TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Manuela Granata

Procedimento di Esecuzione immobiliare

R.G.E 288-2025

……./……

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

INDICE.....
INCARICO.....4
PREMESSA.....4
BENE IN ESECUZIONE.....4
CONFINI E PARTI COMUNI.....6
DATI CATASTALI.....9
PRECISAZIONI.....9
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....9
PROVENIENZA VENTENNALE.....10
CRONISTORIA CATASTALE.....13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....13
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....15
STATO DI OCCUPAZIONE.....15
FORMAZIONE LOTTI.....15
CONSISTENZA.....16
Superficie Commerciale.....16
LOTTO UNICO.....17
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....21
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....22
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....26
ANALISI DELLE FONTI DIRETTE.....27
ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE.....27
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO.....29
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....31
STIMA.....33
VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO 33
VALORE COMPLESSIVO MEDIATO.....37
PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI.....37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO.....38
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....38
CONCLUSIONI.....39
DATI CATASTALI 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Con Decreto del 19-06-2023, 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. Dott.Granata presso il Tribunale di Napoli .

PREMESSA

Il giorno 26-11-2025, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Pierludovico Nicotina, si recava presso il bene oggetto di esecuzione costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in Napoli alla via Tino Di Camaino n.24(catastalmente n.22), int.10, piano 5. La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonchè ad accurati rilievi metrici e fotografici.

BENE IN ESECUZIONE

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

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

Bene unico– Unità immobiliare sito in Napoli alla via Tino di Camaino n.22, piano V, così identificato catastalmente: Sez. urb. AVV, foglio n.8, particella n.850, sub.49, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.258,86

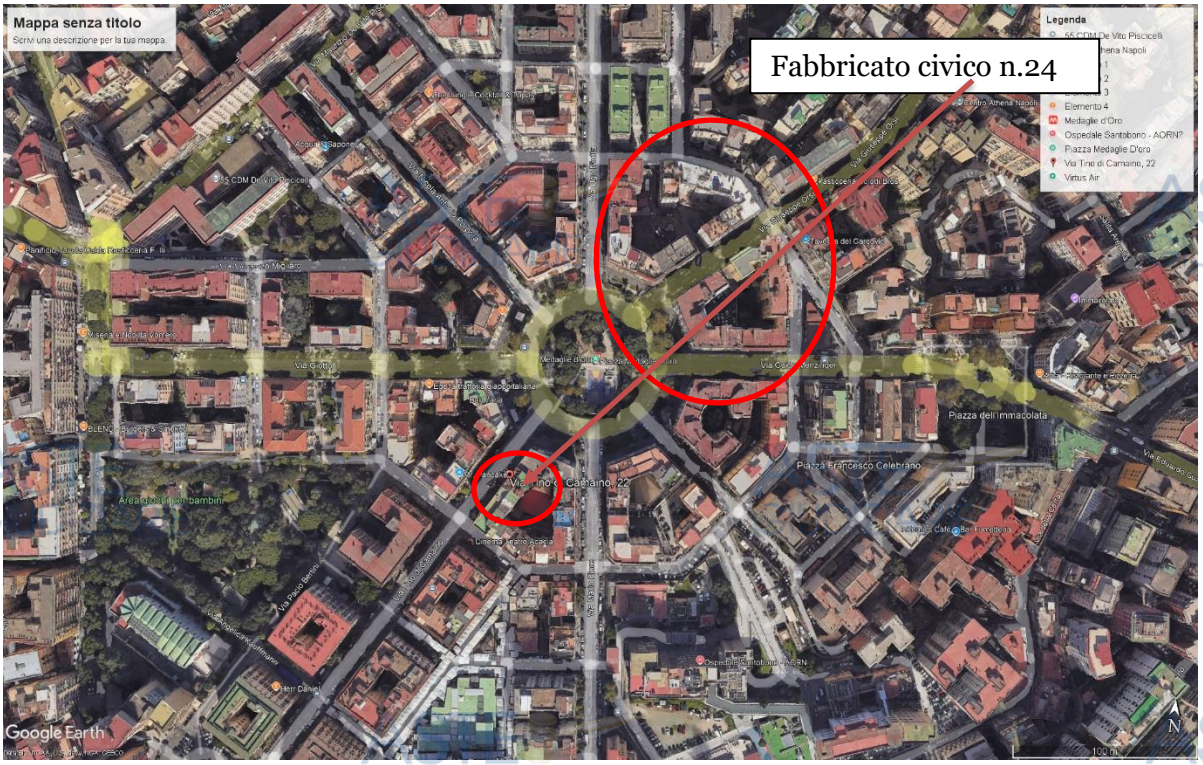
LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Napoli, centro storico, alla via Tino di Camaino n.24(catastalmente n.22) e consiste in un appartamento al piano quinto senza pertinenze.

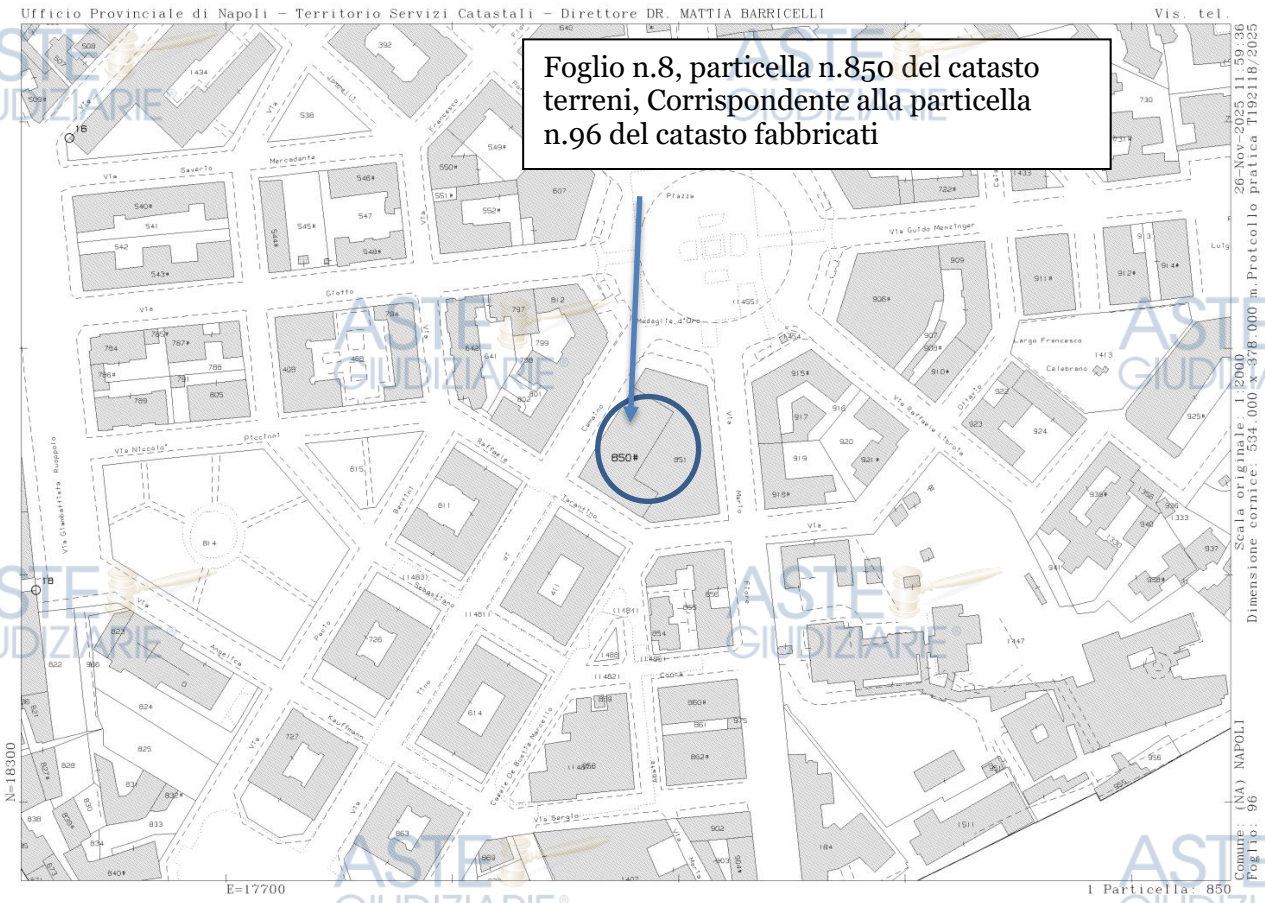
Il bene in oggetto risulta inserito nel centro antico di Napoli sezione avvocata (vomero/Arenella)

