



MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Direzione V – Direzione Generale per Servizi di
Vigilanza**

Area Vigilanza Scioglimenti

**Oggetto: Individuazione e stima degli Immobili siti
in Trentola Ducenta (Ce) alla via Nunziale
S. Antonio**

Il Tecnico

Ing. Stefano Pezzella



PEZZELLA STEFANO
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI
NAPOLI
Ingegnere junior
06.11.2025 16:15:02 UTC



Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattamaggiore (NA) alla via Lupoli, 68, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con il n° 1001, il giorno 08/05/2025 riceveva incarico di individuazione e valutazione del compendio immobiliare sito in Trentola Ducenta (Ce) alla via Nunziale S'Antonio.

Individuazione dei cespiti

Lo scrivente eseguiva un'analisi preliminare sulla documentazione catastale esistente, utile all'individuazione univoca dei cespiti. Gli stessi sono risultati ubicati all'incrocio tra via Nunziale S. Antonio e via Botticelli del comune di Trentola Ducenta (Ce) e consistono in due distinti posti auto scoperti identificati al N.C.E.U. di Caserta alla Sez. Duc **Foglio 2 P.IIIa 5083 Sub 12 e Sub 13 entrambi Cat. C/6 consistenza 10 mq Rendita € 18,59.**

Successivamente sono state acquisite le mappe catastali del luogo e comparate con le ortofoto satellitari presenti sul web; è stato pertanto possibile rinvenire l'ubicazione del fabbricato cui fanno parte i menzionati posti auto scoperti.





Estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato cui fanno parte i posti auto pertinenziali Sub 12 e Sub 13



I posti auto, individuati nella fotografia in alto, non risultano delimitati da segnaletica orizzontale né verticale; appare evidente pertanto che gli stessi possono essere utilizzati dalla cittadinanza, quindi privi di diritto di riserva da parte di privati.

E' importante notare che la particolare disposizione in pianta dei posti auto li rende distanti dal fabbricato (di cui alla pertinenza catastale) nonché separati e distaccati dallo stesso, in virtù del passaggio della strada pubblica denominata via Botticelli, tra il fabbricato ed i posti auto.

Calcolo del valore commerciale dei posti auto scoperti

Individuati e rilevati i beni oggetto di valutazione, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché dagli standard di valutazione internazionale (I.V.S. e E.V.S.), è stato adottato quello maggiormente adeguato al caso in esame, cioè: la stima sintetica (*metodo del confronto del mercato, market comparison approach*).

Il procedimento di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*che si ottiene comparando i prezzi noti del libero mercato - condizionati dalla domanda e dall'offerta - con il bene oggetto della stima*), prevede la



convertibilità dei beni da stimare in valore pecuniario, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, appunto dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni con caratteristiche analoghe (di cui siano noti i prezzi di vendita), fornisce il punto di incontro tra domanda ed offerta, determinandone il prezzo.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, tutti rientranti nella categoria dei **posti auto scoperti** è stata eseguita un'indagine approfondita presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari degli annunci di agenzie immobiliari della zona, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche simili ai suddetti, in vendita nel territorio di Trentola Ducenta, relativa all'interrogazione dell'anno 2024 - 2° semestre, a valle della quale si considera il **valore medio per posti auto scoperti pari a 259,00 €/mq commerciali**.

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 219	Euro 259	Euro 298

Contrariamente ai valori empirici delle quotazioni immobiliari, altresì, la ricerca approfondita degli annunci di agenzie immobiliari della zona, hanno fornito risultati discordanti; infatti, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto, in vendita in zona nell'hinterland dell'Agro Aversano; in particolare:

Idealista – via E. De Nicola, posto auto interno al condominio → €/mq 600,00

Immobiliare.it - Via Cottolengo – posto auto in strada delimitato → €/mq 500,00

Privato – centro storico – posto auto in strada delimitato → €/mq 400,00

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 500,00**

Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione, a valle dell'analisi condotte, è pari a:

380,00 €/mq in c.t.

Preso atto delle dimensioni dei posti auto scoperti, non delimitati, siti nei pressi di via Botticelli n.2, il valore degli stessi è pari a:

- Posto auto scoperto identificato al Foglio 2 P.lla 5083 **Sub 12**: 10.00 mq x 380 €/mq = **3'800 €**



Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

- Posto auto scoperto identificato al Foglio 2 P.lla 5083 **Sub 13**: 10.00 mq x 380 €/mq = **3'800 €**

Conclusioni

Lo scrivente, a valle delle analisi condotte, ha provveduto ad individuare univocamente l'ubicazione dei posti auto scoperti, identificati al N.C.E.U. di Caserta alla Sez. Duc **Foglio 2 P.lla 5083 Sub 12 e Sub 13**; nonché a valutarne l'attuale valore di mercato immobiliare che è risultato pari a:

- Sub 12: **3'800 €**
- Sub 13: **3'800 €**

Il Tecnico

Ing. Stefano Pezzella



PEZZELLA STEFANO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI
Ingegnere iunior
06.11.2025 16:15:40 UTC