

TRIBUNALE DI NAPOLINORD

III sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**RELAZIONE DI STIMA**  
Espropriazione Immobiliare  
**R.G.E. 284/2019**



---

**CHE BANCA! S.P.A.**

CONTRO

**MUOIO MONICA**

**LOTTO UNICO**

Immobile sito in

VIA SALVATOR ROSA, 40/A (80019) - QUALIANO (NA)

**foglio 5 p.lla 148 sub 3**

---

**GIUDICE ESECUZIONE: G.E. dott.ssa MARGHERITA LOJODICE**

**ESPERTO STIMATORE: ARCH. ENRICO CARAFA**

## INDICE

1. PREMESSA
2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*\*

### **1. PREMESSA**

In data 27-04-2021 il sottoscritto architetto Enrico Carafa nato a CASERTA il 25-08-1974, residente in CASERTA alla via Fulvio Renella 113, Tel. 3479238266, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di CASERTA al n. 1606, quale esperto stimatore, riceveva dalla dott.ssa Margherita Lojodice, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n. 284/2019 R.G.E. promosso da **CheBanca! S.p.a.** (già Micos Banca S.p.a.) con sede legale in Milano, Viale Bodio n. 37 (CF 10359360152) CONTRO [REDACTED]

1

### **2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Preliminarmente si è proceduto alle operazioni di **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** contenuta nell'atto di pignoramento depositando in cancelleria il modulo dei controllo della documentazione che ha dato esito positivo (documentazione completa).

L'immobile oggetto dell'esecuzione è così individuato nell'atto di pignoramento:

**APPARTAMENTO Ubicazione: VIA SALVATOR ROSA, 40/A (80019) - QUALIANO (NA) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7**

In particolare si precisa che:

- E' presente la certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Giulia Messina Vitrano iscritta al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese depositata in

cancelleria assieme alle visure ipotecarie nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento immobiliare nonché visure catastali;

- E' stata verificata la completezza della documentazione catastale prodotta dalle parti e delle notificazioni contenute nel fascicolo di causa e la rispondenza di detti dati catastali con quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva;

#### ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Dopo aver verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo sono state acquisite tutte le informazioni necessarie all'avvio delle operazioni peritali vere e proprie. In particolare:

- In data 05-05-2021 è stato acquisito il certificato di stato civile tramite l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente dai quali si evince che l'esecutata risulta di stato libero.
- In data 05-05-2021 è stato acquisito il certificato di residenza tramite l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente dai quali si evince che l'esecutata è residente [REDACTED]
- In data 24/05/2021 presso L'Ufficio provinciale del Territorio sezione di Caserta (Catasto) sono state acquisite le visure catastali con relative mappe e planimetrie degli immobili oggetto di stima.
- In data 24/05/2021 presso L'Ufficio provinciale del Territorio sezione di Caserta (Catasto) sono state acquisite le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente stima:
  - TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in QUALIANO(NA)
  - ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in QUALIANO(NA)
  - TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in QUALIANO(NA)

- Sono stati acquisiti i contratti di compravendita degli immobili in oggetto non presenti all'interno del fascicolo.

Superata questa prima fase preliminare il sottoscritto il giorno 25-05-2021 ore 15.00 ha avviato le operazioni di conoscenza diretta dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento ubicata in VIA SALVATOR ROSA, 40/A (80019) - QUALIANO (NA). Sui luoghi oltre al sottoscritto erano presenti il custode giudiziario Avv. Francesco Russo e la sig.ra [REDACTED] in qualità di affittuaria (cfr. verbale di accesso allegato). In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di poter confrontare lo stato attuale con la pianta catastale e meglio descrivere all'interno della relazione la consistenza dell'immobile con eventuali variazioni.

### **3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI**

Dopo aver eseguito le operazioni preliminari (**verifica della completezza della documentazione depositata e sopralluogo**) l'esperto stimatore risponde di seguito ai singoli quesiti posti dal G.E..

3

#### **Quesito n. 1**

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

#### DIRITTI REALI

In risposta al primo punto (diritti reali) si precisa che all'atto del pignoramento il diritto reale (piena proprietà per la quota di 1/1) dell'esecutato [REDACTED] corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ciascuno. (atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai n. [REDACTED])

#### BENI PIGNORATI

I dati di identificazione catastale reperiti al Catasto coincidono perfettamente con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne il secondo punto si identifica il bene oggetto del pignoramento costituente un **lotto unico** come:

**Immobile ubicato in Qualiano (NA) alla Via Salvator Rosa, 40/A distinto al catasto fabbricati come segue: Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7**

#### IDENTIFICAZIONE E CONFINI

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G**, e presenta i seguenti confini:

