TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Annamaria Buffardo
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 21-2025

)

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.:VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210

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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Sommario

INCARICO 3
PREMESSA 3
BENE IN ESECUZIONE- DESCRIZIONE 4
CONFINI E PARTI COMUNI 7
DESCRIZIONE 8
DATI CATASTALI- immobile sub.65 9
PROVENIENZA VENTENNALE 10
CRONISTORIA CATASTALE 11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI 12
STATO DI OCCUPAZIONE 12
FORMAZIONE LOTTI 12
CONSISTENZA 13
Superficie Commerciale 13
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI 22
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA 22
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 25
ANALISI DELLE FONTI DIRETTE 29
ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE 30
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO 32
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 34
STIMA 35
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO 36
VALORE COMPLESSIVO MEDIATO 39
PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI 40
VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO 40
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE 40
CONCLUSIONI 40

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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

INCARICO

Con Decreto del 28-07-2025, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento telematico al G.E. depositandolo nel fascicolo telematico il Tribunale di Napoli Nord

PREMESSA

Il giorno 21-02-2025, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Rita Vaccaro, si recava presso il bene oggetto di esecuzione costituito da un appartamento sito al terzo piano di una palazzina facente parte di un parco adibito ad edilizia abitativa denominato '*Parco delle Ginestre*'. L'appartamento si trova all'ultimo piano del fabbricato, scala C, interno 13 e risulta mansardato. L'accesso al parco avviene da via Bologna n.61
La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale del bene, nonchè ad accurati rilievi metrici e fotografici.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n.1 immobile:
• Un appartamento adibito a civile abitazione facente parte di un fabbricato di n.4 livelli fuori terra inserito all'interno di un parco. Il cespite è sito Villaricca alla via Bologna n.61 e catastalmente identificato al foglio n.5, particella n.498, sub.65. Planimetricamente al catasto l'immobile si presenta come un appartamento adibito a civile abitazione la cui distribuzione interna corrisponde allo stato dei luoghi.

La scrivente precisa quanto di seguito:

- l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via Bologna n.61, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.5 Particella n.498, Sub.65, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Piano III ( ) è stato oggetto del seguente "Titolo Edilizio": richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della 724/94 per aver costruito un sottotetto in difformità alla concessione edilizia n.2834 del 21-07-1992 già rilasciata dal comune di Villaricca per il parco delle Ginestre. La richiesta

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

viene protocollata con il n.4741 del 01-03-1995 e contiene la ricevuta di un anticipo di versamento sull'oblazione dovuta pari a lire 800.000,00. Non risulta rilasciata la concessione in sanatoria in quanto mancante dei versamenti relativi alla oblazione residua, degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione per un totale di circa euro 7.500,000 comprensivi di spese di istruttoria e stimati in via cautelativa applicando la rivalutazione secondo gli indici l'indice FOI (Famiglie Operai e Impiegati) pubblicato dall'ISTAT.

- Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rilevato dai grafici della pratica edilizia risulta che l'immobile è stato edificato in maniera corrispondente a quanto dichiarato nell'istanza di concessione tranne che per la trasformazione di un prospetto esterno consistente nell'allungamento di tre balconcini in un'unica balconata.
- Anche la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi per la difformità sostanziale che riguarda la trasformazione di tre balconcini in un'unica balconata. A seguito di tale difformità non risultano agli atti d'ufficio varianti in corso d'opera né documenti abilitativi riguardanti tale difformità. A fronte di quanto verificato la scrivente ha inteso procedere a valorizzare l'appartamento come catastalmente e urbanisticamente legittimato e di dedurre dal valore di mercato finale i costi riguardanti il ripristino dello stato dei luoghi.
- Si segnala che dalla documentazione acquisita che grava sull'appartamento un insoluto condominiale dovuto pagamenti non evasi. Si stima in via prudenziale di detrarre dal valore dell'immobile la cifra di **euro 2000,00** gravante sull'immobile oggetto di pignoramento
- Si segnala che, nonostante le sufficienti condizioni di abitabilità dell'immobile, all'interno si è rilevata presenza di umidità dovuta a condensa e ad infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato. Nella valutazione si è tenuto conto dello stato in cui si trova il cespite

BENE IN ESECUZIONE- DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 suddivisa nelle quote di ½ a ciascuno dei soggetti esecutati in regime di comunione dei beni del seguente immobile:

immobile a destinazione residenziale A/2 sito al terzo ed ultimo piano(int.13) di una palazzina (scala C) composta da n.4 livelli fuori terra e facente parte di un parco denominato 'Parco delle Ginestre',. L'appartamento si presenta come un sottotetto adibito a civile abitazione

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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

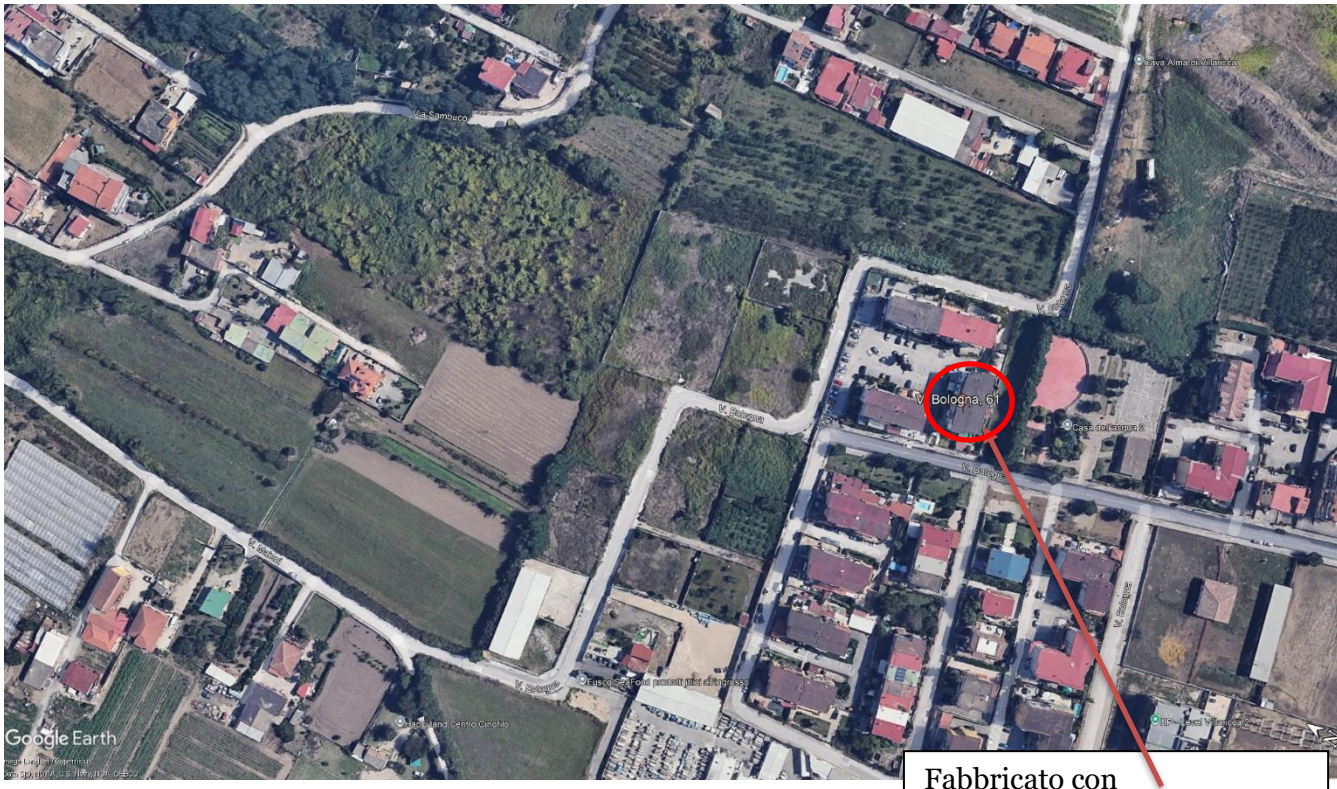
così composto: ingresso-living, n.2 camere da letto e bagno. Appartiene all'immobile una balconata accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

Bene unico – Unità immobiliare sita in Villaricca alla via Bologna n.61, Parco delle Ginestre, edificio C, interno 13, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.5, particella n.498 sub.65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91, dati di superficie: 76,00 mq.