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

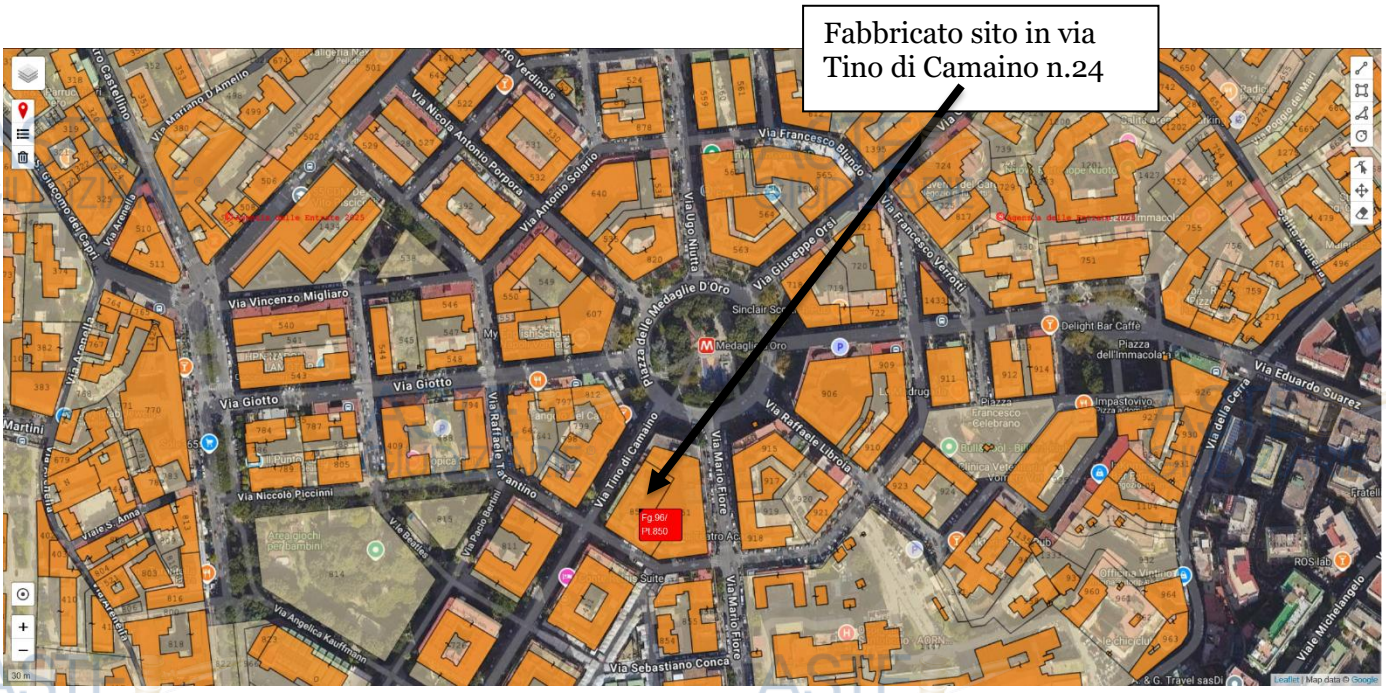
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.



CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento al V

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano, (sub.49) inserito all'interno di un fabbricato adibito ad edilizia residenziale ubicato nel centro di Napoli, alla via Tino Di Camaino n.24.

Il cespite risulta insistente sul foglio 8, particella 850(che corrisponde al foglio n.96 particella n.850 del catasto terreni). L'appartamento risulta confinante con:

- a nord con via Tino di Camaino, a sud con vano scala ed altra proprietà, ad est con vano scala ed appartamento di altra proprietà int.9, e ad ovest con appartamento di altra proprietà

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ubicato in Napoli alla via Tino di Camaino n.24(catastalmente 22), al quinto piano di un fabbricato in muratura con ascensore, individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. AVV Foglio 8 Particella 850 Sub 49 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.258,86 indirizzo via Tino di Camaino n.22, piano 5, int.10 intestato a ..... per la proprietà di 1/1.

Il compendio è composto da un appartamento al V piano avente accesso dalla scala principale, l'immobile risulta abitato ed in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile pignorato è ubicato in particolare nella zona collinare della città di Napoli, nel quartiere Vomero, a ridosso di piazza Medaglie d'Oro, in un contesto ottimamente servito dalla viabilità su ferro e su gomma. In particolare, l'immobile pignorato è ubicato nelle immediate vicinanze della fermata della linea metropolitana di piazza Medaglie d'Oro.

La zona posta a ridosso del fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è caratterizzata dalla presenza di servizi come l'Ospedale Santobono e di attrezzature quali il Centro polisportivo Collana ed il teatro Acacia.

L'appartamento pignorato è ubicato in un fabbricato che prospetta sulla via Tino di Camaino sulla quale inoltre è posto l'ingresso all'androne.

Il cespite è posto rispetto alla rampa scala, salendo a sinistra, e vi si accede attraverso un ingresso che disimpegna la cucina, il soggiorno e due disimpegni dai quali è possibile accede alle tre camere da letto, una delle quali con bagno in camera, ed al secondo bagno (cfr. Allegati fotografici).