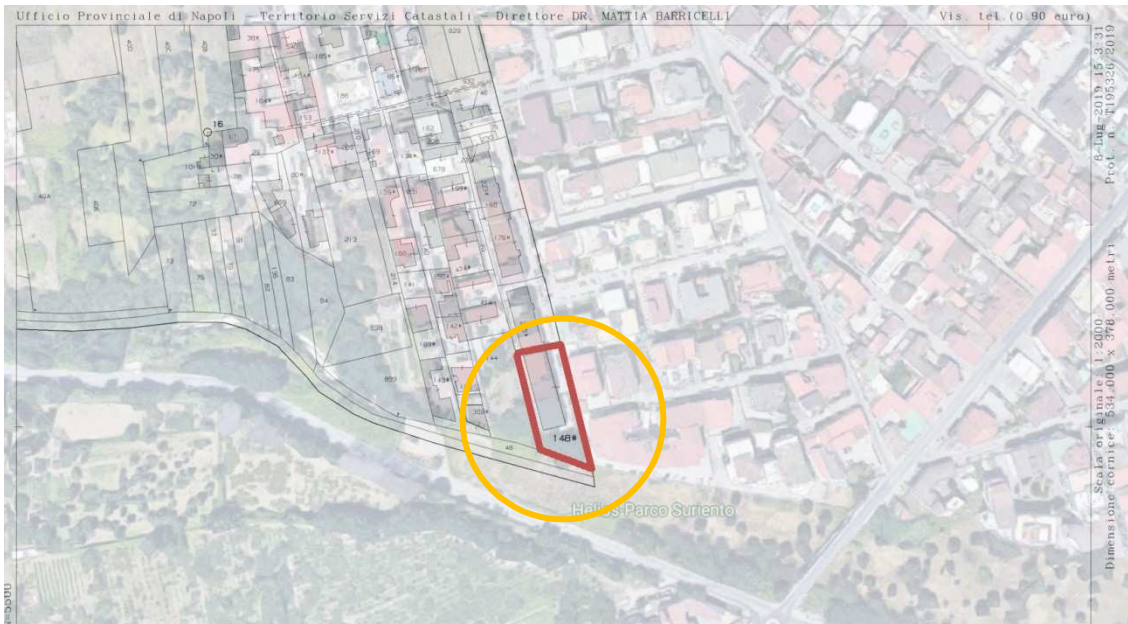
Nord: proprietà [REDACTED] o aventi causa

Sud: gabbia scala e appartamento distinto al n.1

Est: viale d'ingresso condominiale

Ovest: proprietà [REDACTED] o aventi causa

Al fine di individuare in maniera esatta il bene pignorato è stata fatta una sovrapposizione della foto satellitare tratta da *Google Map* con la mappa catastale, dalla quale emerge una perfetta corrispondenza dei dati.



#### **Quesito n. 2**

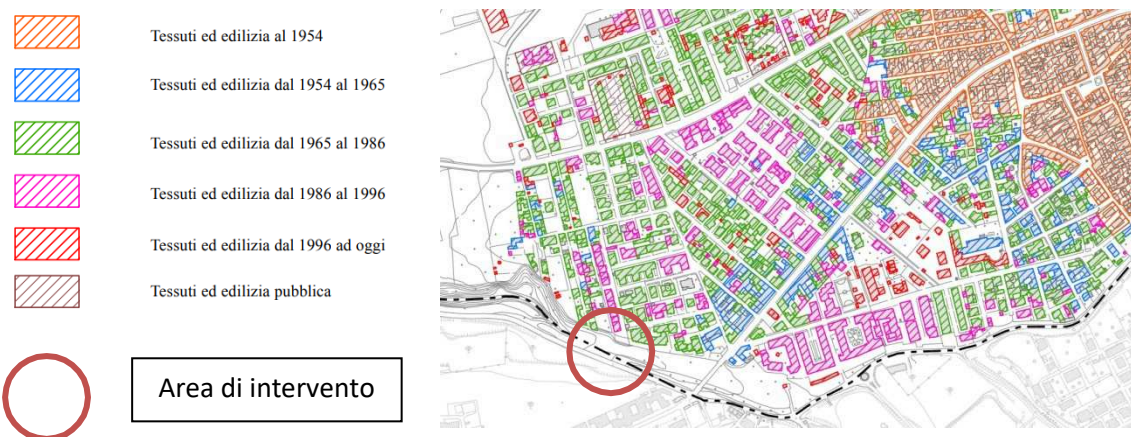
*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

#### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno di un fabbricato ubicato alla **Via Salvator Rosa, 40/A** in un contesto caratterizzato da edifici residenziali adiacenti tra di loro con ingressi indipendenti. E' situato nell'area a sud ovest del centro urbano di Qualiano verso la via Ripuarìa affiancata all'alveo dei Camaldoli. Tale ultimo asse taglia obliquamente il territorio

comunale partendo da ovest (parte del tracciato lungo il quale si è diffusa un'edilizia a distanza dal capoluogo) per poi lambire a sud, oltre il Ponte Surriente, il capoluogo lungo il confine comunale.

E' inserito in un contesto di edifici di tipo residenziale che fanno parte di quella diffusione edilizia (tra la fine degli anni settanta e inizio anni 90) che ha definitivamente alterato, nell'intera piana campana centrale e segnatamente nella corona napoletana, l'equilibrio tra aree urbane e aree agricole. Un'epoca in cui furono disseminati senza criterio edifici per lo più caratterizzati da una scarsa qualità tecnologica e che richiedono oggi interventi diffusi di riqualificazione sia in termini statici che in termini energetici alla luce dei criteri di compatibilità ambientale affermatasi negli ultimi decenni.



