

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Annamaria Buffardo*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 27-2024

\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*



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

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



## Sommario

INCARICO.....	3
PREMESSA .....	3
BENI IN ESECUZIONE .....	4
CONFINI E PARTI COMUNI.....	7
DESCRIZIONE.....	7
DATI CATASTALI .....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI.....	9
PROVENIENZA VENTENNALE.....	9
CRONISTORIA CATASTALE.....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI.....	10
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
FORMAZIONE LOTTI .....	12
CONSISTENZA .....	12
Superficie Commerciale.....	12
LOTTO UNICO .....	14
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....	20
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	21
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	23
ANALISI DELLE FONTI DIRETTE .....	24
ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE .....	24
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO .....	26
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....	28
STIMA .....	30
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO .....	30
VALORE COMPLESSIVO MEDIATO .....	33
PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI .....	34
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO .....	34
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	35
CONCLUSIONI .....	35



---

## INCARICO

Con Decreto del 22-01-2025, 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 in data del 07-11-2024 e prestava giuramento telematico al G.E. depositandolo nel fascicolo telematico il Tribunale di Napoli Nord

---

## PREMESSA

In data di accesso del 16-12-2024 la sottoscritta si è recata presso l'immobile in compagnia del custode nominato dott. Giuseppe Savona. Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al terzo piano facente parte di un fabbricato condominiale di n.4 livelli fuori terra e sottotetto sito in Villaricca alla via della Repubblica 65(ex39) Si precisa che catastalmente l'indirizzo risulta essere via San Supplicio Traversa II. La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale del bene, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

n tale occasione la scrivente ha avuto modo di verificare la situazione di pericolo rappresentata dallo stato di degrado in cui versano le componenti strutturali del solaio aggettante dell'appartamento (balcone e sottobalcone) e di parte del cornicione del palazzo che funge da copertura del balcone sottostante appartenente all'appartamento. Nel corso del sopralluogo si sono effettuati rilievi metrici e fotografici al fine di rappresentare la situazione di pericolo in cui versano il balcone ed il cornicione del palazzo. In seguito all'accesso del 16-12-2024 presso l'immobile staggito la scrivente relazionava in data del 19-12-2024 circa lo stato di pericolo causato dallo stato di degrado del sottobalcone e dei frontalini del solaio pertinente l'appartamento così come di parte del cornicione soprastante il fabbricato. E' stata effettuata la messa in sicurezza delle parti relative al balcone dell'appartamento mediante reti ancorate nella parte superiore ed inferiore dello stesso, lavori effettuati a cura e spese del soggetto esecutato. In data del 29/01/2025 è stato effettuato sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi in compagnia del custode nominato dott. Giuseppe Savona. A seguito delle verifiche eseguite, si rilevava che i lavori di messa in sicurezza necessari



per eliminare ogni pericolo di distacco di materiale edilizio dal III piano dell'edificio erano stati completati e che la messa in opera delle reti di contenimento era stata eseguita a regola d'arte.

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

Si specifica quanto segue :Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n.1 immobile sito al piano III adibito a civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale con cortile antistante l'accesso. Il cespite è sito Villaricca alla via della Repubblica n.65(ex39). catastalmente identificato al foglio n.8, particella n.99, sub.6. L'immobile non presenta pertinenze.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di villaricca risulta che il fabbricato in cui risiede l'immobile è stato costruito con concessione Edilizia in Sanatoria n.84 del 24/05/1989 (Legge n.47/1985 s.m.i., Istanza Prot.3775 del 27/03/1986, per l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via della Repubblica, n.65 (ex 39, già via San Suplicio, II Trav.), Piano III, Interno 4, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.8 Particella n.99, Sub.6, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, (Prop. sig. \*\*\*\*\*). Allo stato attuale NON RISULTA rinvenuta la pratica nel faldone interessato, in quanto probabilmente fuori posto perché estratta per altra consulenza.

