientale, art. 26, area inserita nella variante per il centro storico individuato con delibera consiliare n.2 del 04-07-1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.
- L'immobile rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04-01-1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865-1971
- L'immobile ricade nell'area prevista dalla zonizzazione acustica, zona IV, area con alta densità di popolazione, area con elevata presenza di attività commerciali-uffici- attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie
- L'immobile ricade nell'area soggetta ai vincoli geomorfologici, tavola 12 del P.R.G. e classificata come area stabile
- Vincolo aeroportuale (legge 58/1963). Superficie orizzontale metri 117

Si specifica che il centro storico di Napoli e l'area di cui l'immobile è parte rientra nei siti tutelati dall'UNESCO



## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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



presente stima, sono:

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

---

## ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

---

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

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

---

## ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

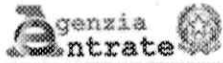
---

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

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







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBOLDI - VASTO - STAZIONE

Codice zona: C23

Microzona: 0

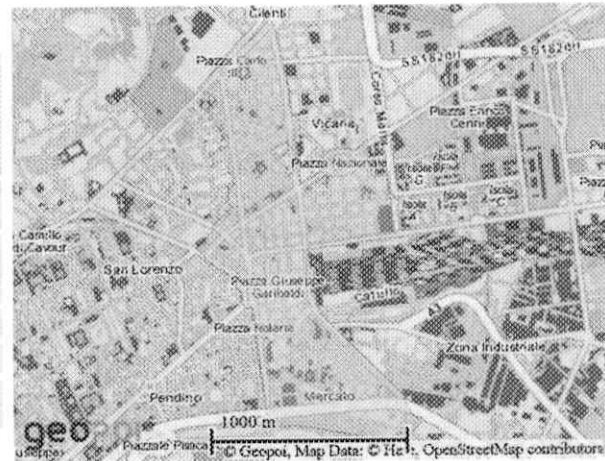
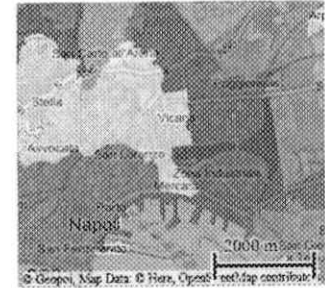
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

Stampa

Legenda



## VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:

Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento

## METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

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

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

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, "che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono" (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico "è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati



residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore” (Cfr. Forte e De Rossi). È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

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

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

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

---

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-- COMPARATIVO

---

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale “corretta” con il valore unitario di mercato (€/mq).

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

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

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui



sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

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

	C > 1	C = 1	C < 1
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni
immobile libero/affittato		libero	affittato
piano	terra o attico	1 <sup>^</sup> o 2 <sup>^</sup>	da 3 <sup>^</sup> 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 ( $R_n$ ), il quale si ricava dalla seguente espressione:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

## STIMA

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la



metodologia di stima sopra descritta.

• **LOTTO UNICO**

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

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

BeneN°1–Unità immobiliare sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.14, particella n.276, sub.12, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 271,14.

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

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

<u>LOTTO UNICO</u>		
<u>Immobili</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u>
Unità immobiliare – residenziale Comune di Napoli, sub.n.25	81,50	€ 1540,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

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

	Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni	0,9
immobile libero/affittato		libero	affittato	0,9



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

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

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 81,50	0,93	€ 1540,00	100%	€116.800,00 cifra tonda



## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico	
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %		
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11	
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14	
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08	
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,04	
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,03	
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00	
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20	-0,10	
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,04	
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06	-0,03	
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16	-0,08	
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06	
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05	
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00	
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04	
					Variazione percentuale calcolata	- 0,6%
					Saggio di Capitalizzazione Corretto sub. 1/2	0,034





**Sub.25:**

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (5,25 euro/mq. x 81,50) = 428,00euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 5.135,00

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
462,15	128,38	308,10	205,40	102,70

<u>12</u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
20,52	1227,25	Euro 428,00

<b>LOTTO UNICO SUB.25</b>			
<b>Capitalizzazione del Reddito</b>			
<u>Rn</u>	<u>RI</u>	<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
3.908,85	5.135,00	0,034	€ 114.940,00 cifra tonda

---



---

**VALORE COMPLESSIVO MEDIATO**

il valore commerciale ottenuti è il seguente:

**Lotto sub.25**

€ 116.800,00 metodo sintetico-comparativo

€ 114.940,00 metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:



**Valore netto commerciale del lotto****€ 115.870,00****STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E ONERI**

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

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € 2000,00
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: € 1000,00
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 500,00
5. Quote condominiali insolute: 1.220,00 euro circa

**PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI**

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio, avvocato [REDACTED], risulta che sull'immobile grava un insoluto di spese (ordinarie+straordinarie) di circa 1.220,00 euro per le annualità 2023/2024. Tale somma sarà detratta dal valore di stima dell'immobile

**VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO**

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

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:



<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</u>	
Valore netto Commerciale sub.25	€ 115.870,00
Costi per conformità degli impianti	€ 3.500,00
Oneri condominiali	€ 1.220,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 11.587,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 99.600,00 <i>cifra tonda</i></b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

## CONCLUSIONI

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:**

### LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito per i diritti di 1/3 e di 2/3 tra i soggetti eseguiti del seguente immobile:

**immobile a destinazione residenziale A/4 composto da un appartamento al terzo piano**

**BeneN°1–Unità immobiliare sito in Napoli alla via ponte di Casanova n.49, piano III, così identificato catastalmente: Sez. urb. VIC, foglio n.15, particella n.29, sub.25, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41.**

**Ai danni di:**



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

- [redacted] nato il [redacted] a [redacted]  
C.F. [redacted] (Proprietà 1/3)
- [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted]), C.F.: [redacted]  
(Proprietà 2/3)

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è al 1000/1000 divisa tra i soggetti esegutati

Dai certificati di residenza e matrimonio effettuati sui soggetti esegutati è risultato che:

- [redacted] nato il [redacted] a [redacted], è residente in [redacted] via [redacted] quartiere di [redacted]
- [redacted] nata il [redacted] in [redacted] è residente in [redacted] via [redacted] quartiere di [redacted]

Entrambi i soggetti risultano di stato civile libero

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta abitato da una persona Senegalese (cfr. verbale del custode) che in data di accesso presentava contratto di locazione non registrato per il quale pagava una somma mensile di euro 300,00

#### DATI CATASTALI

immobile sub.25

Catasto fabbricati (CF) comune di Napoli											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffa o
VIC	15	29	25		A/4	6	5 vani	-	232,41	III	
INDIRIZZO: Via ponte di Casanova n.49, piano 3											
INTESTATARI CATASTALI: [redacted] (C.F.: [redacted]) nato a [redacted] i [redacted] [redacted] in diritto di proprietà 1/1											

Firmato Da: VEN  
JE MIRELLA Emesso Da: AROBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c6e174df14e516fd67381c092a46d78



**VALORE COMPLESSIVO LOTTO PIGNORATO**

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</u>	
Valore netto Commerciale sub.25	€ 115.870,00
Costi per conformità degli impianti	€ 3500,00
Oneri condominiali	€ 1.220,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 11.587,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 99.600,00 cifra tonda</b>

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

Napoli, 31.05-2024

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

Mirella Ventrone