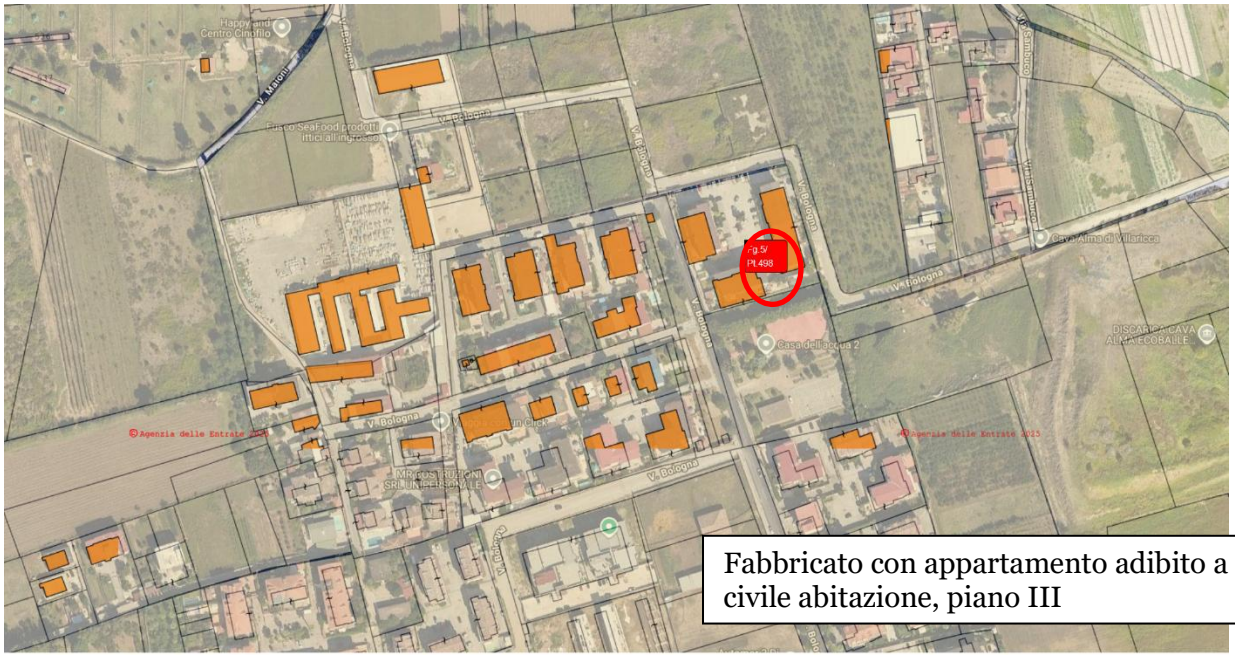
LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Villaricca, zona periferica, e consiste in un appartamento facente parte di un edificio inserito in un parco.

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



Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a4853524c8f1e8819d5af724e

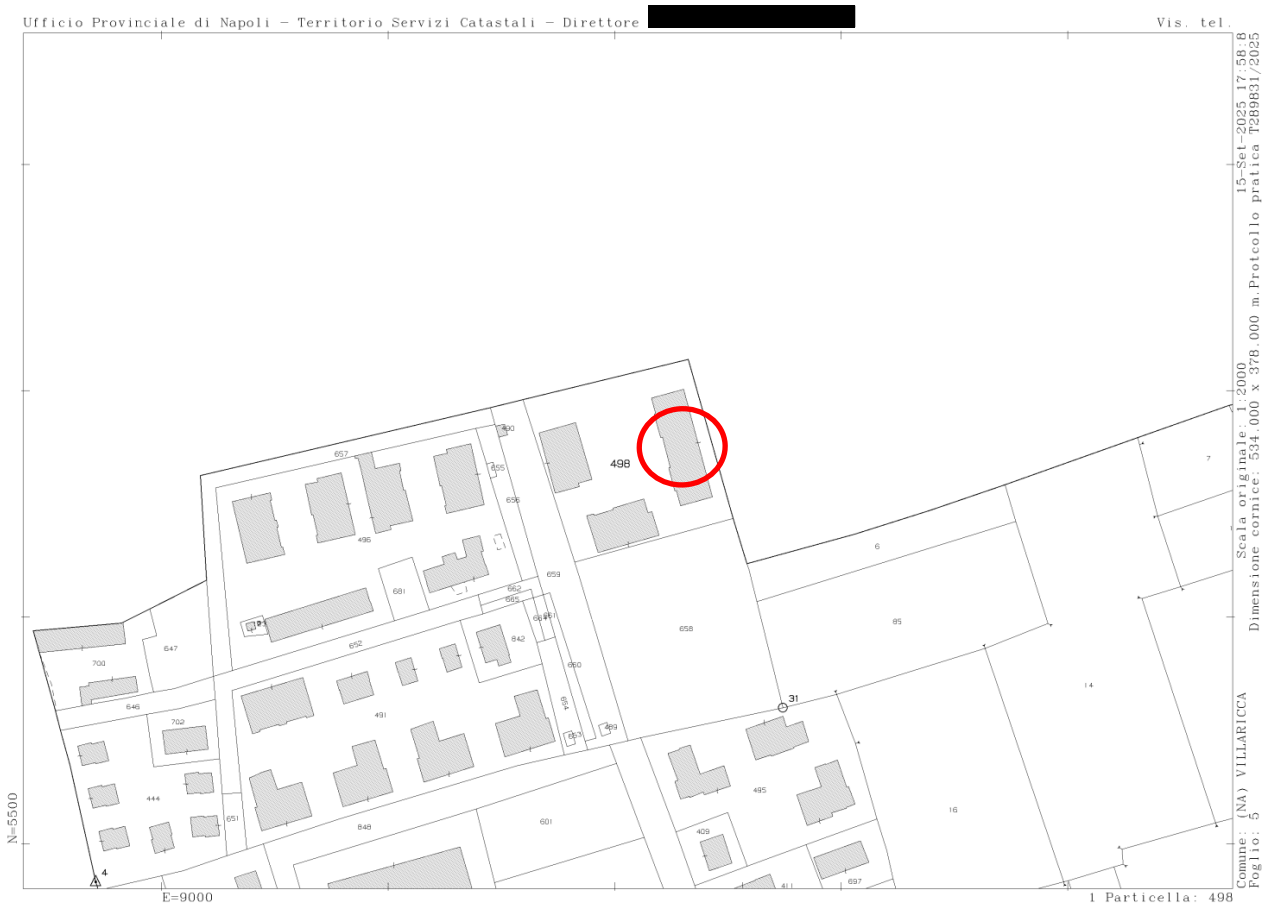


Fabbricato con appartamento adibito a civile abitazione, piano III



Fabbricato con appartamento adibito a civile abitazione, piano terra e piano III

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



sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene della presente procedura è costituito da un appartamento piano III(sottotetto), inserito all'interno di fabbricato condominiale facente parte di un complesso immobiliare sito in Villaricca alla via Bologna n.61

Il cespite risulta insistente sulla particella 498 al Fg. 5. L'appartamento risulta confinante con:

- Area cortilizia parco delle Ginestre (ad ovest)
- Cassa scale (ad est)
- Cortile comune del parco delle Ginestre (a nord)
- Altro appartamento proprietà aliena sub.66(sud)

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

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'appartamento pignorato, sito in Villaricca alla via Bologna n.61 ed individuato al NCEU del comune di Villaricca al foglio 5 particella n.498 e sub. 65, fa parte di un complesso residenziale in una zona residenziale del comune. Il compendio è composto da un appartamento avente accesso da una palazzina di n.4 livelli fuori terra identificata con la scala C. L'immobile si trova al terzo piano, è adibito a civile abitazione e si compone un unico livello(sottotetto) con una balconata prospettante sul cortile del parco. L'immobile risulta abitato dai soggetti esecutati ed è in sufficienti condizioni di manutenzione tranne che per la presenza di umidità dovuta a condensa e ad infiltrazioni provenienti dalla copertura del fabbricato.