A fronte di quanto verificato la scrivente procede a valorizzare l'immobile come catastalmente identificato e a dedurre dal valore di mercato finale i costi riguardanti la presentazione di un nuovo nuovo DOCFA per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è di proprietà di \*\*\*\*\* di stato libero ed è abitato dalla signora \*\*\*\*\*.

---

## BENI IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile**

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al piano III facente parte di un edificio di n.4 livelli fuori terra e sottotetto**

• **Bene– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via della Repubblica n.65(ex 39), catastalmente in voa San Supplicio traversa II int.4, piano3, identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.8, particella n.99, sub.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 371,85.**





## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Villaricca, centro storico, e consiste in un appartamento al piano terzo facente parte di un edificio condominiale di n.4 livelli fuori terra e sottotetto.

Il bene in oggetto risulta inserito in zona storica del comune.

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







sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

## CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene della presente procedura è costituito da un appartamento piano terzo, inserito all'interno di fabbricato condominiale facente parte del centro storico del comune di Villaricca alla via della Repubblica n.65( ex n.39)

Il cespite risulta insistente sulla particella 99 al Fg. 8. L'appartamento risulta confinante con:

- Via della repubblica, (ad ovest)
- Cassa scale (ad est)
- Traversa via della repubblica (a nord)
- Appartamento n.3 , stesso pianerottolo (sud)

---

## DESCRIZIONE

L'appartamento pignorato, sito in Villaricca (catastalmente Via San Supplicio Traversa II) n.65 (ex 39) ed individuato al NCEU del comune di Villaricca al foglio 8 particella n.99 e sub. 6, fa parte di un edificio condominiale sito nel centro storico del comune. Il compendio è composto da un appartamento avente accesso dal cortile antistante il palazzo. L'appartamento è adibito a civile abitazione. L'immobile risulta abitato dalla signora \*\*\*\*\* ed è in mediocri condizioni di manutenzione. E' stata effettuata la messa in sicurezza dei sottobalconi e del cornicione del palazzo così come dei frontalini dei balconi dell'appartamento.

L'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di stima, ha accesso diretto da una traversa di via della Repubblica che rappresenta un'arteria importante, posta nel centro antico del comune. L'edificio è costituito da un unico fabbricato con antistante un cortile di uso comune. Il fabbricato è prevalentemente destinato a civile abitazione composto da 4 piani fuori terra e sottotetto. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dal cortile comune e poi al terzo piano(senza ascensore)l'ingresso dell'appartamento. La copertura dell'edificio è a falde con abbaini. I muri perimetrali sono in C.A. e il cancello di ingresso alla corte comune è carrabile La facciata dell'edificio si presenta intonacata ed attintata ma in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare pignorata è sita al piano terzo del fabbricato; si compone di un'ampia zona destinata ad ingresso/living, due bagni,



disimpegno, n.2 camere e ripostiglio. In continuità con l'appartamento vi è un'ampia balconata che circonda per  $\frac{3}{4}$  l'appartamento. Tutti gli ambienti si affacciano sul cortile o sulla strada principale e sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in legno lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a persiane. Il portoncino dell'ingresso è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio è munito delle basilari dotazioni tecnologiche: l'impianto di riscaldamento è autonomo, gestito da caldaia murale a gas metano; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale in cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico.

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 Villaricca foglio 8 particella 99 sub. 6 - corrispondono a quello indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia dell'atto di compravendita per rogito del notaio \*\*\*\*\* del 30-06-2005, rep. N. 163112. In tale atto il soggetto esecutato acquistava, la proprietà piena del cespite da \*\*\*\*\*

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

---

## DATI CATASTALI





immobile sub.6

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenz a	Sup. Cat.	Rendit a	Pian o
SM	8	99	6		A/2	4	4 vani	101 mq.	371,85	III
INDIRIZZO: Via San Supplicio Traversa II int.4 piano 3										
INTESTATARI CATASTALI: ***** nato a *****Diritto di: Proprieta' per 1/1										

PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati è il n.8. La particella 99 individuata sul foglio di mappa corrisponde a quella identificata nella nota di trascrizione del pignoramento

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 piena proprietà di:

\*\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Diritto di: Proprietà

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è unicamente intestata al soggetto esecutato di stato libero

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato

PROVENIENZA VENTENNA LE



- L'immobile risulta di proprietà di \*\*\*\*\* per atto di compravendita a cura del notaio \*\*\*\*\* di Napoli del 30-06-2005 da potere di \*\*\*\*\*
- A \*\*\*\*\* l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a cura del notaio \*\*\*\*\* di Napoli del 05-05-2003 da potere della sig.ra \*\*\*\*\*

---

## DATI CATASTALI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al piano terzo, int.4 facente parte di un edificio residenziale di n.4 livelli fuori terra e sottotetto**

**Bene– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via Della Repubblica n.65(ex n.39) catastalmente in in via San Supplicio II traversa,int.4, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.8, particella n.99, sub.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4vani, rendita euro 371,85**

---

## CRONISTORIA CATASTAL E

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era ubicato alla via della Repubblica n.65(ex 39) mentre catastalmente veniva ancora indicato l'indirizzo di via San Supplicio II traversa

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

### Sub.6:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio



precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 07/05/2003 - Registro Particolare 13598 Registro Generale

18764 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 23444 del 05/05/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 07/05/2003 - Registro Particolare 3373 Registro Generale

18765 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 23445 del 05/05/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1358 del 08/03/2023

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2005 - Registro Particolare 21625 Registro Generale

37941 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 163112/25842 del 30/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 4378 Registro Generale

20010 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 112382/71 del 10/04/2009

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

5. ISCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 1358 Registro Generale

12252 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 23445 del 05/05/2003

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

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3373 del 2003

6. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 3059 Registro Generale

3769 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12474/2023 del 27/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali in quanto risultava che non esiste un condominio costituito perché le spese vengono ripartite equamente tra i condomini

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili



erano abitati dalla signora \*\*\*\*\*

---

## FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorato per la complessiva proprietà di 1/1, la sottoscritta esperto dichiara che per sua natura l'appartamento non può essere diviso. Per questi motivi risulta conveniente ai fini della vendita considerare un unico lotto.

---

## LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile**

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al piano terzo, int.4 facente parte di un edificio residenziale di n.4 livelli fuori terra e sottotetto**

**Bene– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via Della Repubblica n.65(ex n.39) catastalmente in in via San Supplicio II traversa,int.4, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.8, particella n.99, sub.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4vani, rendita euro 371,85**

---

## 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:

- 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**

<b>Superfici coperte e scoperte</b>		
<b>Tipo</b>	<b>%</b>	<b>Note</b>
<b>Abitativa</b>	<b>100%</b>	<b>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</b>
<b>Muri portanti interni e perimetrali</b>	<b>50%</b>	<b>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</b>
<b>Balconi e terrazzi scoperti</b>	<b>30%</b>	<b>Poggioli o lastrici solari</b>
<b>Balconi e terrazzi coperti</b>	<b>35%</b>	<b>Chiusi sui tre lati</b>
<b>Porticati e patii</b>	<b>35%</b>	
<b>Verande</b>	<b>60%</b>	
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>15%</b>	<b>In appartamenti</b>
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>10%</b>	<b>Ville e villini</b>
<b>Locali uso deposito</b>	<b>20%</b>	