L'immobile ha due esposizioni, una a nord sulla via Tino di Camaino sulla quale si affacciano il soggiorno e due camere da letto attraverso delle finestre, ed una a sud su un'area esterna sulla quale si affaccia la cucina attraverso un balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sul quale è stato ricavata una veranda, una camera da letto ed un bagno attraverso delle finestre.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio/alto, porte interne in legno laccato bianco, infissi in legno e alluminio, ed impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'intero appartamento, ad eccezione dei bagni e della cucina, è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore chiaro, la cucina è pavimentata con mattonelle bianche con inserti verdi che si rinvengono anche a rivestimento delle pareti, il bagno accessibile dal disimpegno dotato di doccia, è pavimentato e rivestito con mattonelle bianche che a parete presentano innesti colorati, ed il bagno in camera dotato di doccia, è pavimentato e rivestito con mattonelle bianche con innesti e decori di colore blu. Gli impianti idrico ed elettrico non sono di recente fattezza, e nulla si è rinvenuto riguardo all'attestazione di prestazione energetica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica che hanno confermato i dati indicati nella certificazione. Non risulta depositato l'estratto di mappa che si è provveduto ad ottenere presso gli uffici preposti; non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico; i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati NAPOLI sezione AVV foglio 8 particella 850 sub. 49 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia dell'atto di compravendita a cura del notaio ..... In tale atto il soggetto esecutato acquistava, in regime di comunione dei beni, da .....la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è provveduto a reperire l'atto di donazione precedente a cura del ..... con successiva rettifica a cura del .....Si è provveduto a repereire anche l'atto precedente la donazione, quello di compravendita del .....

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale in data del 14-07-205

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

immobile sub.49

Catasto fabbricati (CF)comune di Napoli										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
AVV	8	850	49	6B	A/2	5	6,5 vani	122,00 mq	1.258,86 euro	V
INDIRIZZO: VIA TINO DI CAMAINO N.22, INT. 10, PIANO 5										
INTESTATARI CATASTALI: **.....(CF .....) nato a ..... (NA) il .....** **Diritto di: Proprieta' per 1/1**										

PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati n.8 è il n.96 mentre la particella 850 individuata sulla visura catastale corrisponde alla particella 850 individuata sul foglio di mappa

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

TITOLARITÀ

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

- ..... *(CF .....) nato a NAPOLI (NA) il ..... Diritto di: Proprieta' per 1/1* (Proprietà 1000/1000)

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è al 1000/1000 acquistata in regime di SEPARAZIONE dei beni

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA VENTENNALE

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento, 14-07-2025, sino alla data del primo titolo derivativo di provenienza anteriore al ventennio, 14.02.1973, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 – doc.4):

- **Atto di compravendita**

notaio ..... trascritto il ..... al Registro Particolare ..... Registro Generale .....

a favore ....., debitore esecutato, nato a Napoli il ....., C.F. ..... per la quota di proprietà di 1/1

contro .....nata a Napoli il ....., C.F. ..... per la quota di proprietà di 1/1

Immobile: appartamento in Napoli alla via Tino di Camaino n.22 censito al N.C.E.U. alla Sez. AVV - Foglio 8 - P.lla 850 - Sub 49 - Cat. A/2 - Consistenza 6,5 vani - int. 10 piano 5 (immobile pignorato).

Tali identificativi catastali coincidono con quelli che all'epoca della trascrizione individuavano l'immobile.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 24 febbraio 2017 ai nn. 4839/584 di annotazione a trascrizione sentenza di inefficacia

Il Quadro "D" riporta:*" CON LA PRESENTE SI ANNOTA LA SENTENZA N.3338/2016 DEL 14.03.2016 CON LA QUALE IL TRIBUNALE DI NAPOLI "DEFINITIVAMENTE PRONUNZIANDO SULLA DOMANDA PROPOSTA DAL ..... CONTRO .....E ..... DICHIARA INEFFICACE L'ATTO STIPULATO IN DATA 16.06.2008 PER ..... NEI CONFRONTI DEL BANCO DI NAPOLI SPA*

- In data 6 agosto 2020 al n. 2513 di sentenza corte di appello confermativa di inefficacia

Il Quadro "D" riporta:*" PREMESSO CHE: CON SENTENZA DI PRIMO GRADO N. 3338-2016 ANNOTATA IN DATA 24/2/2017 AI NN.4839/584 IL TRIBUNALE DI NAPOLI, PRONUNCIANDO SUL LA DOMANDA PROPOSTA DAL ....., DICHIARAVA INEFFICACE L'ATTO DI COMPRAVENDITA ....., TRASCRITTO AI NN. ..... DEL 19/6/2008CON IL QUALE ..... VENDEVA A ..... L'IMMOBILE IN NAPOLI ALLA VIATINO DA CAM AINO 5, INTERNO 10 IDENTIFICATO AL FGL. AVV 8*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLLA 850 SUB 49;LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI, SEZIONE QUINTAPRONUNCIANDO SULL'APPELLO AVVE RSO LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N. ..... PROPOSTO DA .....E ..... NEICONFRONTI DEL .....,COME RAPPRESENTATO DA .....PA; DISATTESA OGNIULTERIORE ECCE ZIONE, DEDUZION EED ISTANZA COSI' PROVVEDE: DICHIARA INAMMISSIBILE L'INTERVENTO DI ..... E COMPENSATE LE SPESE DEL RELATIVO RAPPORTO PROCESSUALE; RIGETTA L'APPELLO ,CONFERMANDO LA SENTENZA IMPUGNATA; CONDANNA GLIAPPELLANTI IN SOLIDO ALLA RIFUSIONEIN FAVOR E DELL'APPELLATA DELLE SPESE DI LITE DEL PRESENTE GRADO DI GIUDIZIO, LIQUIDATE IN E. 9.000,00 PER COMPENSI, OLTRE 15% A TITOLO DI RIMBORSO SPESE FORFETTARIO SPESE GENERALI;DICHIARA SUSSISTENTI I PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 13 DEL DPR 30MAGGIO 2002 N. 115, PER ILVESRAMENTO DA P ARTE DEGLI APPELLANTI DI UN ULTERIORE IMPORTO A TITOLO DI CONTRIBUTO UNIFICATO, PARI A QUELLO DOVUTO PER LA STESSA IMPUGNAZIONE."

- **Donazione accettata**

..... trascritto il ..... al Registro Particolare ..... Registro Generale .....

a favore: .....nata a Napoli il ....., C.F. ..... per la quota di proprietà di 1/1

contro : ..... nato a Napoli il ..... C.F. .....

Immobile: appartamento in Napoli alla via Tino di Camaino n.22 censito al N.C.E.U. alla Sez. AVV - Foglio 8 - P.lla 850 - Sub 49 - Cat. A/2 - Consistenza 6,5 vani - int. 10 piano 5 (immobile pignorato).

Si rappresenta che nella sezione D si precisa che "*nel suddetto atto di donazione venivano errate alcune indicazioni, quali, precisamente: - il giorno di nascita della ....., ... come andava esattamente indicato; - i dati catastali dell'immobile per ciò che concerne: il subalterno indicato come "55" e non "49"; il piano, indicato quale "8" anzichè "5"; l'interno, quale "16" e non "10", come andavano esattamente indicati; tutto cio' premesso - rettifica - i suddetti hanno dichiarato di voler rettificare, come hanno rettificato, il succitato atto di donazione per notar ....., in data 14 febbraio 1973, rep. 195767, registrato il 5 marzo 1973 al n. 4791 e trascritto il 7 marzo 1973 ai nn. 7162/6249, unicamente per i dati sopra riportati e precisamente: - il giorno di nascita ....." come nell'atto erroneamente riportato; - i dati catastali dell'immobile per cio' che concerne: il subalterno che e' "49" e non "55"; il piano che e' il "5" e non l' "8"; l'interno che e' esattamente il "10" e non il "16", sempre come per errore ivi indicati. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti, condizioni e clausole".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Atto di donazione**

notaio dr. ..... del 14.02.1973 trascritto il ..... al Registro Particolare ..... Registro Generale .....

a favore .....(dante causa del debitore), nata a Napoli il .....

contro ..... nato a Napoli il .....