Il complesso edilizio in cui è situato l'immobile oggetto di stima, ha accesso diretto da via Bologna nn.61/63 che rappresenta un'arteria importante, del comune di Villaricca con la quale è possibile raggiungere facilmente l'arteria autostradale. Il complesso edilizio è costituito da tre fabbricati costruiti intorno ad un'area cortilizia che è parte del complesso abitativo. Il fabbricato è destinato a civile abitazione composto da 4 piani fuori terra. L'accesso al parco avviene da Via Bologna mentre quello al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia comune. La copertura dell'edificio a falde. I muri perimetrali sono in C.A..La facciata dell'edificio si presenta intonacata ed attintata.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare pignorata è distribuita su un unico livello, si presenta come un sottotetto abitato la cui altezza massima raggiunge i 2,80 metri e quella minima i 2,50 metri. L'immobile è così distribuito: ingresso-living, n.2 camere da letto e bagno. Appartiene all'appartamento un'unica balconata. Tutti gli ambienti si affacciano sul cortile del parco e sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne il bagno, che è in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in mogano lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a battenti del genere napoletano. Il portoncino dell'ingresso è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. 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. Appartiene all'immobile una balconata accessibile

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

dal soggiorno e da una camera da letto.

L'appartamento tutto, al momento delle ispezioni, si presentava in sufficiente stato d'uso e funzionalità tranne che per problemi di infiltrazione di alcune camere causate da condensa e infiltrazioni provenienti dal tetto dell'edificio

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. i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati Villaricca, foglio 5 particella 498 sub. 65 - corrispondono a quello indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia degli atti di compravendita per rogito del notaio Armida Lombardi del 18-02-2002, rep. N. In tale atto i soggetti esecutati acquistavano, la piena proprietà del bene in regime comunione dei beni da

DATI CATASTALI- immobile sub.65

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Cat.**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. Cat.**	**Rendita**	**Piano**
	5	498	65		A/2	1	4 vani	76,00 mq.	216,91	III

INDIRIZZO: Via Bologna n.61, scala C, Interno n.13, piano III

INTESTATARI CATASTALI:

-
-

PRECISAZIONI

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

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati è il n.5. La particella 498 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:

-
-

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è suddivisa per ½ ai soggetti esecutati sposati in regime di comunione dei beni (vedi estratto di matrimonio)

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato

PROVENIENZA VENTENNALE

L'immobile risulta di proprietà di . per atto di compravendita a cura del notaio Lombardi Armida del 18-07-2002, rep. N. . In tale atto i soggetti acquistavano in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del bene da

DATI CATASTALI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 suddivisa nelle quote di ½ a ciascuno dei soggetti esecutati in regime di comunione dei beni del seguente immobile:

- *immobile a destinazione residenziale A/2 sito al terzo ed ultimo*

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

piano(int.13) di una palazzina (scala C) composta da n.4 livelli fuori terra e facente parte di un parco denominato 'Parco delle Ginestre',. L'appartamento si presenta come un sottotetto adibito a civile abitazione così composto: ingresso-living, n.2 camere da letto e bagno.Appartiene all'appartamento un'unica balconata prospettante sul cortile interno del parco.

• **Bene unico**– Unità immobiliare sita in Villaricca alla via Bologna n.61, Parco delle Ginestre, edificio C, interno 13, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.5, particella n.498 sub.65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91, dati di superficie: 76,00 mq.

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era ubicato alla via Bologna n.61, parco delle Ginestre

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI Sub.65:

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. TRASCRIZIONE del 01/07/1998 - Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio del 19/02/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n del 19/04/2000

2. TRASCRIZIONE del 25/07/2002 - Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio del 18/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 25/07/2002 -

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

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio del 18/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 4999 del 07/07/2022

4. ISCRIZIONE del 21/04/2006 - Pubblico ufficiale Repertorio del 10/04/2006 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 del 16/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 07/07/2022 - Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio del 18/07/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. del 2002

6. TRASCRIZIONE del 16/01/2025 - Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio del 31/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si segnala che dalla documentazione acquisita che grava sull'appartamento un insoluto condominiale dovuto a mancati pagamenti. Si stima in via prudenziale di detrarre dal valore dell'immobile la cifra di **euro 2000,00** gravante sull'immobile oggeto di pignoramento

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati dai soggetti esecutati insieme ai figli

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

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

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 lo stato dei luoghi in cui si trova 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 piena proprietà per la quota di 1/1 suddivisa nelle quote di ½ a ciascuno dei soggetti esecutati in regime di comunione dei beni del seguente immobile:

immobile a destinazione residenziale A/2 sito al terzo ed ultimo piano(int.13) di una palazzina (scala C) composta da n.4 livelli fuori terra e facente parte di un parco denominato 'Parco delle Ginestre',. L'appartamento si presenta come un sottotetto adibito a civile abitazione così composto: ingresso-living, n.2 camere da letto e bagno. Appartiene all'immobile una balconata accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

Bene unico – Unità immobiliare sita in Villaricca alla via Bologna n.61, Parco delle Ginestre, edificio C, interno 13, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.5, particella n.498 sub.65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91, dati di superficie: 76,00 mq.

CONSISTENZA

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

Superficie Commerciale

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

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

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

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

LOTTO UNICO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

Sub.65

Destinazione residenziale	Superficie interna	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano III	78,00 mq.	1,00	78,00 mq.	2,70/2,50 mt	III
balcone	10,00	0,30	3,0 mq.	-	III
TOTALE			**81,00 mq**		

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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

Data: 15/09/2025 - n. T128789 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. 000211935 del 04/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villaricca

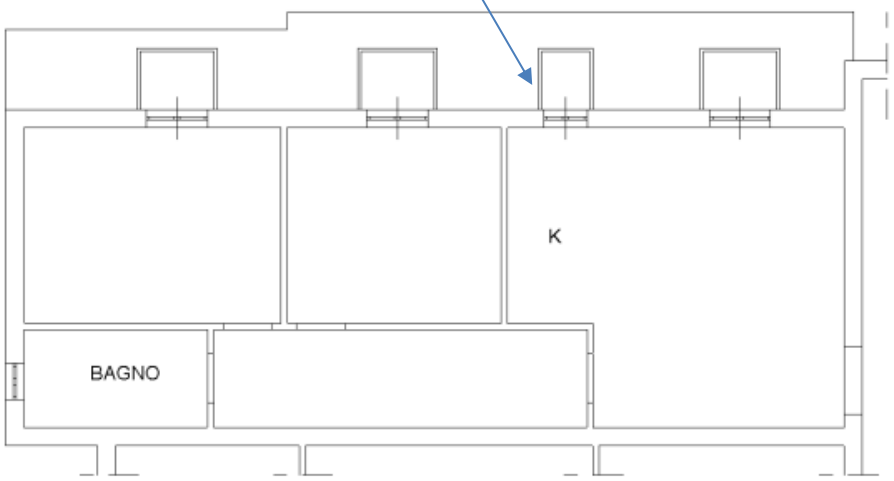
Via Bologna civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bracci Dario
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 498	
Subalterno: 65	Prov. Napoli N. 3562