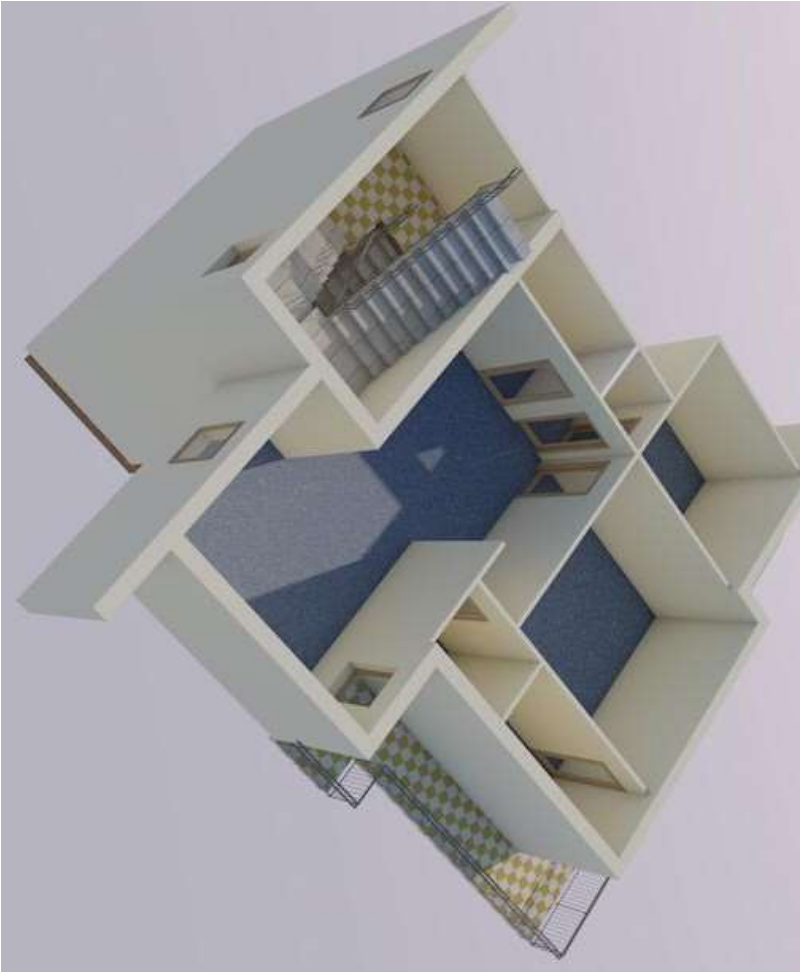
LOTTO UNICO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