Immobile: appartamento in Napoli alla via Tino di Camaino n.22 al 5° piano int.10 scala B, di quattro vani oltre gli accessori, confinante con la detta via, con appartamento int.9, con cassa scala B, e appartamento int. 14 dell'edificio di via Tarantino n.12 (immobile pignorato).

Si rappresenta che in tale trascrizione viene errato il giorno di nascita della sig.ra .....indicato come 29 settembre in luogo del 20 settembre.

Si rappresenta inoltre che la nota di trascrizione dell'atto di donazione risulta non validata presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Napoli 1 (cfr. Allegato 2 – doc.4), tanto che in tale nota di trascrizione viene specificato "Dati non validati, messi a disposizione esclusivamente per l'ausilio alla consultazione"

- **Atto di COMPRAVENDITA**

notaio ..... del 17-06-1949 trascritto il ..... vol .....

a favore .....(dante causa del debitore), nata a Napoli il .....

contro ....

Immobile: appartamento in Napoli alla via Tino di Camaino n.22 al 5° piano int.10 scala B, di quattro vani oltre gli accessori

DATI CATASTALI

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

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

Bene unico– Unità immobiliare sito in Napoli alla via Tino di Camaino n.22, piano V, così identificato catastalmente: Sez. urb. AVV, foglio n.8, particella n.850, sub.49, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.258,86

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi dell'immobile nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità dello stesso ai fini della esatta identificazione. Dal sopralluogo si verificava che l'appartamento era ubicato al quinto piano di un fabbricato sito in via Tino di Camaino n.24(catastalmente n.22)

Lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato è individuato al N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti **dati catastali** (cfr. Allegato 2 – doc.1):

Sez. AVV Foglio 8 Particella 850 Sub 49 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.258,86 indirizzo via Tino di Camaino n.22, piano 5, int.10 intestato a ..... per la proprietà di 1/1 (debitore).

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli che individuano l'immobile oggi. L'immobile pignorato al momento del pignoramento è già in ditta ....., debitore esecutato.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel titolo di provenienza

I dati catastali che identificano l'immobile pignorato nel titolo di provenienza a favore del debitore corrispondono a quelli che lo individuano oggi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sub.49:

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

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 15014 Registro Generale 22919

Pubblico ufficiale MAURO LUIGI Repertorio 63999/24201 del 16/06/2008

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6249 del 1973

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 15015 Registro Generale 22920

Pubblico ufficiale MAURO LUIGI Repertorio 63999/24201 del 16/06/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 584 del 24/02/2017 (SENTENZA DI INEFFICACIA)

2. Annotazione n. 2513 del 06/08/2020 (SENTENZA CORTE DI APPELLO CONFERMATIVA DI

INEFFICACIA)

3. ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 4363 Registro Generale 22921

Pubblico ufficiale MAURO LUIGI Repertorio 64000/24202 del 16/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3516 del 09/12/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

22/11/2019.Cancellazione totale eseguita in data 23/12/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 14011 Registro Generale 20414

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 18818 del 16/06/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ANNOTAZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 584 Registro Generale 4839

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3338/2016 del 14/03/2016

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI INEFFICACIA

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15015 del 2008

6. TRASCRIZIONE del 14/07/2025 - Registro Particolare 16027 Registro Generale 21018

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 9395 del 21/06/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso, in base a quanto dichiarato da ....., non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali. Tuttavia non è pervenuta risposta alla pec inviata dalla sottoscritta all'amministratore di condominio arch. ..... relativa alla richiesta di eventuali oneri condominiali pregressi a carico dell'immobile. La scrivente, in via cautelativa, considera una cifra forfettaria di 1000 euro da detrarre al valore dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati da ..... e ....., genitori dell'esecutato.

FORMAZIONE LOTTI

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

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che l'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per la complessiva proprietà di 1/1, risulta necessario ai fini della vendita considerare un unico lotto.

LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito **dalla proprietà 1/1 del seguente i**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobile:

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

Bene unico – Unità immobiliare sito in Napoli alla via Tino di Camaino n.22, piano V, così identificato catastalmente: Sez. urb. AVV, foglio n.8, particella n.850, sub.49, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.258,86

CONSISTENZA

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

Superficie Commerciale

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

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

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

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

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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***

LOTTO UNICO

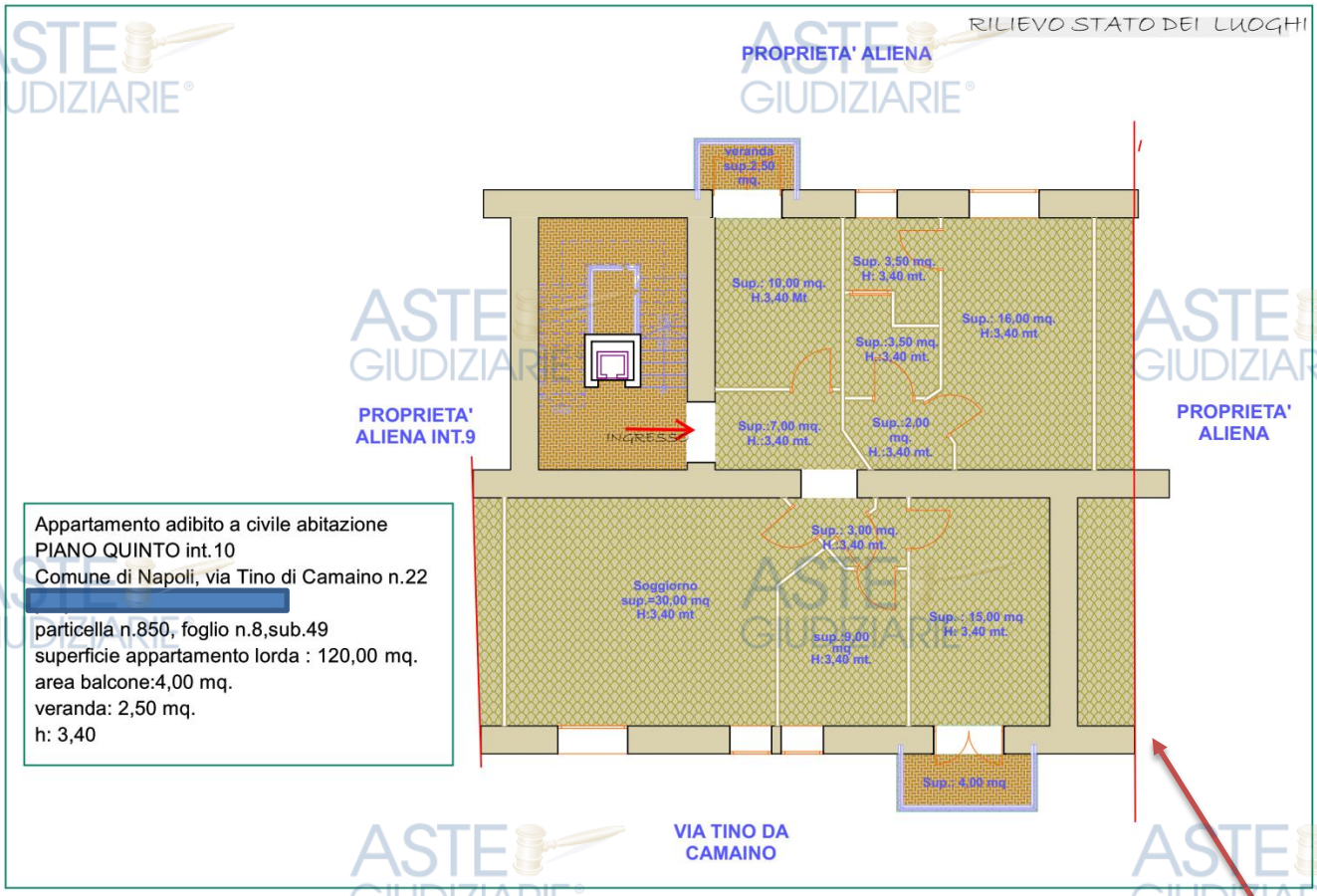
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