Il grado di dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, sia per qualità che per quantità, è relativamente basso, come, in generale, in tutti i comuni della cintura napoletana che dall'originaria economia rurale sono transitati attraverso un disordinato processo evolutivo in quella urbano-industriale. I servizi pubblici di interesse generale comprendono, per l'istruzione, il liceo plurispecialistico, l'Istituto professionale per l'Industria e l'Artigianato e la scuola secondaria; per l'ordine pubblico, la stazione dei Carabinieri; per lo sport, i campi comunali di calcio e da tennis; la sede del Comune e del Comando VV.FF.; le cucine per il servizio di mensa scolastica; la Guardia medica; il cimitero. Vanno anche menzionati, come impianti pubblici, l'isola ecologica e la torre piezometrica (inattiva). I servizi di standard (art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) sono distribuiti nelle aree più dense del centro edificato.

E' ben collegato con tutto il territorio grazie alla vicinanza all'asse di collegamento (ex SS162 NC) che collega il Lago Patria con l'Autostrada Roma Napoli (Strada degli Americani). Si trova a ridosso degli assi storici territoriali come la Via Ripuaria (che collega con i vicini centri urbani di Giugliano) e il corso Campano.



Dal punto di vista urbanistico l'area fa parte della zona A1 residenza saturata regolamentata dalle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione Consiliare n.36 del 08/06/1999 pubblicato il 12.07.1999, aggiornato con deliberazione Consiliare n.59 del 20.11.2000, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 22.02.2007, approvato con Decreto n.697 del 07.09.2007 del Presidente della Provincia di Napoli e pubblicato sul B.U.R.C. n.54 del 15.10.2000.



LEGENDA	
	TRATTI OGGETTO DI INTERVENTO STRALCIO 2
	STALCIO 1: REALIZZAZIONE DELLA POSA DEI PALI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE RELATIVA ALL'AREA DI VIA SAMBUCCO - VIA MAIONE
	A - Centro storico
	A1 - Residenziale saturata
	D1 - Artigianale di iniziativa pubblica
	E - Agricola
	Es - Agricola speciale
	F - Standard urbanistici
	F2 - Zona a vincolo di rispetto cimiteriale
	G - Casali soggetti a recupero e restauro conservativo
	Ambiti potenzialmente individuabili ex art. 23 L.R. 16/2004

Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione Consiliare n.36 del 08/06/1999 pubblicato il 12.07.1999; aggiornato con deliberazione Consiliare n.59 del 20.11.2000, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 22.02.2007, approvato con Decreto n.697 del 07.09.2007 del Presidente della Provincia di Napoli e pubblicato sul B.U.R.C. n.54 del 15.10.2000.



Area di intervento

### QUADRO SINTETICO

<i>Caratteristica della zona:</i>	Area con carattere residenziale
<i>Principali collegamenti:</i>	Servizio CTP da Napoli Servizio DAV da Caserta Da Roma A1/E45 e ex SS162 NC Da Napoli tramite A36 (tangenziale) e SS7 quater
<i>Principali servizi offerti dalla zona:</i>	Ufficio Postale Supermercati e Negozi di vario genere Farmacie Scuola Primaria ed elementare

### Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a blocco a tre livelli fuori terra più un sottotetto mansardato con ingresso dal viale condominiale caratterizzato da una cortina edilizia eterogenea con fabbricati costruiti tra gli anni 70 e 90 con altezze variabili ma comunque contenute nei 4 piani. Il fabbricato è disposto con andamento dei lati lunghi in direzione Nord-Sud con una sagoma rettangolare con i due lati maggiori liberi sulle quali si affacciano gli ambienti degli appartamenti e due corti ciechi confinanti con altre palazzine.



7

I due lati liberi sono prospicienti il viale di accesso e un'area libera attualmente incolta. E' realizzato con una struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento. L'unità immobiliare al piano rialzato possiede area di pertinenza esterna destinata a giardino, delimitata da muretto e recinzione in ferro.







*Viste aeree del fabbricato (in rosso edificio dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia)*

Come detto la palazzina si trova all'interno di una strada "condominiale" il cui accesso avviene dalla Via Salvator Rosa 40/A (civico 51). Da qui, percorrendo il viale si giunge alla fine alla palazzina dove è ubicato l'appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra).



Accesso al viale condominiale

Alla palazzina si accede tramite un portone in alluminio anodizzato che si apre sul blocco atrio-scale rivestite in marmo Carrara che consentono una comoda salita. Da qui salendo la prima rampa si arriva al pianerottolo sul quale affacciano due appartamenti contraddistinti con il n. 1 e il n. 2 (oggetto della perizia)