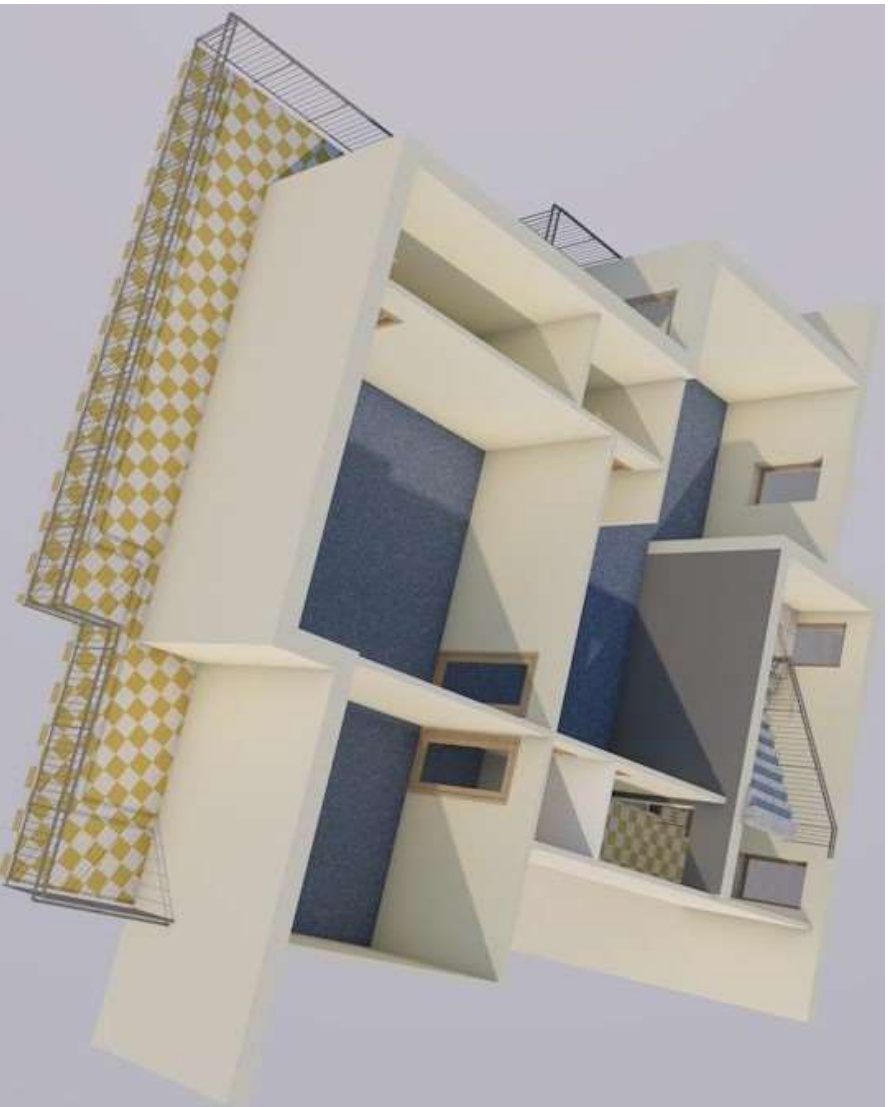
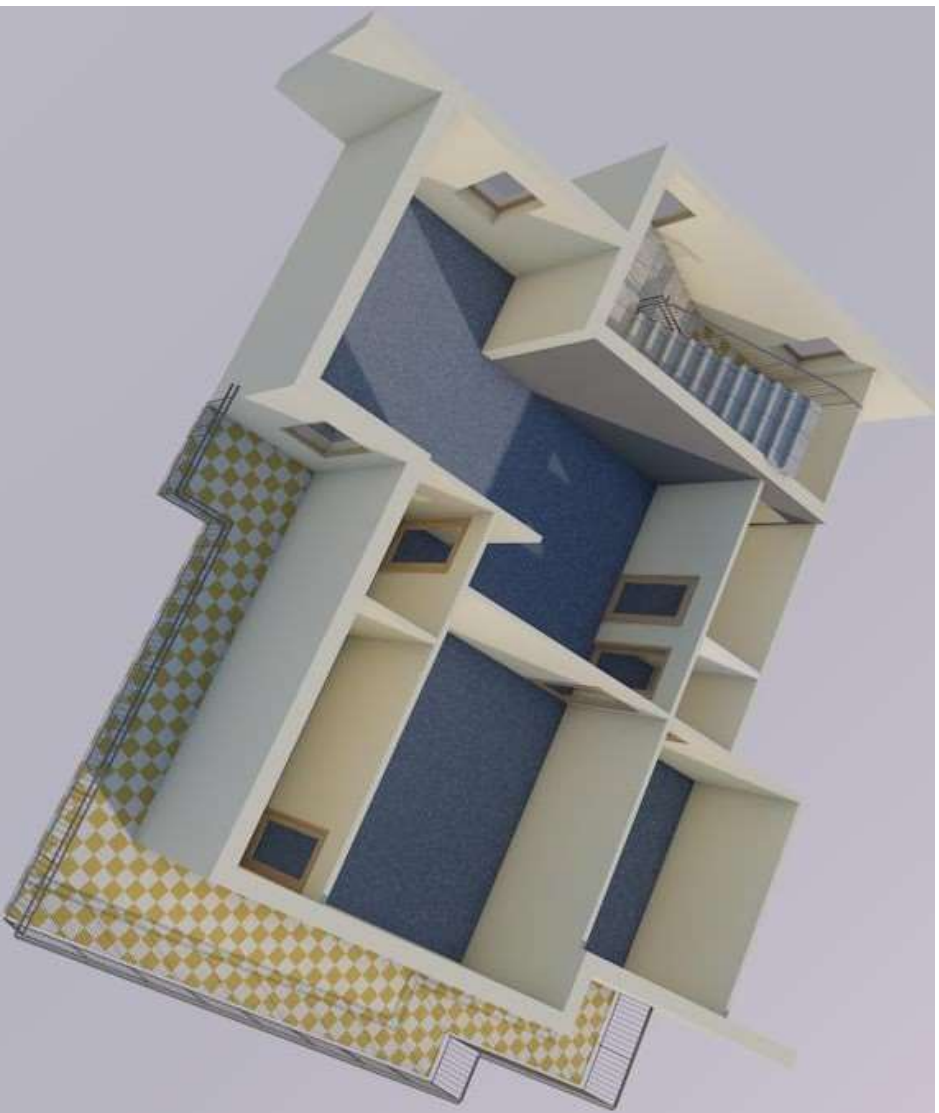
Sub.6