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERZO
H MEDIA 2.45 MT.
INT. 13

Balconcini trasformati in un'unica balconata



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2025 - Comune di VILLARICCA(G309) - < Foglio 5 - Particella 498 - Subalterno 65 >
VIA BOLOGNA n. 61 Scala C Interno 13 Piano 3

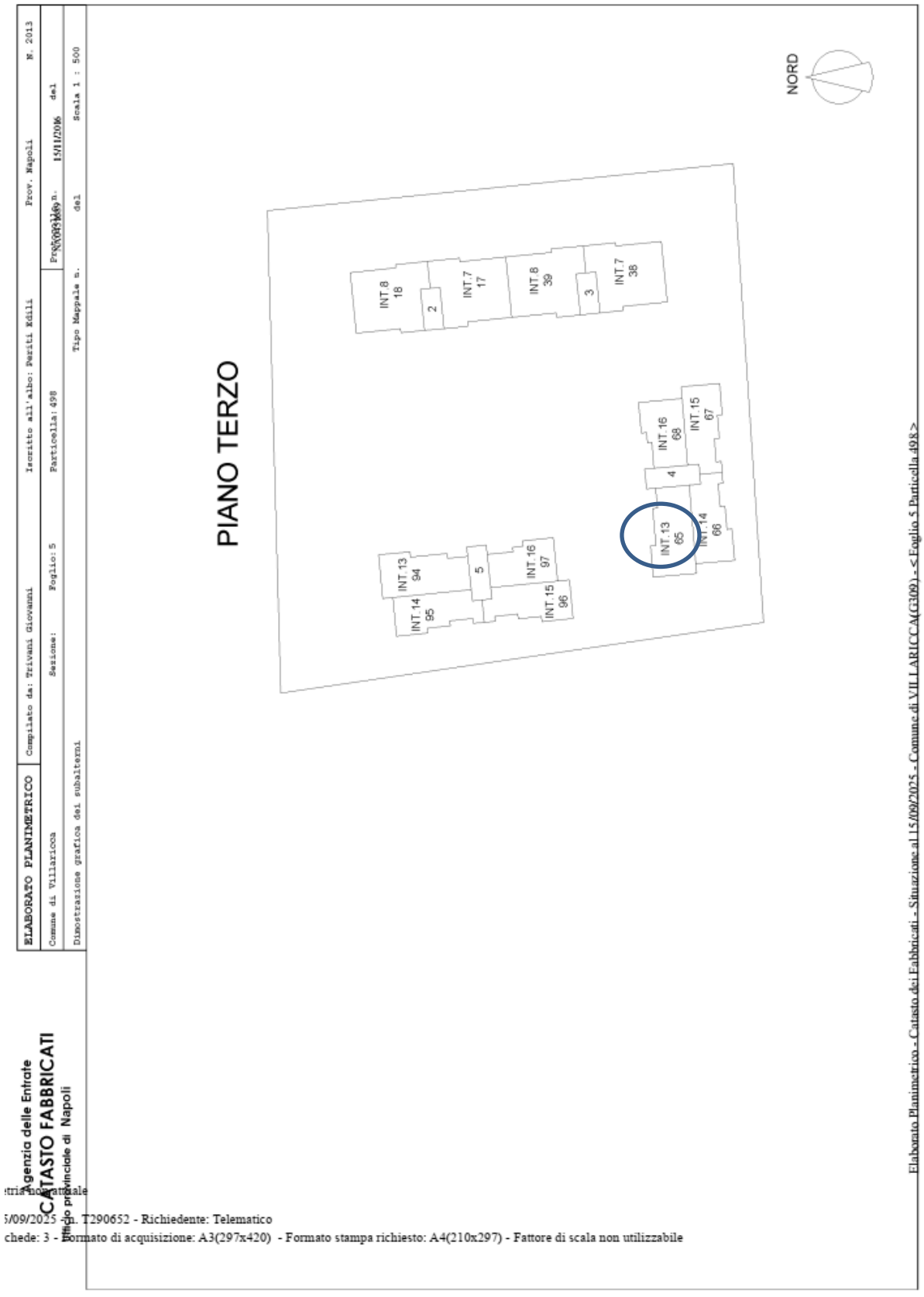
Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2025 - n. T128789 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

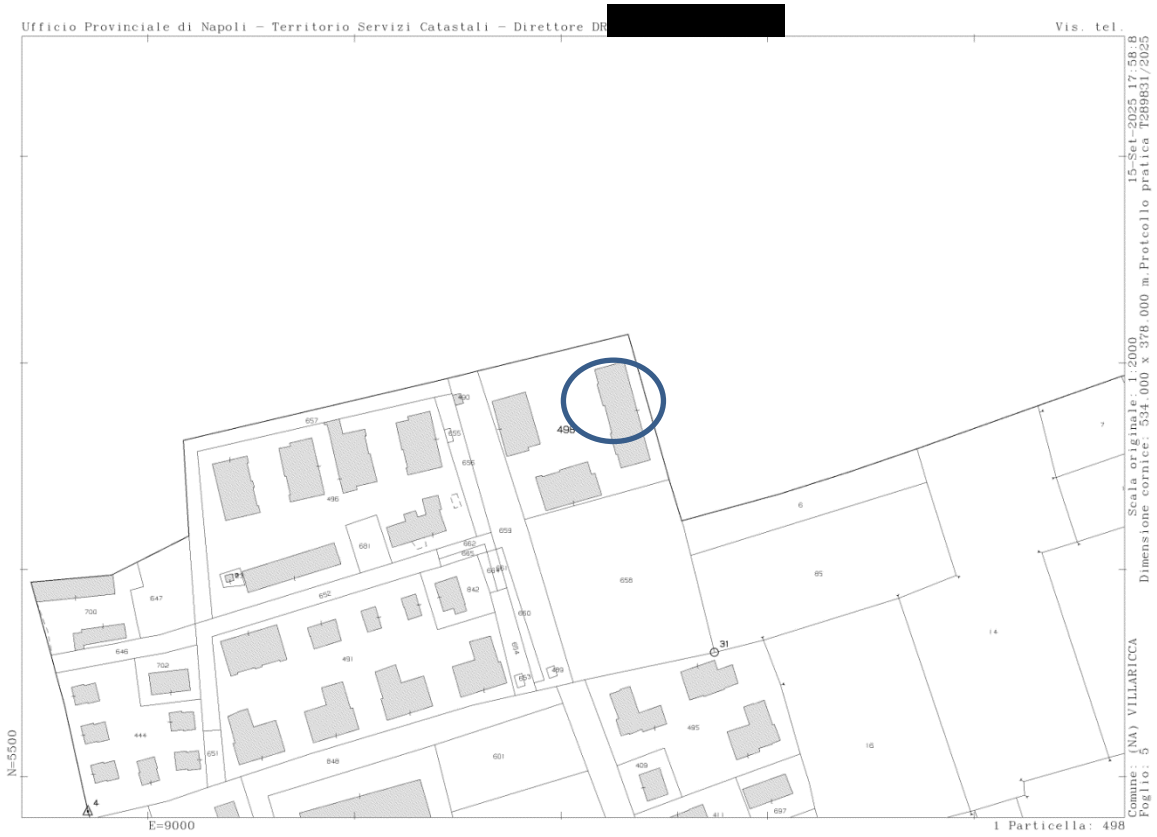
planimetria depositata presso l'agenzia delle entrate