Sub.49

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano V	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,40 m	V
Piano V balconi	6,50 mq.	0,30	1,95 mq.		V
totale			**121,95 mq**		

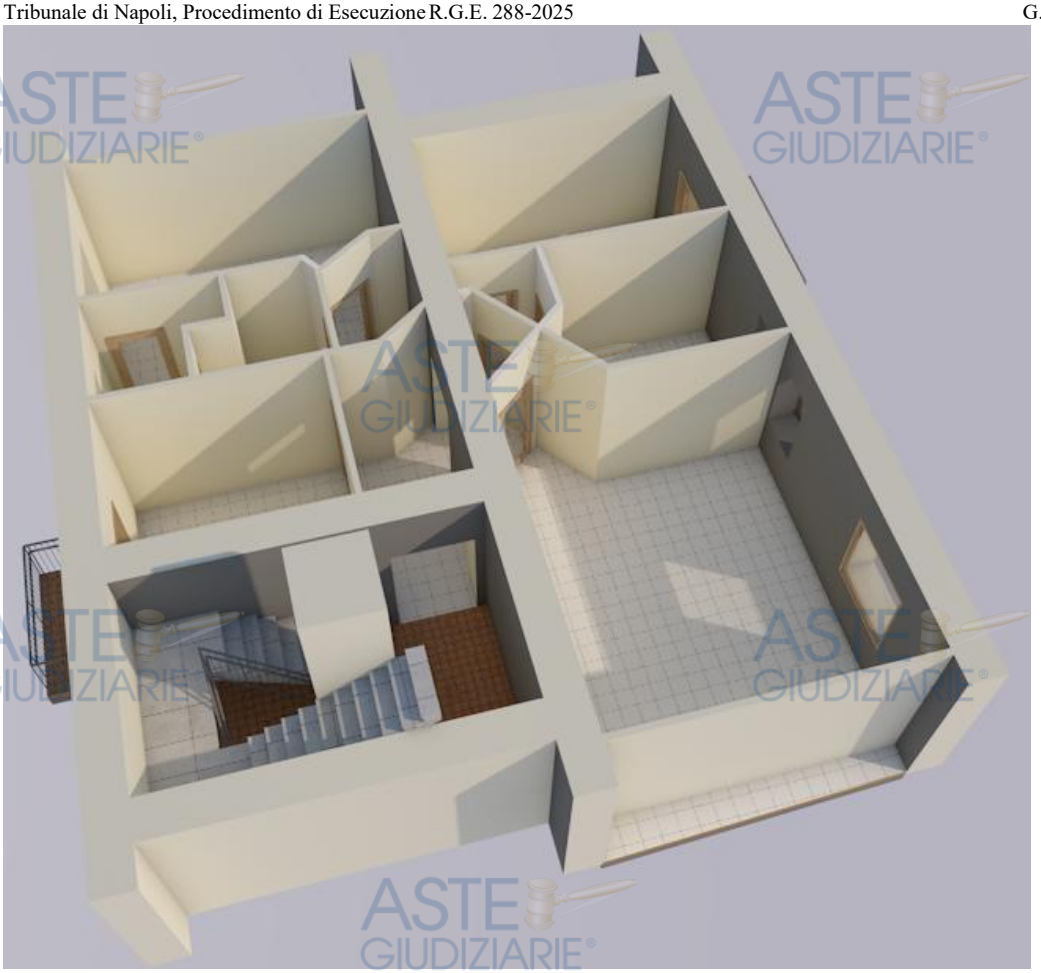
planimetria depositata presso l'agenzia delle entrate

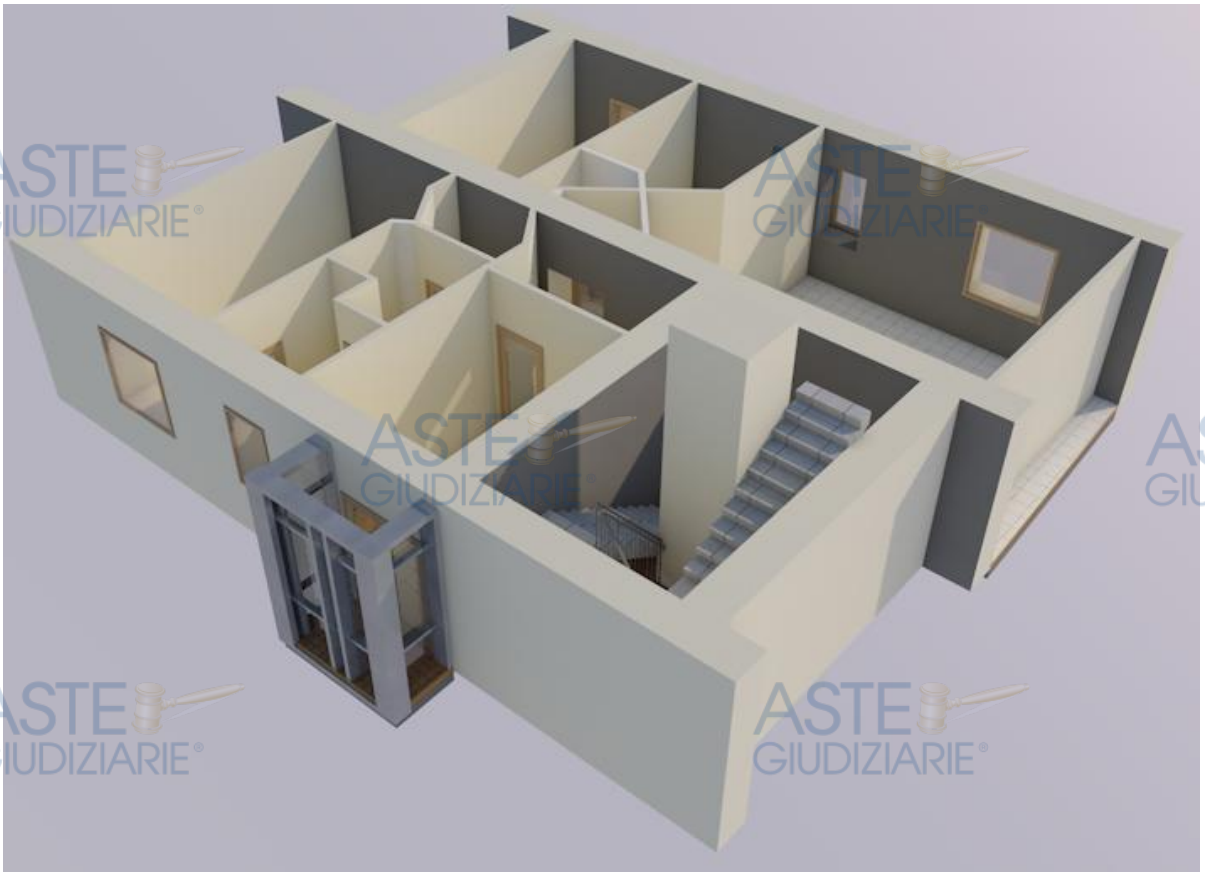
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