Destinazione residenziale	Superficie interna netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano terzo	100,00 mq.	1,00	100,00 mq.	2,70 mt	III
balcone	30,00 mq.	0,35	10, 50 mq.	-	III
totale			110,50 mq		





QUALIFIED CERTIFICATES CA G-1 Serial#: 32442







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

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi per difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica). Il totale dei costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 01-12-1980. All'archivio del comune di Villaricca risulta che il fabbricato è stato costruito con la Concessione Edilizia in **Sanatoria n.84** del **24/05/1989** (Legge n.47/1985 s.m.i., Istanza Prot.3775 del 27/03/1986, per l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via della Repubblica, n.65 (ex 39, già via San Suplicio, II Trav.), Piano III, Interno 4, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.8 Particella n.99, Sub.6, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, (Prop. sig. \*\*\*\*\*)) allo stato NON RISULTA la pratica rinvenuta nel faldone interessato, in quanto probabilmente fuori posto perché estratta per altra consulenza. 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 non sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

L'immobile identificato con il sub.6 risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ per alcune difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. La sottoscritta ha previsto di detrarre dal valore finale del cespite le spese per la CILA in sanatoria e successivamente per l'aggiornamento DOCFA all'Agenzia delle Entrate, Catasto edilizio urbano

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

### TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'ufficio tecnico del comune di Villaricca ha attestato quanto segue:

- L'immobile sito a Villaricca (NA), in Via della Repubblica, n.65 (ex 39, già via San Suplicio, II Trav.), Piano III, Interno 4, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.8 Particella n.99, Sub.6, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, (Prop. sig. \*\*\*\*\*); è stato oggetto dei seguenti “*Titoli Edilizi*” : Concessione Edilizia in **Sanatoria n.84 del 24/05/1989** (Legge n.47/1985 s.m.i., Istanza Prot.3775 del 27/03/1986); **Non risulta** rilasciata **Agibilità** artt. 24 e 25 DPR n.380/2001 s.m.i.;
- **Non** risultano emesse ordinanze di demolizione o di ripristino e lo stesso immobile non appartiene al patrimonio disponibile o indisponibile dell'Ente; Inoltre, non risultano rilasciati, ulteriori, titoli edilizi, in nome di \*\*\*\*\*
- **Il terreno** su cui ricade l'immobile NON è “*vincolato*”, ai sensi della normativa vigente D.Lvon.42/2004 s.m.i., né *vincoli* di altra natura;
- **Il terreno** su cui ricade l'immobile non appartiene al demanio dello Stato, né di altro Ente Pubblico territoriale;
- **Che il terreno** su cui ricadono gli immobili non risulta gravato da *censo*, *livello* o *uso civico*.