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



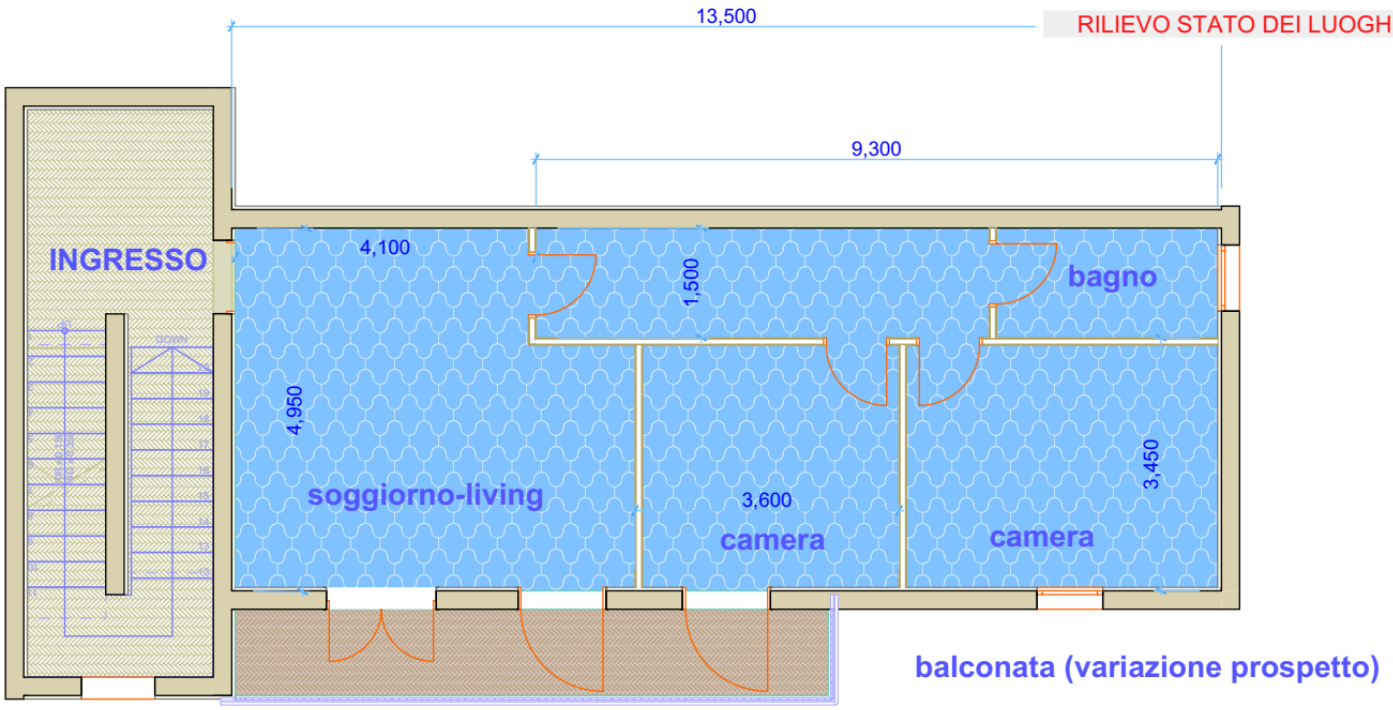
Elaborato planimetrico depositato presso l'agenzia delle entrate