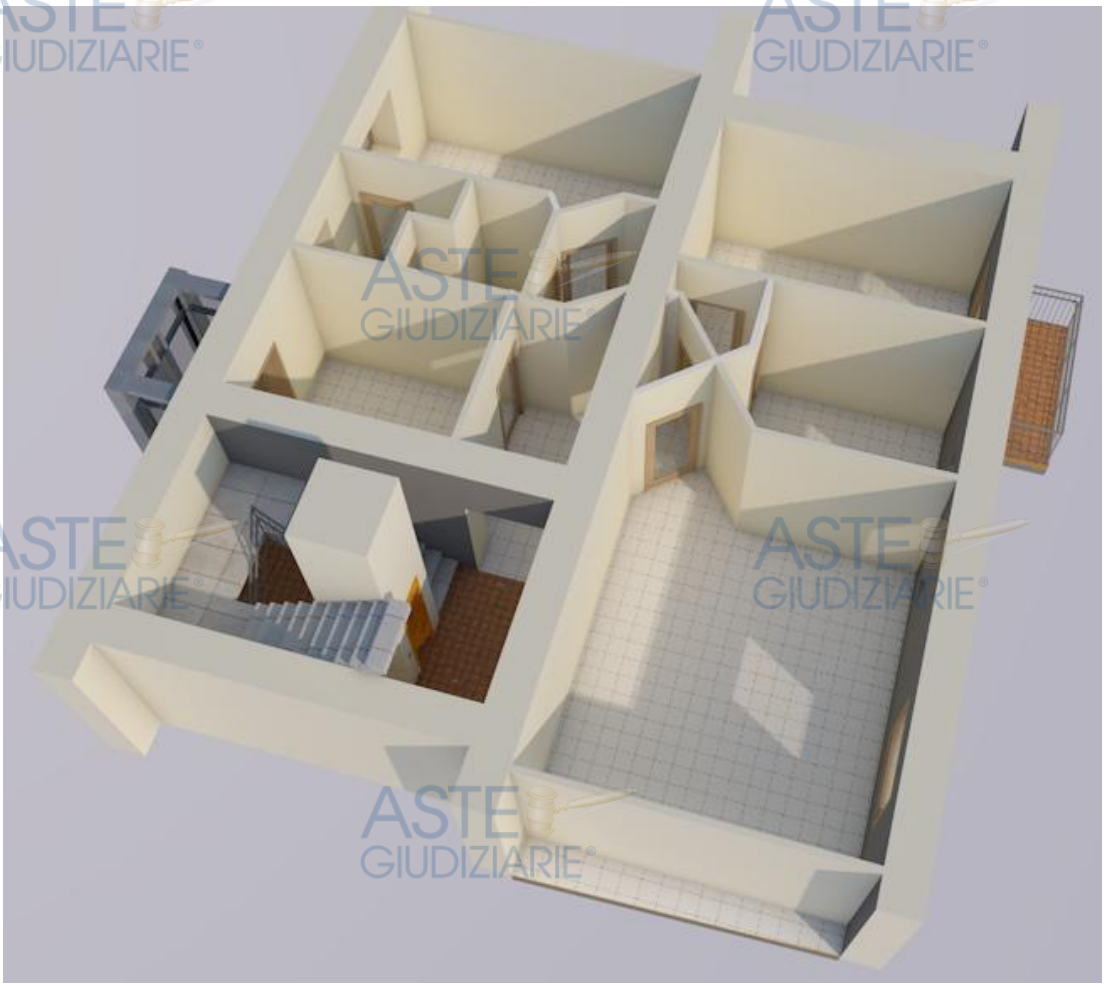
rilievo dello stato dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Restituzione tridimensionale (rendering) dell'immobile pignorato

sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta. La distribuzione interna degli spazi non corrisponde alla consistenza catastale. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E la spesa prevista non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica).Il costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 06-04-1966.
La sottoscritta ha verificato la corretta corrispondenza dei dati attuali con quelli rilevati all'agenzia delle entrate

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il lotto oggetto di pignoramento sussiste la non completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile identificato risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ. La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, nonchè i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione. La consistenza rinvenuta in sede di accesso coincide con quella catastale, ma lo stato dei luoghi rinvenuto non coincide con quello rappresentato nella pianta catastale poiché è stata riscontrata una diversa distribuzione interna ed una veranda sul balcone della cucina. Dagli atti di provenienza rinvenuti si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato tra il 1941 (anno di acquisto del suolo) ed il giugno 1949 (data del primo atto di compravendita che riguarda l'immobile pignorato), ma non si evincono estremi dei titoli autorizzativi.

In sede di accesso si è rinvenuto un abuso edilizio consistente nella realizzazione della veranda sul balcone della cucina, pertanto, trattandosi di aumento di superficie e volume non consentito dalla normativa urbanistica vigente, tale abuso deve considerarsi abusivo e non sanabile.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Premesso che dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Napoli non sono emersi titoli abitativi edilizi riferiti all'immobile in oggetto e che da indagini presso l'ufficio condono del comune di Napoli non sono emerse pratiche relative al cespite in oggetto, né tanto meno all'ufficio tecnico della municipalità 5 Arenella- Vomero dove non risulta che siano state depositate DIA o altre richieste di autorizzazioni per l'immobile pignorato.

Dagli atti di provenienza rinvenuti si evince che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato tra il 1941 (anno di acquisto del suolo) ed il giugno 1949 (data del primo atto di compravendita che riguarda l'immobile pignorato), ma non si evincono estremi dei titoli autorizzativi.