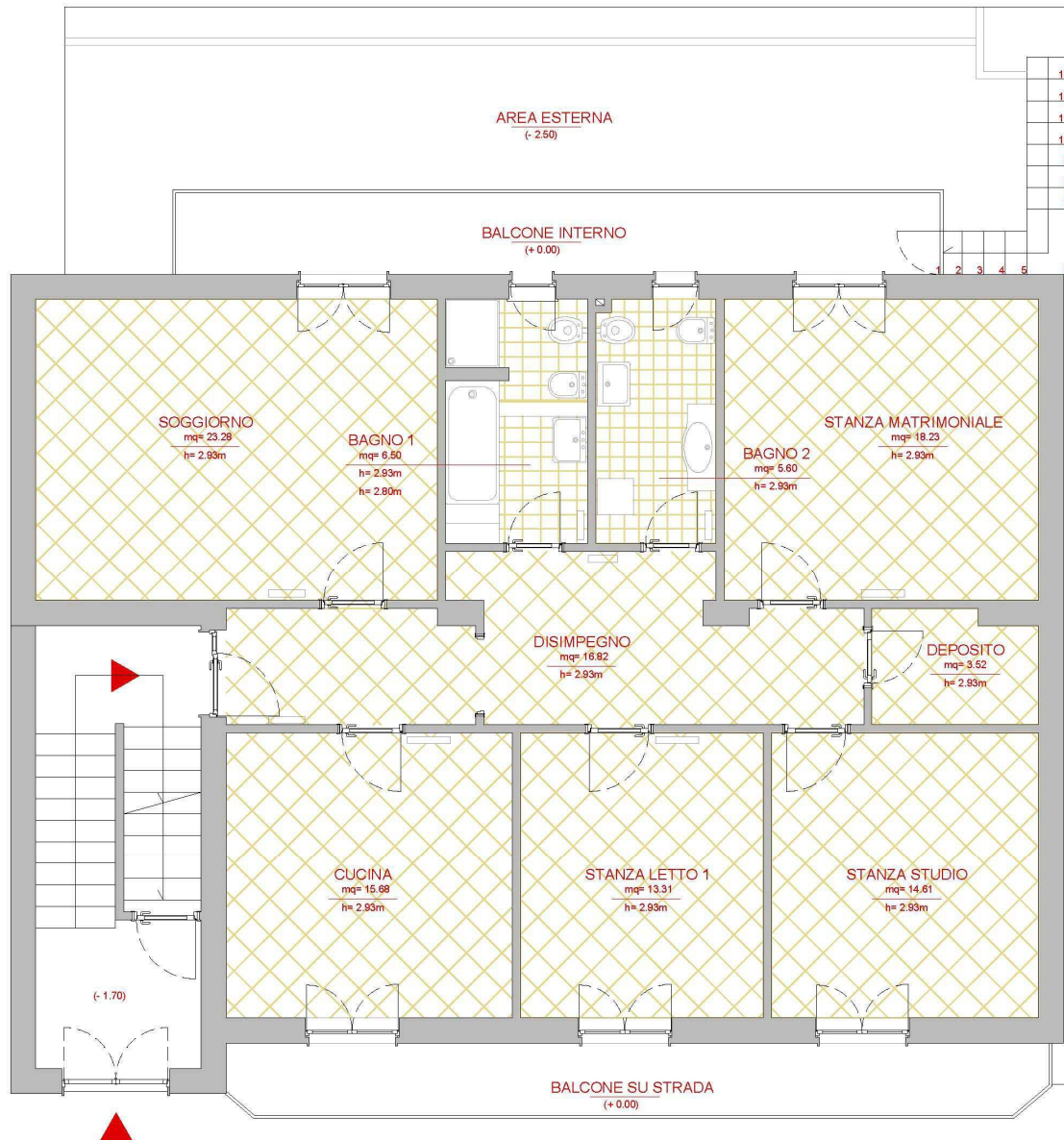
Accesso alla palazzina e le scale che conducono all'appartamento

L'ingresso dell'appartamento avviene dal pianerottolo ed è caratterizzato da una porta in legno tamburata non blindata di scarsa fattura.

L'appartamento, complessivamente di circa mq 117,55MQ netti interni con un'altezza netta interna per tutti gli ambienti di m 2,93 è composto da:

LOCALE	MQ	H LOCALE
SOGGIORNO	23,28	2.93
BAGNO 1	6,5	2.93
BAGNO2	5,6	2.93
STANZA MATRIMONIALE	18,23	2.93
DISIMPEGNO	16,82	2.93
DEPOSITO	3,52	2.93
CUCINA	15,68	2.93
STANZA LETTO1	13,31	2.93
STANZA STUDIO	14,61	2.93

L'appartamento ha una forma rettangolare compatta con gli ambienti distribuiti ai lati del corridoio centrale di disimpegno con aperture esterne poste sui lati lunghi e che affacciano rispettivamente sul viale condominiale e su uno spazio esterno di pertinenza dell'abitazione.



10

L'accesso avviene sul corridoio suddiviso in due aree: la prima che rappresenta l'ingresso vero e proprio sul quale si affacciano la cucina e l'ampio soggiorno, la seconda che rappresenta il disimpegno della zona notte con i due bagni. Il soggiorno (mq 23,28) è in buone condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Ovest, rifiniture in buono stato e presenta una fascia perimetrale alta 1,25m a parete rivestita da parato. E' dotato di calorifero e split a parete. Dinanzi al salone è ubicata la cucina abitabile (15,68 mq) in buone

condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Est, rifiniture in buono stato con le pareti completamente rivestite con piastrelle di ceramica colori chiari. La parete di destra è attrezzata con mobilio dotato di fuochi e lavello, mentre sul lato opposto, in angolo è posizionato il frigorifero. E' dotata di calorifero e split a parete.



Soggiorno



Cucina

Dall'ingresso si accede al disimpegno sul quale affacciano i due bagni e le camere da letto.