La zona del PUC approvato ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i. in qui ricade l'immobile ricade nella zonizzazione B2, zona edificata, disciplinata dall'art. 53 delle norme di attuazione che prevedono esclusivamente interventi di integrazione urbanistica e qualificazione ambientale



A fronte di quanto verificato e data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto nei grafici della concessione edilizia, la scrivente procede a valorizzare l'immobile come catastalmente identificato e a dedurre dal valore di mercato finale i costi riguardanti sia l'adeguamento urbanistico che il nuovo deposito planimetrico catastale presentando al comune di Villaricca la CILA in sanatoria e successivamente nuovo DOCFA per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Le planimetrie catastali attuali non corrispondono allo stato dei luoghi per difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni( i tramezzi divisorii tra i vari ambienti sono stati ricollocati diversamente rispetto a quanto rinvenuto nella planimetria catastale). Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico del bene. Si precisa che l'impianto elettrico in mediocri condizioni di sicurezza; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in €500,00 il costo per la redazione dello stesso. Siccome l'impianto elettrico non risulta rispondente alla recente normativa si valuta che per il suo adeguamento il costo previsto è di circa 2000,00 euro

La difformità riscontrate in fase di sopralluogo riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto concerne la diversità della distribuzione interna dell'immobile, non risultano presentate CILA a riguardo né comunicazioni circa i lavori a farsi/effettuati. Delle difformità interne non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione, si può solo rilevare che presumibilmente dovrebbero essere state realizzate dopo il 01-12-1980, anno di presentazione della planimetria catastale ad oggi presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Villaricca. Le modifiche apportate alla diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili attraverso la presentazione di CILA in sanatoria.

Si rimanda alle Norme di Attuazione del PUC relative alla zona B2 in allegato

## Sulla possibile legittimazione della scalinata di collegamento e delle tramezzature interne

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

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico



non risulta rispondente alla recente normativa; 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.

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

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

---

## 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 Villaricca zona centrale</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
<u>Analisi di Mercato</u>	Min	Max
<u>Tipologia</u>	Edilizia residenziale	
fonti Dirette	€ 700,00	€ 1000,00
Fonti Indirette	€760,00	€ 1150,00

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

Tipologia Abitativa: € 700,00 e € 1150,00

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:

- **€ 902,50 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 di tipo popolare nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Villaricca, nell'area degli immobili oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **700,00 – 1150,00 €/mq. Per la tipologia abitativa economica**

---

## 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 edall’Osservatorio Mercato Immobiliare OMI.

Qui di seguitoè riportata unavisione di insieme delle zone OMIsul territorio comunale, ed il particolare dell’area dove risulta ubicato l’immobile oggetto della presente procedura.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia  
entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia/zona: Centrale/AREA%20TRA%20CENTRO%20ANTICO%20E%20%20PERIMETRO%20VIA%20D.%20REPUBBLICA,%20VIA%20D.%20RESISTENZA%20E%20VIA%20DA%20VIN

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA:  
Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricadono 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 dil bene immobili vengono presi in considerazione diversi

25

Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a485324c8f1e8819d5af724e

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

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

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

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

---

## **VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO**

---

Il valore dell’immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie



commerciale “corretta” con il valore unitario di mercato (€/mq).

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

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

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l’età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all’utilizzo degli ambienti dell’immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

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

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





<b>box o posto auto</b>	<b>si 2 auto</b>	<b>si</b>	<b>no</b>
<b>verde</b>	privato o condom.		
<b>servizi pubblici</b>	ottima	buona	scarsi o assenti
<b>sorgenti di rumore</b>	assenti	accettabili	di disturbo

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

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

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

## VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

$$C = R_n / r$$

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

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

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

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

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



Tr = Tributi vari(6% di RI)

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

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

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

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

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

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

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

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

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
- 0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
- 0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
- 0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18



-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

## STIMA

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile**

**immobile a destinazione residenziale A/2 composto da un appartamento al piano terzo, int.4 facente parte di un edificio residenziale di n.4 livelli fuori terra e sottotetto**