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



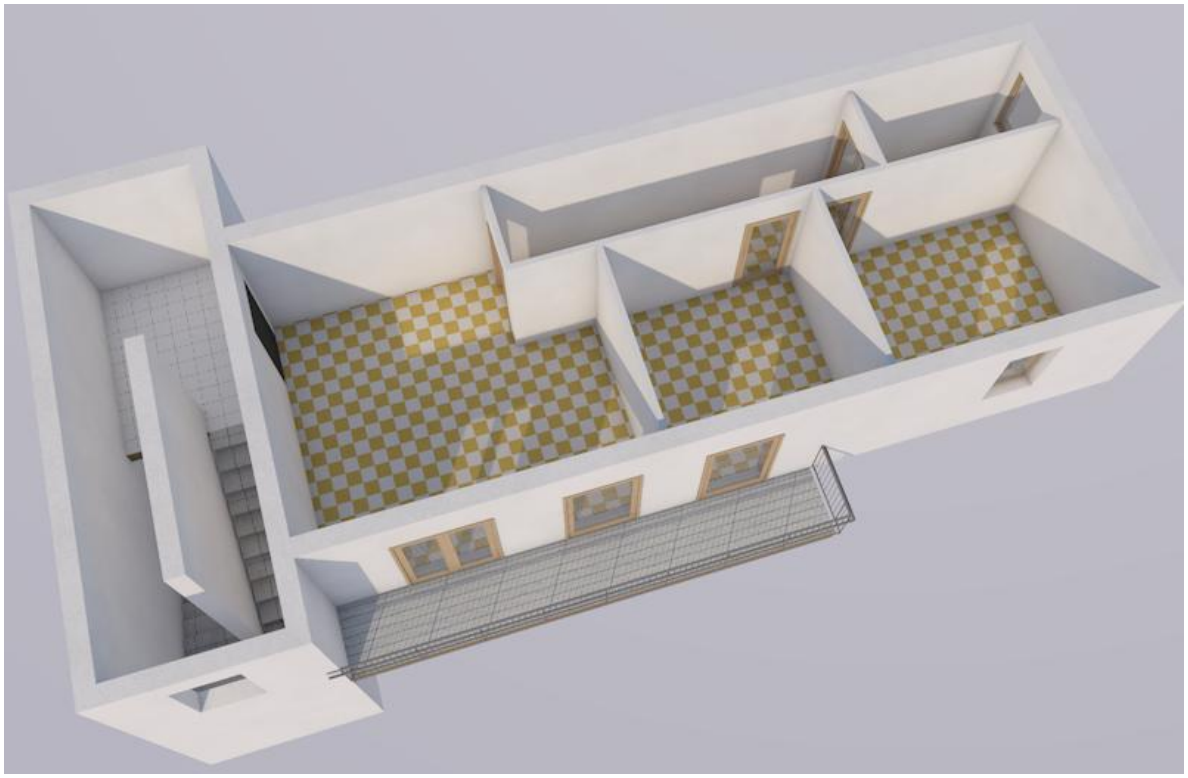
VAX catastale

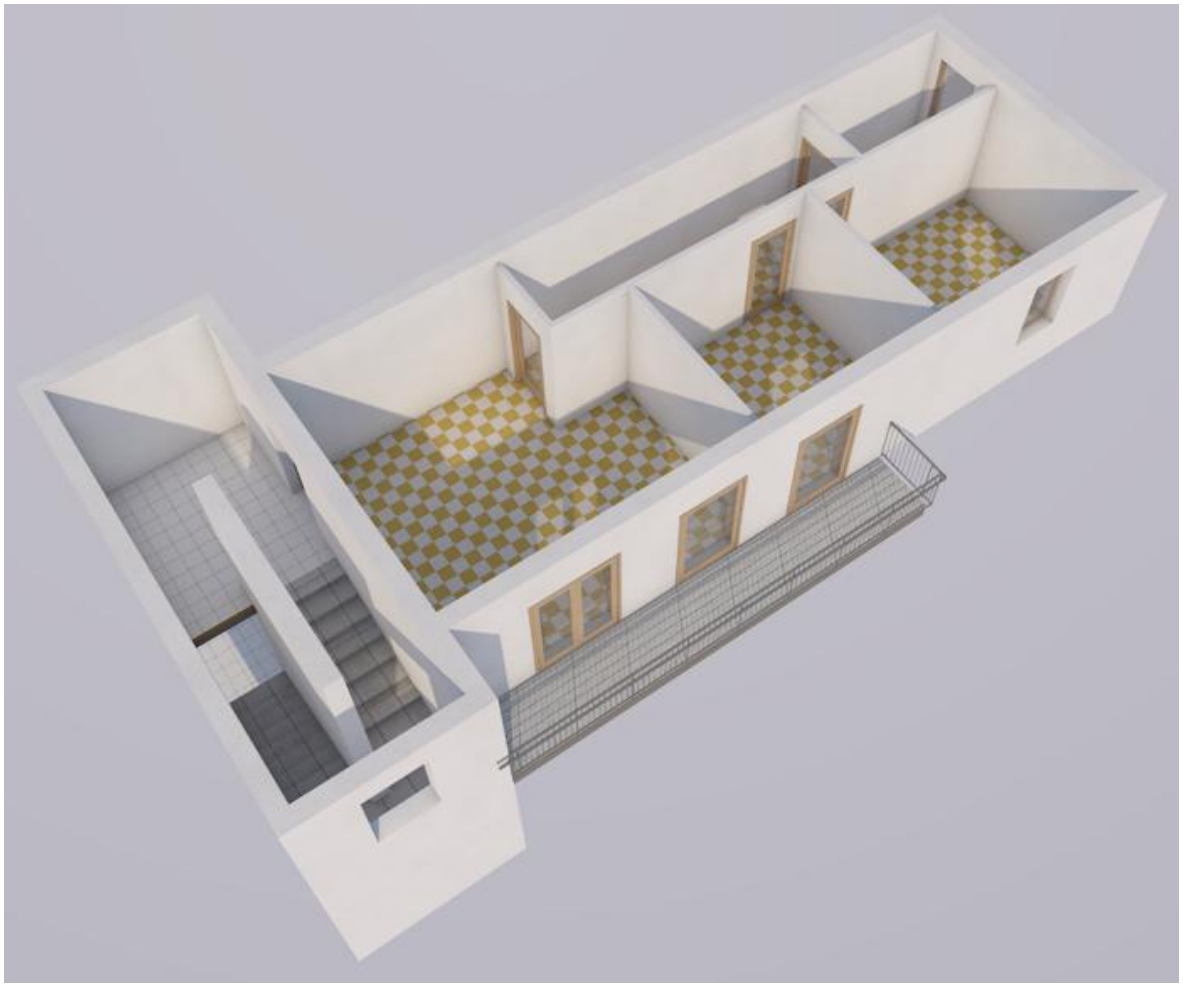
Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a485324c8f1e8819d5af724e



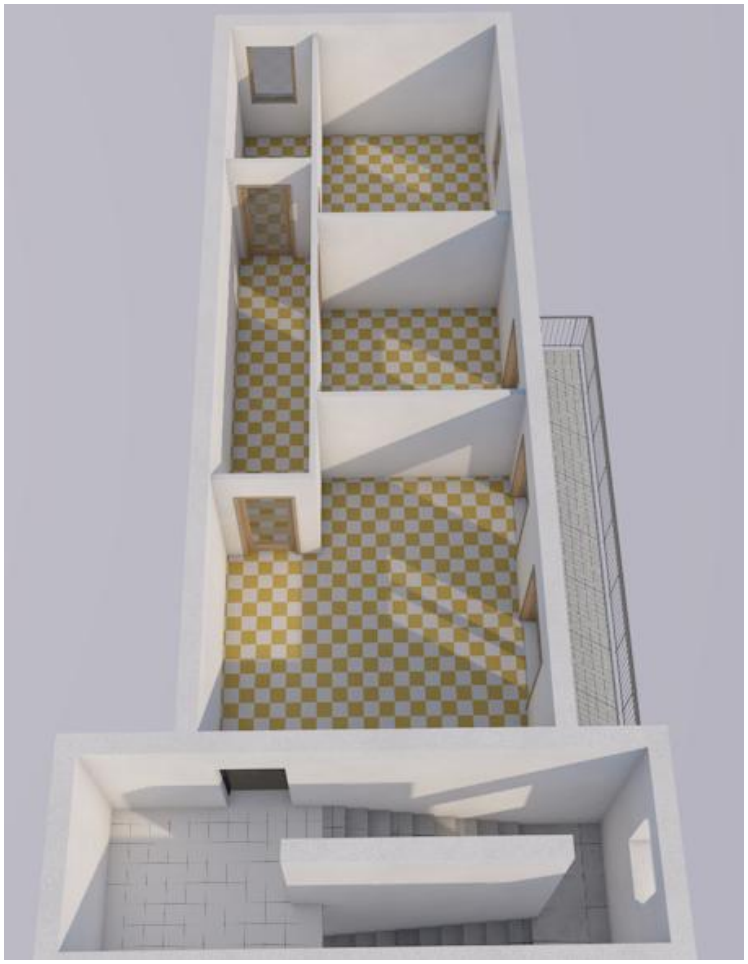
Appartamento adibito a civile abitazione
PIANO TERZO int.13
Comune di Villaricca,Parco delle Ginestre via Bologna 61
proprietà
particella n.498, foglio n.5,sub.65
superficie appartamento lorda : 78,00 mq.
area balconata:10,00 mq.
h: 2.80/2.50

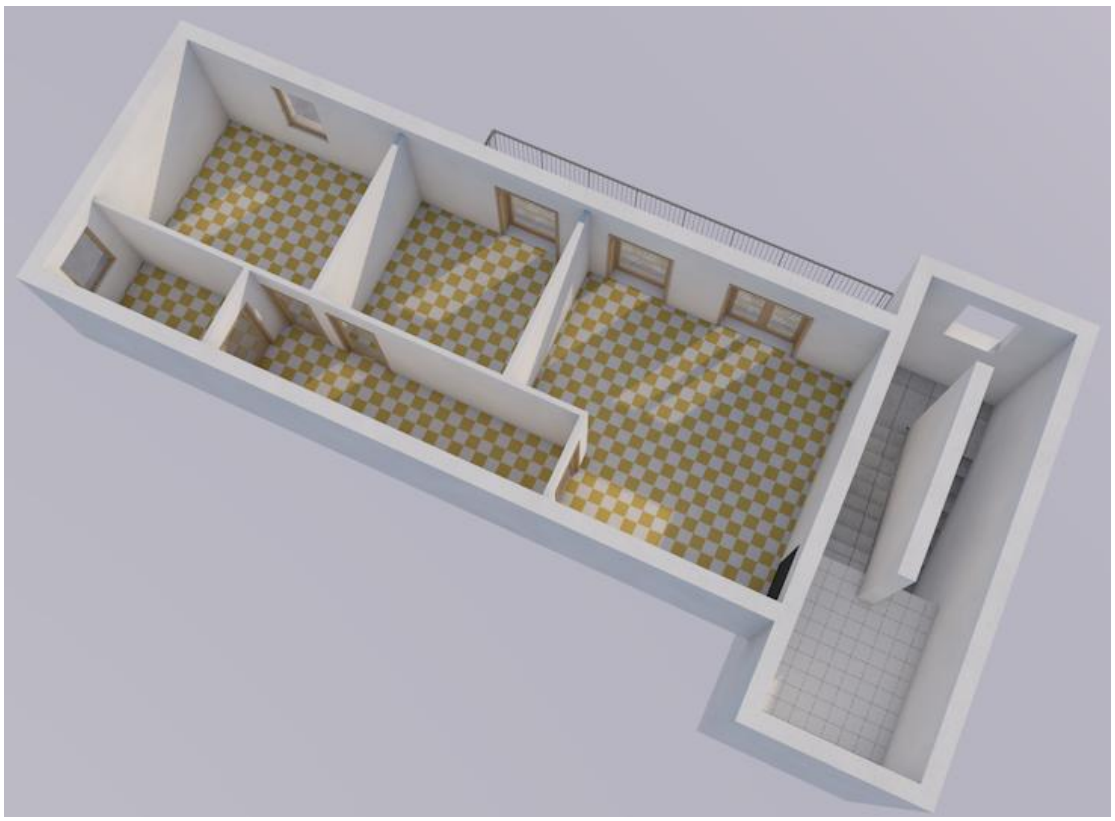
Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a485324c8f1e8819d5af724e