Il bagno n.1 è dotato di tutti i servizi igienici necessari (lavabo, bidet e vaso sanitario), una vasca da bagno e una doccia. Le pareti sono interamente rivestite da piastrelle quadrate di ceramica e presenta un gradino nella parte terminale corrispondente al posizionamento del vaso, del bidet e del box doccia. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno. E' presente un termosifone ubicato dietro la porta di accesso. Ha una finestra (l'unico ambiente con finestra) che affaccia sul lato ovest con dimensioni 0.60x1.40.



Bagno 1

Il bagno n.2 è utilizzato come lavanderia e bagno di servizio. E' dotato di tutti i servizi igienici necessari lavabo, bidet e vaso sanitario, un lavatoio e la lavatrice. Le pareti sono interamente rivestite da piastrelle di ceramica. E' presente un termosifone ubicato dietro la porta di accesso. Ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo a Ovest. La camera da letto matrimoniale (18.23 mq) è ampia e luminosa in buone condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Ovest, rifiniture in buono stato (in alcuni punti si notano piccole porzioni di intonaco caduto) con tinteggiature a colori ed è dotata di calorifero e split a parete.



Bagno 2



Camera letto matrimoniale

Le due stanze che affacciano sul fronte Est sono destinate una a camera da letto singola (13,31 mq) e l'altra a studio (14,61 mq). Entrambe si presentano in buone condizioni, con finiture a colori e porte finestre (1.30x2.30) che affacciano sul terrazzo. Sono dotate di split a parete e calorifero ubicato dietro le porte di accesso alle camere stesse. In fondo al disimpegno è presente un piccolo ambiente di 3,52 mq con funzione di deposito.

L'appartamento è dotato di due terrazzi che coprono per l'intera lunghezza su entrambe le facciate. Tutte le stanze (tranne il bagno n.1) hanno accesso ai balconi e segnatamente: il soggiorno, il bagno n.2 e la camera matrimoniale sul terrazzo posto ad ovest; la cucina, la camera e lo studio sul terrazzo posto ad Est. Le pavimentazioni sono in gres con la fascia

perimetrale sul frontalino di marmo Carrara. Le ringhiere sono alte 1 metro e realizzate in ferro coprono l'intera lunghezza del terrazzo. Sul balcone lato Est (quello che affaccia sul viale condominiale) è presente la caldaia, ubicata in adiacenza alla cucina. Tutte le porte finestra sono dotate di orna e soglie in Marmo Carrara.



Stanza studio



Stanza letto singola



Terrazzo lato Est



Terrazzo lato Ovest

Dal terrazzo posto ad Ovest, tramite una scaletta in ferro, si scende all'area pertinenziale utilizzata come cortile di circa 50 mq pavimentata con getto di cemento e brecciolino. All'interno dell'area è presente un lavatoio e una aiuola stretta e lunga che corre per tutta la lunghezza dell'appartamento.



Accesso all'area esterna



Area esterna

L'immobile si presenta in discrete condizioni sia sotto l'aspetto impiantistico, sia sotto quello legato alle finiture come dimostrano, tra l'altro, le immagini allegate. Ci sono alcuni problemi visibili in alcuni punti della pavimentazione che è saltata per delle perdite nelle tubazioni anche a causa della consistenza del massetto (sabbia non adeguata) e che è stata rimessa in opera con materiali simili, e per quel che concerne gli intonaci che presentano in alcune zone spaccature legate alla cattiva esecuzione e ai materiali scadenti. Per quanto concerne la rispondenza degli ambienti ai criteri minimi di dimensionamento e norme igienico sanitarie tutti gli ambienti rispondono alle indicazioni richieste dal DM5/07/1975. Per quanto concerne le finiture esse si presentano in buono stato di conservazione. In particolare le tinteggiature sono effettuate con pitture lavabili di colori chiari su tutte le pareti della casa ad eccezione del corridoio che presenta sfumature di rosse con tecnica spatolata e dei bagni; i locali igienici, che comprendono tutti i pezzi necessari, hanno pareti rivestite in ceramica di colori chiari, così come le pareti della cucina. I rivestimenti di questi ambienti coprono l'intera altezza delle

pareti. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato mentre quella dei bagni in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno Douglas con specchiature in vetro e sistemi di oscuramento costituiti da tapparelle in PVC e cassonetto interno in legno. Le porte interne hanno dimensioni standard (80x215) e sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e di impianto elettrico. La caldaia è del tipo esterno ed è posizionata sul balcone della cucina. In tutte le stanze sono presenti condizionatori del tipo split a parete perfettamente funzionanti.

Per meglio sintetizzare le caratteristiche edilizie ed impiantistiche si può far riferimento al seguente schema.

### **Caratteristiche strutturali**

*Solai :* solai in latero cemento, in buono stato

*Strutture verticali:* in cemento armato, in buono stato

### **Componenti edilizie**

*Ingresso carrabile:* cancello in ferro con apertura automatica, condominiale

*Ingresso pedonale:* cancello automatico in ferro, in buono stato

*Porta di ingresso abitazione:* non blindata, in cattivo stato

*Infissi esterni:* in legno douglas con avvolgibili in pvc, in buono stato

*Protezione infissi esterni:* non presenti

*Infissi interni:* in legno tamburato in buono stato

*Pareti esterne:* tompagnature in laterizio spessore 30 cm, in buono stato

*Pavimenti interna:* pavimentazione in gres e in ceramica smaltata, in discreto stato