Dall'atto di provenienza del 1949 risulta che l'ing. Roberto Fernandes in data del 21-09-1941 acquistava dalla Società per il Risanamento di Napoli il terreno classificato come lotto IV/a sito nel nuovo quartiere Arenella e che sulla stessa area aveva già costruito un fabbricato per civili abitazioni[1]

[1] Dall'analisi del tuo atto di compravendita e del quadro normativo dell'epoca, emerge un contesto molto specifico legato alla trasformazione urbana di Napoli e del quartiere Arenella.
Ecco i riferimenti fondamentali per identificare la "concessione" (all'epoca definita **Licenza Edilizia**) e la base normativa su cui operava la Società per il Risanamento:
1. Il Riferimento Normativo Principale
La Società per il Risanamento di Napoli operava in forza della **Legge 15 gennaio 1885, n. 2892 (nota come "Legge per il Risanamento di Napoli")**. Sebbene la legge sia dell'Ottocento, essa ha costituito il quadro giuridico per tutti gli interventi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della ricostruzione della legittimità edilizia:

L'acquisto del suolo (21-09-1941): L'ing. Roberto Fernandes acquista dalla **Società per il Risanamento di Napoli** il lotto individuato come **"IV/a"**. Tale atto non è una semplice compravendita tra privati, ma l'attuazione di un piano urbanistico di iniziativa pubblica. L'atto del 1949 dichiara esplicitamente che sulla predetta area l'acquirente *"aveva già costruito un fabbricato per civili abitazioni"*. Questo prova documentalmente che la costruzione è avvenuta in un arco temporale (1941-1949) in cui la zona era soggetta a pianificazione d'ufficio.

Ai fini della valutazione dello stato legittimo (ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001), si evidenzia quanto segue:

- **Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (1935):** All'epoca della costruzione, la normativa vigente a Napoli era il Regolamento del 1935, che prevedeva il rilascio di licenze. Tuttavia, per gli edifici realizzati nell'ambito del Risanamento, la licenza era spesso subordinata o contenuta nelle **Convenzioni di comparto**.
- **Legge Nazionale 1150/1942:** L'edificio è stato iniziato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale (agosto 1942), ponendosi in quella zona grigia documentale tipica del periodo bellico, dove l'autorizzazione a costruire era insita nella concessione del lotto da parte della Società del Risanamento.

La Convenzione con la "Società pel Risanamento"

Il lotto **IV/a** fa parte del piano di espansione previsto dalla **Legge 2892 del 15 gennaio 1885** e dalle successive convenzioni attuative per il **Nuovo Rione Arenella**. La Società del Risanamento operava come un ente delegato dal Comune. La cessione del suolo all'Ing. Fernandes con la specifica destinazione edificatoria (lotto IV/a) implica la conformità del progetto ai parametri urbanistici (allineamenti, altezze, volumi) già approvati dal Comune di Napoli a monte della lottizzazione.

In assenza del titolo abilitativo originale, lo Stato Legittimo è asseverato mediante la **Planimetria Catastale depositata in data 06-04-1966**. Ai sensi del Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024), nei casi in cui non sia possibile reperire il titolo abilitativo, si fa riferimento alle informazioni catastali di primo impianto o a quelle a cui sia stato allegato l'immobile per tempi prolungati. La planimetria del 1966 fotografa la consistenza dell'immobile in epoca antecedente alla Legge "Ponte" (765/1967) e conferma la continuità della configurazione spaziale descritta

sventramento e ricostruzione (inclusi i nuovi rioni come l'Arenella/Vomero) proseguiti fino alla metà del Novecento. La società acquistava i suoli, li urbanizzava e poi rivendeva i lotti a privati o professionisti (come l'ingegnere Fernandez nel 1941) che vi edificavano seguendo le convenzioni stabilite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel 1941.

L'Esperto ha quindi confrontato lo stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, e ha riscontrato una diversa distribuzione e la realizzazione di una veranda sul balcone della cucina.

La veranda non può essere sanata né ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i. in quanto trattasi di opera oggi non consentita dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, né in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003, pertanto è necessario prevederne la rimozione con **un costo pari a € 2.500,00**.

Riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni per la quale ricorre il requisito della doppia conformità, può essere sanata mediante accertamento di conformità da presentarsi presso l'UTC del Comune di Napoli ex artt. 36 e 37 del DPR. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5° DPR. 380/01, con un costo pari a **€3.000,00** comprensivo delle spese tecniche, di eventuali sanzioni e dei diritti comunali necessari per la presentazione presso l'UTC del Comune di Napoli della pratica autorizzativa. E' da prevedersi inoltre un **costo di € 500,00** per le spese tecniche ed i diritti catastali dovuti per l'aggiornamento della planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

L'Esperto chiarisce che tale abuso potrà essere sanata solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione della veranda.

Non sono state rinvenute presso l'Ufficio Contenzioso del Comune di Napoli ordinanze di demolizione riguardanti l'immobile pignorato

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico in buone 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. Il totale dei costi sarann detratti alla determinazione del prezzo di base d'asta.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Napoli (cfr.all.4), si risale al P.R.G. vigente. E' stato reperito il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

- Il cespite rientra nei confini del piano territoriale di coordinamento, art. 38,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- centri e nuclei storici,sezione ‘aree e componenti di interesse storico,
- culturale e paesaggistico, norme capo n.5, sez. n.2

- Il cespite in oggetto, in base a quanto indicato nel PRG, ricade in una area classificata come centro storico, art. 26, tavola n.7, unità edilizia di formazione recente, variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, legge n.58 del 1963, area stabile con basso indice di sismicità

- Il cespite in oggetto ricade in una area di zonizzazione A ‘insediamenti di interesse storico’, zona nord occidentale e zona orientale, art. 26, area inserita nella variante per il centro storico individuato con delibera consiliare n.2 del 04-07-1972 ai sensi dell’art. 18 della legge 865/1971.

- L’immobile rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04-01-1972 ai sensi dell’art.18 della legge 865-1971

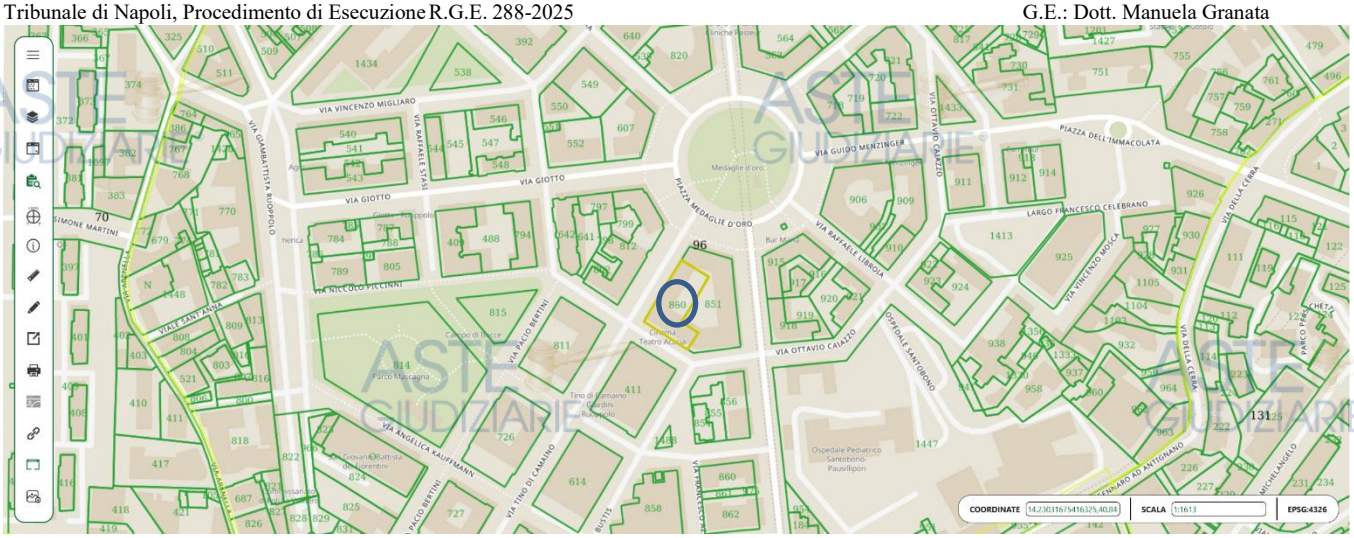
- L’immobile ricade nell’area prevista dalla zonizzazione acustica, zona IV, area con alta densità di popolazione, area con elevata presenza di attività commerciali-uffici- attività artigianali. Area in prossimità di viabilità ordinaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

- L’immobile ricade nell’area soggetta ai vincoli geomorfologici, tavola 12 del P.R.G. e classificata come area stabile

- Vincolo aeroportuale (legge 58/1963). Superficie orizzontale metri 117

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 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 Napoli, zona centrale	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	Edilizia residenziale	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fonti Dirette	€ 3650,00	€ 5500,00
Fonti Indirette	€3500,00	€ 5300,00

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: € 3500,00 e € 5500,00

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

- **€ 4.488,00 per mq. di superficie commerciale omogenea per l'immobile ad uso residenziale**

ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

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

In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per i locali ad uso residenziale in Napoli, nell'area degli immobili oggetto di stima, il seguente intervallo di prezzi unitari medi: **3500,00/5500,00 €/mq.** Per la tipologia abitativa di tipo signorile

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presente procedura.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI (F839)

Fascia: Centrale

Zona: P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE

Codice zona: B25

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	4600	L	9,5	14,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	3100	L	6,4	9,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3500	5300	L	10,3	15,4	L
Autorimesse	NORMALE	1550	2400	L	5,9	9	L
Box	NORMALE	2400	3600	L	10	15	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2150	L	5,9	8,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1600	L	4,4	6,6	L

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli

ambienti dell' immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

$$C=Rn/r$$

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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%
- 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	basso	+0,04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		destinazione		

STIMA

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

metodologia di stima sopra descritta.

- **LOTTO UNICO**

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

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

Bene unico– Unità immobiliare sito in Napoli alla via Tino di Camaino n.22, piano V, così identificato catastalmente: Sez. urb. AVV, foglio n.8, particella n.850, sub.49, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.258,86

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		
Immobili	**Superficie Commerciale (mq.)**	**Valore unitario di mercato (mq)mq individuato (€/mq)**
Unità immobiliare – residenziale Comune di Napoli, sub.n.49	**121.95,00**	€ 4.488,00

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
immobile libero/affittato		libero	affittato	0,9
piano	da 3^, attico	1^ o 2^	terra	1
distribuzione degli spazi	otti ma	buona	irrazionale	1
classe di superficie	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
impianto termico	risp. energetico	autonomo a ga s	centrale o assente	0,8
stato manutentivo impianti	ottimo	buono	insufficiente	0,8
certificazione impianti	di ch. conformità		i mp. non conformi	0,8
certificazione energetica	classi elevate	classi medie	classi basse	1
certificato di agibilità		si	assente	0,8
ascensore (ed. multipiano)	s i 2	si	no	0,8
involucro	Qualità superi ore	i s ol a to	non isolato	1
infissi interni	ma s s i cci	ta mbura ti	in cattivo stato	0,9
infissi esterni	doppi vetri	s enza s pi fferi	con spifferi	0,9
pavimenti	ma rmo, parquet	ceram ca	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	0,93

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 121,95	0.93	€ 4.488,00	100%	**€509.000,00 cifra tonda**

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					
Var.%	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var.%	LOTTO unico
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,10
-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	-0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,08
-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	-0,10
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10		-0,05
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06		0,00
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04		0,04

Variazione percentuale calcolata	-1,03%
Saggio di Capitalizzazione Corretto sub.49	**0,03**

Sub.49:

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (12,85 euro/mq. x 121,95) = 1.567,00 euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 18.804,00

I 2
66,27

Spese	Quota fitto Mensile
4.485,00	**Euro 1.567,00**

Q	Servizi	Tr	Amm.ne	Sf e ines
1.692,00	470,00	1.128,00	752,16	376,08

LOTTO UNICO SUB.49			
Capitalizzazione del Reddito			
Rn	Rl	r	Valore stimato
14.319,00	18.804,00	0,03	€ 477.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

il valore commerciale ottenuti è il seguente:

Lotto sub.49

€ **509.000,00** metodo sintetico-comparativo

€ **477.300,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio:

Valore netto commerciale del lotto **€ 493.150,00**

STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI E ONERI

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

1. Smontaggio veranda € 2.500,00
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. Stima costo CILA in sanatoria per conformità urbanistica: € 3500,00
5. Oneri condominiali pregressi (a titolo cautelativo): € 1000,00

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data dell'accesso, in base a quanto dichiarato da ....., non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali. Tuttavia non è pervenuta risposta alla pec inviata dalla sottoscritta all'amministratore di condominio ..... relativa alla richiesta di eventuali oneri condominiali pregressi a carico dell'immobile. La scrivente, in via cautelativa, considera una cifra forfettaria di 1000 euro da detrarre al valore dell'immobile.

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO

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

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO	
Valore netto Commerciale sub.49	€ 493.150,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1000,00
Oneri conformità urbanistica+ smontaggio veranda	€ 3.500,00 + 2.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 44.775,00,00
Oneri condominiali	€ 1.000,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	***€ 435.835,00 cifra tonda***

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

LOTTO UNICO

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

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

Bene unico– Unità immobiliare sito in Napoli alla via Tino di Camaino n.22, piano V, così identificato catastalmente: Sez. urb. AVV, foglio n.8, particella n.850, sub.49, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.258,86

Ai danni di:

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

- *..... (CF .....) nato a NAPOLI (NA) il ..... Diritto di: Proprieta' per 1/1 (Proprietà 1000/1000)*

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è al 1000/1000 acquistata in regime di SEPARAZIONE dei beni

..... è sposato con .....è sposata in regime di separazione dei beni in data del .....

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

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta abitato da i genitori del soggetto esecutato (vedi verbale di accesso)

DATI CATASTALI

immobile sub.49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)comune di Napoli										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
AVV	8	850	49	6B	A/2	5	6,5 vani	122,00 mq	1.258,86 euro	V
INDIRIZZO: VIA TINO DI CAMAINO N22, INT. 10, PIANO 5										
INTESTATARI CATASTALI: **..... (CF .....) nato a ..... il .....** **Diritto di: Proprieta' per 1/1**										

VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO UNICO	
Valore netto Commerciale sub.49	€ 493.150,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1000,00
Oneri conformità urbanistica+ smontaggio veranda	€ 3.500,00 + 2.500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 44.775,00,00
Oneri condominiali	€ 1.000,00
VALORE FINALE COMMERCIALE	***€ 435.835,00 cifra tonda***

VALORE COMPLESSIVO LOTTO PIGNORATO: *€ 435.835,00*

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, 08-04-2026

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009