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





Restituzione tridimensionale (rendering) dell'immobile pignorato

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

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi per difformità alla variazione del prospetto esterno
In particolare differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- I n.3 balconcini previsti nei disegni di progetto allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria e presenti nella planimetria catastale sono stati trasformati in un'unica balconata accessibile dal soggiorno-living e da una camera da letto

Non è pervenuta l'A.P.E. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica).Il totale del costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 04-04-2002. All'archivio del comune di Villaricca non risultano concessioni edilizie DIA/SCIA/CILA rilasciate successivamente alla richiesta di concessione in sanatoria n.4741 del 01-03-1995. 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 cespite oggetto di pignoramento non sussiste la rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

L'immobile identificato con il sub.65 risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ per difformità relative alla trasformazione dei n.3 balconcini in un'unica balconata. La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, nonchè i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

Il comune di villarica non ha rilasciato certificato di agibilità

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

•l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via Bologna n.61, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.5 Particella n.498, Sub.65, cat. A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Piano III ([redacted]); è stato oggetto del seguente "Titolo Edilizio": richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della 724/94 per aver costruito un sottotetto in difformità alla concessione edilizia

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

n.2834 del 21-07-1992 già rilasciata dal comune di Villaricca per il parco delle Ginestre. La richiesta viene protocollata con il n.4741 del 01-03-1995 e contiene la ricevuta di un anticipo di versamento sull'oblazione dovuta pari a lire 800.000,00. Non risulta rilasciata la concessione in sanatoria in quanto mancante dei versamenti relativi alla oblazione residua, degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione per un totale di circa euro 7.500,000 complessivi di spese di istruttoria stimati in via cautelativa applicando la rivalutazione secondo gli indici l'indice FOI (Famiglie Operai e Impiegati) pubblicato dall'ISTAT. A tal fine si riporta l'analisi effettuate per il calcolo degli oneri dovuti:

Ricostruzione del quadro economico originario

Importi stabiliti all'atto della presentazione istanza

Voce	Importo in Lire
Oblazione complessiva dovuta	L. 7.020.000
Anticipo versato	L. 800.000
Oblazione residua	**L. 6.220.000**
Oneri concessori originari (indicativi)	L. 897.900

Richiesta integrativa Comune di Villaricca (1998)

Con raccomandata del 1998, il Comune ha rideterminato e richiesto gli oneri concessori nelle seguenti voci:

Voce	Importo in Lire
Costo di costruzione	L. 1.263.437
Oneri di urbanizzazione	L. 996.400
Totale oneri concessori rideterminati	**L. 2.259.837**

La nota comunale del 1998 sostituisce e supera il dato originario degli oneri (L. 897.900). Il Comune ha evidentemente riconteggiato la quota in base alle tabelle vigenti o alla corretta classificazione dell'abuso. Ai fini della perizia si assume come riferimento la nota del 1998.

---

2. Debito residuo complessivo in Lire

Voce	Importo in Lire
Oblazione residua (7.020.000 – 800.000)	L. 6.220.000
Costo di costruzione (1998)	L. 1.263.437
Oneri di urbanizzazione (1998)	L. 996.400
TOTALE INSOLUTO IN LIRE	**L. 8.479.837**

---

3. Conversione in Euro Con il tasso di conversione fisso: L. 8.479.837 ÷ 1.936,27 = € 4.379,47

---

4. Rivalutazione monetaria ISTAT (1998 → Aprile 2026)

Per determinare l'onere attuale si applica la rivalutazione secondo l'indice **FOI (Famiglie Operai e Impiegati)** pubblicato dall'ISTAT

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

Il coefficiente di rivalutazione da **gennaio 1998 ad aprile 2026** è stimabile in circa **1,65** (incremento del ~65% in ~28 anni)

Base di calcolo	Coefficiente ISTAT stimato	Importo rivalutato
€ 4.379,47	× 1,65	**≈ € 7.226**

5. Voci accessorie da considerare

Si ritiene che il Comune, in sede di rilascio del titolo in sanatoria, potrebbe applicare ulteriori addendi:

Voce	Entità stimabile
Diritti di segreteria / istruttoria per riattivazione pratica	€ 50 – 300 (variabile per delibera comunale)

6. Stima complessiva a deduzione dal valore dell'immobile

Voce	Importo
Insoluto rivalutato ISTAT	**€ 7.226**
Diritti / oneri accessori (stima prudenziale)	**€ 200**
TOTALE DA DETRARRE DAL VALORE COMMERCIALE	**≈ € 7.500**

- Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rilevato dai grafici della concessione edilizia risulta che: i grafici allegati alla richiesta di condono di cui sopra così come quelli catastali presentano n.3 balconcini che sono stati unifivati in un'unica balconata. Tale difformità sostanziale riguarda la variazione del prospetto esterno della facciata del fabbricato per la quale non sono state riscontrate istanze o certificazioni di legittimità. Infatti, a seguito di tali difformità non risulta agli atti del comune nessuna richiesta di modifica effettuata sul fabbricato né di variazione dei prospetti esterni.
- A fronte di quanto verificato la scrivente ha inteso procedere a valorizzare l'appartamento come catastalmente e urbanisticamente legittimato e di dedurre dal valore di mercato finale i costi riguardanti il ripristino dello stato dei luoghi che non risulta essere legittimato
- Anche la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi per la stessa difformità sostanziale che riguarda la trasformazione dei n.3 balconcini un un'unica balconata.

Sulla modifica apportata non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione, si può solo rilevare che presumibilmente dovrebbe essere stata realizzata dopo il 04-04-2002, anno di presentazione della planimetria catastale ad oggi presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Napoli. Per tale difformità relativa alla balconata si ricade in una situazione di alterazione urbanistica che stato attuale non è sanabile.
Il ripristino dello stato dei luoghi come verificato nella planimetria catastale

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

consiste in: abbattimento di parte del solaio di collegamento tra i balconcini e ripristino della ringhiera perimetrale. Per i lavori è stata prevista una spesa non inferiore ad € 6000,00 comprensiva delle spese di impalcature necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

• Per quanto concerne le opere di rimozione del solaio per circa 4,00 mq., compreso il ripristino della pitturazione esterna e delle ringhiere a seguito dei lavori di svellimento, comprensive di installazione dell'impalcatura e sua successiva rimozione, si valuta a corpo una spesa di euro 6.000,00 cifra che verra detratta dal valore finale del lotto.

La zona in cui risiede l'immobile ricade nella zona del P.R.G,, , **ZONA OMOGENEA C4(città consolidata nel PUC), inserita nel piano di lottizzazione Sambuco**

Che gli immobili oggetto di pignoramento non risiedono su terreno vincolato (D.L.vo n.42 del 22-01-2004- codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i.)

Si rimanda alle Norme di Attuazione del PRG relative alla zona C4 in allegato, alle tavole sulla zonizzazione e al regolamento edilizio

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili 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.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità,

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

confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio dl mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2025, l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

Criteri di misurazione adottati

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne- perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune(corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

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

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: Nella misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne(Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)

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

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

esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con i beni 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 paramentri 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:

Comune di VILLARICCA	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	Edilizia residenziale	
fonti Dirette	€ 900,00	€ 1350,00
Fonti Indirette	€1.100	€ 1650,00

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: € 900,00 e € 1650,00

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:

- **€ 1250,00 per mq. di superficie commerciale omogenea per il lotto pignorato**

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.