*Pavimentazione esterna:* pavimentazione del cortile in battuto di cemento, in discreto stato

pavimentazione dei balconi in gres in buono stato

*Rivestimenti interni:* rivestimenti in ceramica smaltata, in buono stato

*Tramezzature interne:* laterizi forati con intonaco e tinteggiature colori chiari

### **Caratteristiche impianti**

*Antenna TV:* sottotraccia, funzionante a norma

*Citofonico:* funzionante a norma

*Elettrico:* sottotraccia con tensione di rete a 220 V, funzionante a norma



**Gas:** *apparecchi alimentati da caldaia per riscaldamento servizio dei locali igienici e della cucina, funzionante a norma.*

**Idrico:** *sottotraccia, funzionante a norma*

**Telefonico:** *funzionante a norma*

**Termico:** *autonomo; rete di distribuzione costituita da tubi in rame e caloriferi in alluminio con colonne montanti a norma. Presenti in ogni ambiente ad eccezione dei bagni gli split*

Si precisa inoltre che l'appartamento non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) la cui produzione si stima in € 300,00.

### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata seguendo i seguenti parametri così come stabilito nel DPR 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali è dato dalla somma di:

SUPERFICI PRINCIPALI					
Descrizione	Incidenza	Annotazioni			
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%				
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolato fino allo spessore max di 50 cm			
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolato fino allo spessore max di 25 cm			
SUPERFICI DI ORNAMENTO					
Descrizione	Incidenza	Annotazioni			
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%			
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%			
Destinazione	Superficie lorda mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Esposizione	Condizioni
cortile	25	0,10	2,50	ovest	discrete
Cortile	25	0,02	0,50		

(eccedenza)					
<i>Piano terra (H = 2.93 m)</i>					
Soggiorno	23,28	1	23,28	ovest	buone
Disimpegno	16,82	1	16,82		buone
Cucina	15,68	1	15,68	Est	buone
Bagno 1	6,5	1	6,5	ovest	buone
Bagno 2	5,6	1	5,6	ovest	buone
Stanza matrimoniale	18,23	1	18,23	ovest	buone
Camera 1	13,31	1	13,31	Est	buone
Stanza studio	14,61	1	14,61	Est	buone
Terrazzi e logge	24,00	0,35	8,40	Ovest -Est	buone
<b>Superficie commerciale appartamento</b>			<b>125,43 mq</b>		

**Quesito n. 3**

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto della perizia, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate – Sez. Territorio di Caserta ed in particolare:

- Visure storiche per immobile
- Estratto di mappa

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è identificata al Catasto Fabbricati al foglio 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7

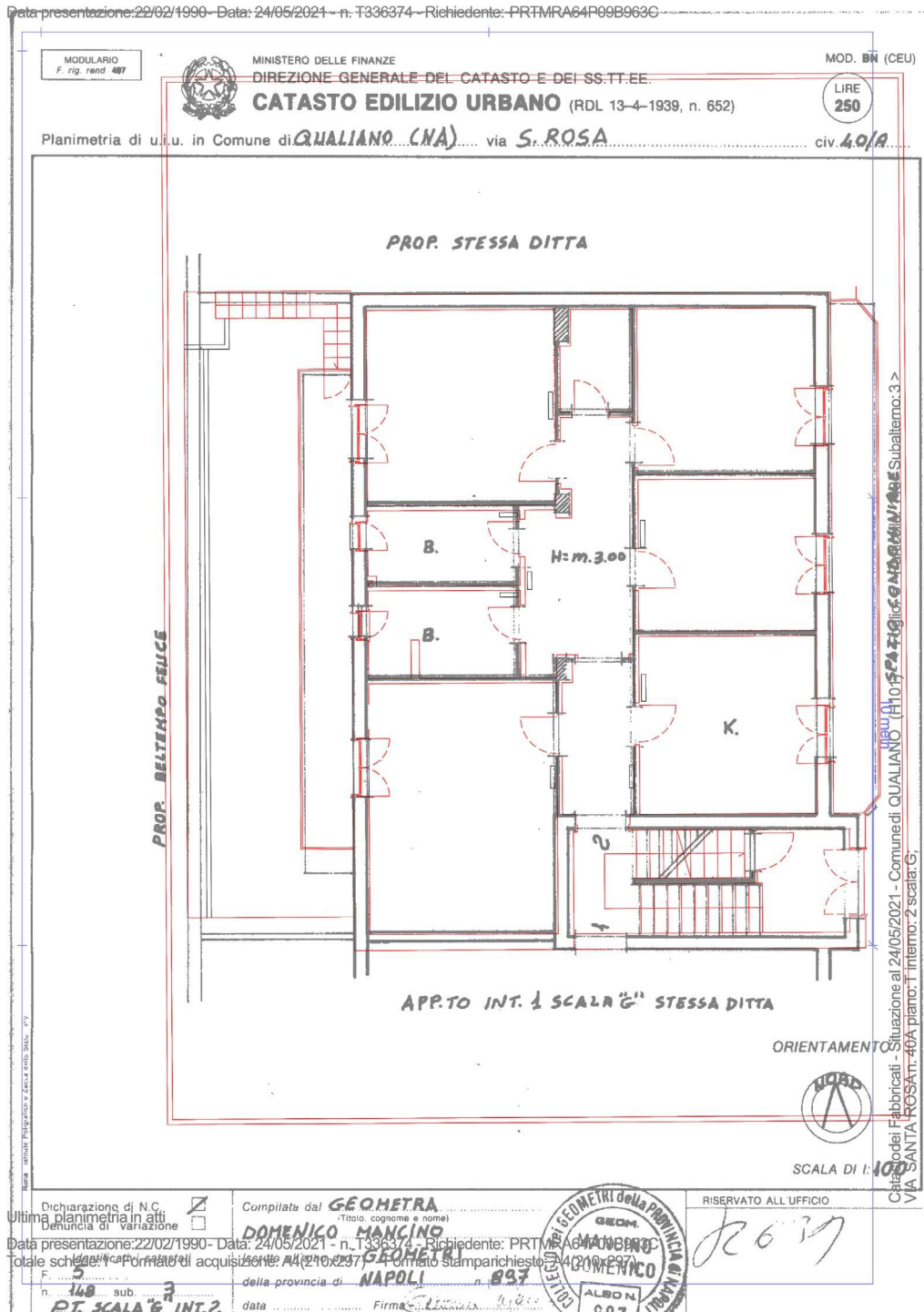
Intestata a: [REDACTED] (proprietà 1/1)