**Bene– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via Della Repubblica n.65(ex n.39) catastalmente in in via San Supplicio II traversa,int.4, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.8, particella n.99, sub.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4vani, rendita euro 371,85**

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

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



<b><u>LOTTO UNICO</u></b>		
<b><u>Immobili</u></b>	<b><u>Superficie Commerciale (mq)</u></b>	<b><u>Valore unitario di mercato individuato (€/mq)</u></b>
Unità immobiliare sita Villaricca, via della repubblica 65	<b>110,50</b>	<b>€ 902,50</b>

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

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

	Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
<b>età dell'edificio</b>	<15anni	=15anni	>15anni	0,9
<b>immobile libero/affittato</b>		libero	affittato	1
<b>piano</b>	da 3 <sup>a</sup> , attico	1 <sup>a</sup> o 2 <sup>a</sup>	terra	0,9
<b>distribuzione degli spazi</b>	ottima	buona	irrazionale	1
<b>classe di superficie</b>	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
<b>impianto termico</b>	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	0,9
<b>stato manutentivo impianti</b>	ottimo	buono	insufficiente	1
<b>certificazione impianti</b>	di ch. conformità		imp. non conformi	1
<b>certificazione energetica</b>	classi elevate	classi medie	classi basse	0,9
<b>certificato di agibilità</b>		si	assente	0,9
<b>ascensore (ed. multipiano)</b>	s i 2	si	no	0,9
<b>involucro</b>	Qualità superiore	isolato	non isolato	1
<b>infissi interni</b>	ma s s i cci	tamburati	in cattivo stato	1
<b>infissi esterni</b>	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
<b>pavimenti</b>	ma rmo, parquet	ceramica	marmette	1
<b>esposizione</b>	3 l ti	2 lati	1 lato	0,9
<b>numero servizi</b>	3	2 o 1mini	1	1
<b>box o posto auto</b>	si 2 auto	si	no	1
<b>verde</b>	Privato o condom.			1
<b>servizi pubblici</b>	ottima	buona	scarsi o assenti	1
<b>sorgenti di rumore</b>	assenti	accettabili	di disturbo	1
			<b>Coefficiente Globale</b>	<b>1,00</b>



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

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 110,50	1,00	€ 902,50	100%	€99.726,00

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

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

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	-0,15
-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 prospicienza e di luminosità	basso	+0,20	-0,05
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	0,00
-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	-0,05





-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12		0,02
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10		+0,04
-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		0,02
					Variazione percentuale calcolata	- 0,49%
					Saggio di Capitalizzazione corretto sub.6	0,0351

Sub.6

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (3,15 euro/mq. x 110,50) = 350,00 euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 4.177,00

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
375,93	104,42	250,62	167,08	83,54

<u>I 2</u>	<u>Spese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
19,63	1.001,22	Euro 350,00

LOTTO UNICO SUB.6			
Capitalizzazione del Reddito			
<u>Rn</u>	<u>RI</u>	<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
3.175,78	4.177,00	0,0351	€ 90.478,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

Lotto sub.6

€ 99.726,00 metodo sintetico-comparativo



€ **90.478,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

**VALORE NETTO COMMERCIALE DEL LOTTO € 95.102,00**

---

## STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E ONERI

---

In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che parte degli impianti all'interno dei cespiti erano in madiocri condizioni così come lo stato di funzionamento, per cui la sottoscritta non essendo a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti stima i possibili costi per l'adeguamento e il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € **2000,00**
  2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: € **1000,00**
  3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € **500,00**
  4. Costi presentazione C.I.L.A. in sanatoria +DOCFA: € **3.500,00**
- 

## PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali in quanto non vi è condominio costituito

---

## 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.16	€ 95.102,00
Costi per conformità degli impianti	€ 3.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 9.510,00
Costi presentazione C.I.L.A.+ DOCFA	€ 3.500,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	<b>€ 78.592,00</b>

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

**CONCLUSIONI**

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, 14-10-2025

L'Esperto exart. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone