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

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Pianura, nell'area degli immobili oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **900,00 – 1350,00 €/mq. Per la tipologia abitativa**

ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: VILLARICCA (G309)
Fascia: Periferica
Zona: VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA
Codice zona: D1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

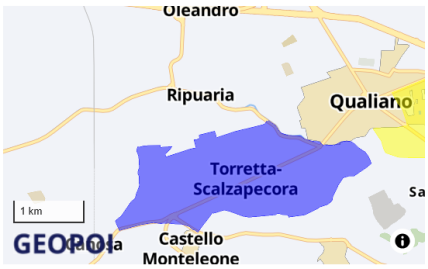
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	620	950	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Stampa Legenda

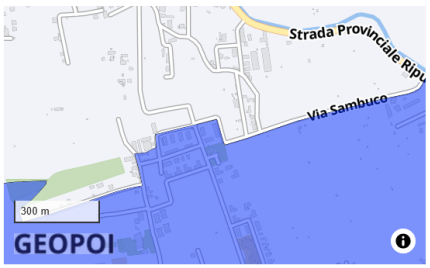
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



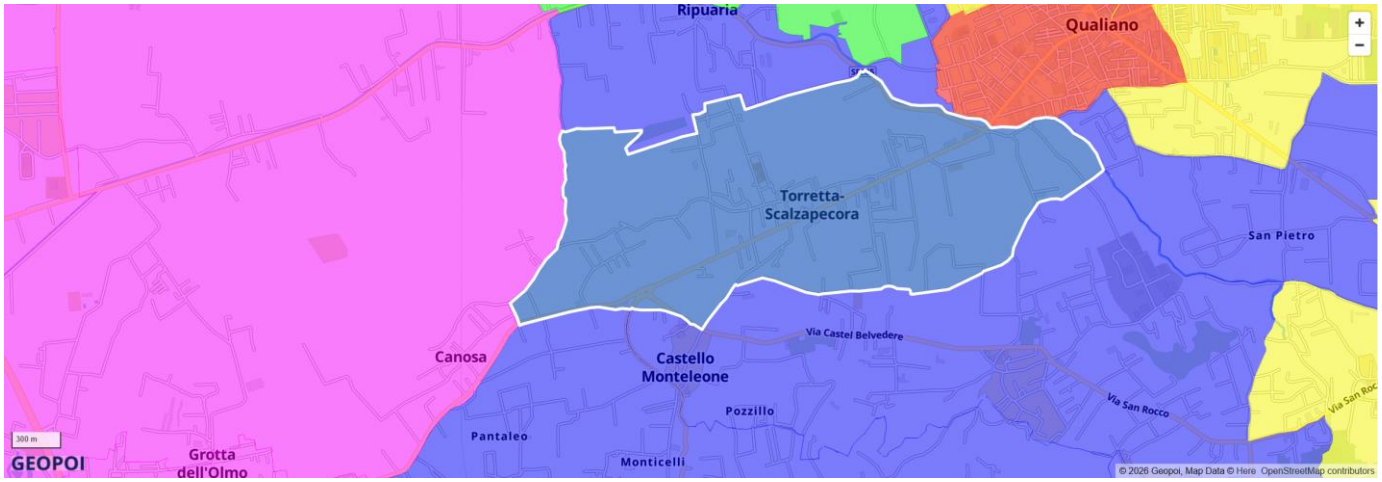
Mappa zona OMI



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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com



Piattaforma GEOPOI quotazioni OMI

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

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

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

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

idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell' immobile, quali i coefficienti delle pertinente (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

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

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

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

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

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

Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a4853824c9f1e8819d5aff24e

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

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:

$$C=Rn/r$$

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

Rn=Rl-(Q+Servizi+T_r+Amm.ne+Sf e Ines+I2)

Rl = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione: Rl= canone mensile medio (fonte agenzia entrate) x 12

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

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)
Tr = Tributi vari(6% di Rl)

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

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di Rl)
I2 = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

I2= ½ x (Q+Servizi+ Tr+Amm.ne+Sf e ines)x 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%

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

- 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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

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

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.pdf-xchange.com

immobile a destinazione residenziale A/2 sito al terzo ed ultimo piano(int.13) di una palazzina (scala C) composta da n.4 livelli fuori terra e facente parte di un parco denominato 'Parco delle Ginestre',. L'appartamento si presenta come un sottotetto adibito a civile abitazione così composto: ingresso-living, n.2 camere da letto e bagno. Appartiene all'immobile una balconata accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

Bene unico – Unità immobiliare sita in Villaricca alla via Bologna n.61, Parco delle Ginestre, edificio C, interno 13, piano III identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.5, particella n.498 sub.65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91, dati di superficie: 76,00 mq.

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

LOTTO UNICO		
Immobile	**Superficie Commerciale (mq)**	**Valore unitario di mercato individuato (€/mq)**
Unità immobiliare sita in Villarica , via Bologna n.61, piano III int.13	**81,00**	€ 1250,00

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			
	C > 1	C = 1	C < 1	Coefficiente di stima
età dell'edificio	<15anni	=15anni	>15anni	0,9
immobilelibero/affittato		libero	affittato	0,9
piano	da 3^, attico	1^ o 2^	terra	1
distribuzione degli spazi	otti ma	buona	irrazionale	1

Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a4955240f1e8819d5af724e

classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	0,9
Stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	0,8
certificazione impianti	di ch. conformità		i mp. non conformi	0,9
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	0,9
ascensore(ed.multipiano)	s i 2	si	no	0,8
involucro	Qualità superiore	isolato	non isolato	1
infissi interni	massicci	tamburati	in cattivo stato	0,9
infissi esterni	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	0,9
pavimenti	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
esposizione	3 l a ti	2 l a ti	1 lato	1
numero servizi	3	2 o 1xmi ni	1	1
box o posto auto	s i 2 auto	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	0,94

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 comm. corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 81,00	0.94	€ 1250,00	100%	**€95.944,00**

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

Firmato Da: MIRELLA VENTRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 32442e17a485324c8f1e8819d0da1724e

di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche degli immobili:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%	LOTTO unico
-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	0,02
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicienza 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	0,00

Variazione percentuale calcolata	-0,74%
Saggio di Capitalizzazione corretto	**0,032**

Lotto unico

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (4,6 euro/mq. x 81,00) = 372,60 euro in cifra tonda
RL= Cm x 12 = euro 4.471,00

Q	Servizi	Tr	Amm.ne	Sf e ines
402,40	111,8	268,26	178,84	89,42

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

I 2	Spese	Quota fitto Mensile
16,81	1067,53	Euro 372,60

LOTTO UNICO SUB.65			
Capitalizzazione del Reddito			
Rn	Rl	r	Valore stimato
4.098,40	4.471,00	0,032	€ 131.148,00

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

Lotto sub.65

€ **95.944,00** metodo sintetico-comparativo

€ **131.148,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

VALORE NETTO COMMERCIALE DEL LOTTO **€ 113.546,00**

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 buone condizioni mentre parte erano 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 erilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli

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

adeguamenti: € 1000,00
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 500,00
3. Costi rispristino stato luoghi: € 6000,00
4. Costi oneri insoluti condono edilizio: € 7.500,00
5. stima cautelativa eventuali oneri condominiali non versato : € 2000,00

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

In via cautelativa sono state previste euro 2000,00 di spese insolute

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:

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO	
Valore netto Commerciale sub.65	€ 113.546,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.000,00
Lavori ripristino stato luoghi	€ 6.000,00
decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 11.354,00
Costi oneri condono edilizio	€ 7.500,00
Oneri condominiali insoluti	€ 2.000,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	***€ 85.692,00***

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

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

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, 25-04-2026

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

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