Ripercorrendo rapidamente i passaggi catastali del bene si precisa che:

- Dal 19/07/2012 all'attualità: [REDACTED] (debitori esecutati) piena proprietà immobile riportato al catasto al foglio 5 p.lla 148 sub 3 categoria A/2 consistenza catastale vani 7.
- Dal 21/11/2002 al 19/07/2012: [REDACTED] proprietaria in regime di separazione dei beni proprietari dell'immobile riportato al catasto al foglio 5 p.lla 148 sub 3 categoria A/2 consistenza catastale vani 7.

Dalla lettura degli atti catastali non si rileva nessuna difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

- Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto della vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.
- E' esatta la consistenza dei vani indicata dalle risultanze catastali.
- Non sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento.



**Quesito n. 4**

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di Immobile ubicato in Qualiano (NA) alla **Via Salvator Rosa, 40/A** distinto al catasto fabbricati come segue: **Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 52 del 12/12/1988 rilasciata dal Comune di Qualiano.

**PREZZO BASE euro 110.360,00**

**Quesito n. 5**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Si riportano di seguito gli estremi degli atti utili alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati:

- All'esecutata, [REDACTED], l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto il 26/07/2012 ai n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- A [REDACTED] era pervenuto in proprietà in regime di separazione di beni per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli sez. fallimentare in data 21/11/2002 rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai n. [REDACTED] in danno [REDACTED] a [REDACTED]
- [REDACTED] coniugato in separazione dei Beni, era pervenuto per atto di vendita del [REDACTED] notaio Alfonso Monda di Giugliano in Campania rep [REDACTED] trascritto il 08/03/1990 ai n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] a [REDACTED].

**Quesito n. 6**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie urbanistiche presso il Settore Urbanistica del Comune di Qualiano. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato con Concessione edilizia n. 52 del 12/12/1988 rilasciata dal Comune di Qualiano.

**Quesito n. 7**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile pignorato in possesso [REDACTED] attualmente risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di contratto di locazione abitativa agevolata del 17/06/2019 registrato il 08/07/2019 al n. [REDACTED] serie [REDACTED], di [REDACTED] mensili della durata di tre anni con scadenza 09/07/2022. Il presente contratto non è opponibile in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

**Quesito n. 8**

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali:* **Nessuno**
2. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **Nessuno**
3. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuno**
4. *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Nessuno**
5. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:* **Nessuno**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. *Iscrizioni ipotecarie:* **Nessuno**
2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuno**
3. *Difformità urbanistico edilizie:* **Nessuna**
4. *Difformità catastali:* **Nessuna**

**Quesito n. 9**

*Verificare se i beni pignorati ricadano su un suolo demaniale.*

Per Qualiano esiste un'ordinanza del Regio Commissario nelle Province della Campania e del Molise per la liquidazione degli usi civici di archiviazione atti del 05.03.1928 dalla quale si evince che nel territorio di Qualiano non esistono usi civici.

**Quesito n. 10**

*Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.*

Il complesso condominiale di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel Comune di Qualiano e da accertamenti eseguiti non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. 11**

*Fornire altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Con riguardo l'appartamento oggetto di stima essendo una unità immobiliare compresa in un complesso condominiale il cui amministratore è il [REDACTED] che in sede di sopralluogo ha dichiarato che le spese di condominio sono pari a € 45 mensili (viale condominiale, pulizia delle scale e luce condominiale) e che ad oggi **non sussistono spese condominiali e/o spese straordinarie di gestione arretrate**. Non sussistono inoltre altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**Quesito n. 12**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il criterio di stima tiene conto delle informazioni assunte circa immobili aventi ubicazioni e caratteristiche assimilabili a quelle del cespite oggetto di valutazione. All'uopo sono state interpellate le seguenti agenzie immobiliari ed operatori economici del luogo reperendo valori basati sulle vendite di immobili con analoga tipologia in un contesto simile al nostro caso:

- **La maison immobiliare** con sede in Piazza Kennedy, 80019 Qualiano che ha fornito valori tra i **€ 900 e € 1.100 a mq al mese per metro quadro**.
- Istituto Torinese Immobiliare con sede in Via G. di Vittorio,4 Qualiano che ha fornito valori tra i **€ 850 e € 1.000 a mq al mese per metro quadro**.

Il parametro preso in considerazione è il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, con particolare riguardo a tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene e delle sue pertinenze.

Le tabelle dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio** inquadrano la zona come: Periferica/VIA RIPUARIA, ZONA STADIO con valori di locazione dell'immobile per abitazioni di tipo civile oscillanti tra **€ 760 ed € 1150 a mq.**

Secondo il **sito online "Immobiliare.it"** nel comune di Qualiano ad Aprile 2021 per gli immobili residenziali il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Qualiano è stato di **€ 1.236 al mq.**

Lo scrivente ritiene che, data la vicinanza con importanti assi di collegamento territoriali il buono stato di conservazione dell'immobile, considerando anche la situazione di lenta ma consolidata ripresa del mercato immobiliare, il **più probabile valore di mercato per i beni oggetto di stima, sia di € 1000,00 a mq** per l'appartamento, scegliendo per quest'ultimo un valore intermedio tra quelli consigliati dalla Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Ma il valore di mercato così determinato rimane generico. *Ogni immobile, come ogni singola persona, deve essere considerato identico solo ed esclusivamente a se stesso. Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.*(cfr Manuale dei coefficienti di differenziazione, F. Paglia e P. Carvelli).

22

Una volta determinato in prezzo di mercato di riferimento vengono utilizzati dei coefficienti correttivi utili alla determinazione del valore dell'unità immobiliare considerata. Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato Vx si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Ad esempio:

CARATTERI AMBIENTALI		TIPOLOGIA	
Ottimi	1,05	Villa	2,00
Buoni	1,00	Fab. Civile	1,25
Mediocri	0,95	Fab. Economico	1,05
Scadenti	0,90	Fab. Popolare	0,80
ETA'		Fab. Rurale	0,70
5 anni	1,00	Villino	1,40
Tra 6 20 anni	0,90		
Tra 20 e 50 anni	0,80		
Oltre 50 anni	0,70		
POSIZIONE		PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	

Periferica	1,00	Ottima	1,00
Semiperiferica	1,20	Buona	0,90
Centrale	1,40	Scadente	0,60
Degradata	0,90		
CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Ottimi	1,00	Normale	1,00
Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Mediocri	0,80	Scadente	0,60
Scadenti	0,70		

Nel nostro caso:

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
CARATTERI AMBIENTALI	0,95
ETA'	0,80
TIPOLOGIA	1,05
POSIZIONE	1,20
PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	0,90
CARATTERI TECNOLOGICI	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE	1,00

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Valore medio di riferimento = 1.000,00 €/mq

Coefficiente dato dal prodotto dei punti di merito = 0,98

**VALORE DI MERCATO/mq = 1.000,00 €/mq x 0,98 = €/mq 980,00**

La superficie commerciale lorda calcolata precedentemente (vedi risposta a quesito n.2) è di 125,43 mq.

Per cui

Immobile	Superficie commerciale	Valore di mercato €/mq	Valore complessivo
Appartamento	125,43mq	€ 980,00	€ 122.921,40
<b>Valore complessivo del lotto:</b>			<b>€ 122.921,40</b>
<b>Valore della quota di 1/1 :</b>			<b>€ 122.921,40</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

<b>Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti</b>	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – catastale</b>	€ 0,00
- APE	€ 300,00



<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 300,00</b>
---------------------	-----------------

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Valore complessivo del lotto	: € 122.921,40
Detrazione spese (€ 300,00)	: € 122.621,40
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%	: € 110.359,26
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>: € 110.359,26</b>

Pertanto, si può concludere affermando che **il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto**, può essere fissato in **€ 110.360,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.

**Quesito n. 13**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

24

**Quesito n. 14**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

In risposta al seguente quesito il sottoscritto ha acquisito la documentazione richiesta che viene allegata.

Dai certificati emerge che:

La sig.ra [REDACTED] iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente del Comune di Afragola residente [REDACTED]

- [REDACTED] risulta di stato libero

**4. CONCLUSIONI**

Sintetizzando quanto esposto, si riporta il prezzo a base d'asta del lotto unico determinato, secondo lo schema di cui al quarto quesito del verbale d'incarico peritale:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di Immobile ubicato in Qualiano (NA) alla **Via Salvator Rosa, 40/A** distinto al catasto fabbricati come segue: **Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 52 del 12/12/1988 rilasciata dal Comune di Qualiano.

**PREZZO BASE euro 110.360,00**

## 5. ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione

### 0. RILIEVO FOTOGRAFICO

#### 1. GRAFICI

- *Sovrapposizione ortofoto - foglio mappa*
- *Rilievo degli immobili*

#### 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- *Estratto di mappa*
- *Elaborato planimetrico*
- *Visure*

#### 3. ISPEZIONI IPOTECARIE

- *Ispezione ipotecaria*

#### 4. CONCESSIONE EDILIZIA

#### 5. CERTIFICATI DI STATO CIVILE

#### 6. CERTIFICATO DI RESIDENZA

#### 7. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

#### 8. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### 9. VERBALI ACCESSO

#### 10. CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE STAGGITO

- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARIO

Ritenendo di aver assolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

Arch. Enrico Carafa