

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Monica MARRAZZO

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 125/2023

.....
contro
.....

DOCUMENTO:

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Spazio riservato al depositato in cancelleria

L'ESPERTO
Dott. Ing. Antonio SALZANO






RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa **Monica MARRAZZO** della Sezione Esecuzioni Immobiliari

- Tribunale di Napoli Nord -

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia FIORE, con ordinanza del 29/05/2024 nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 125/2023**, promosso da contro, invitandomi ad accettare l'incarico entro il 09/06/2024, al fine di elaborare il valore dell'immobile staggito, compiendo gli ulteriori accertamenti secondo le linee guida, ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

Accettato l'incarico peritale, esaminavo gli atti del procedimento e precisamente:

- Atto di Pignoramento, ritualmente notificato al debitore, in data 23 marzo 2023, dallo Studio Legale COSTANZO, nella qualità di procuratore del creditore procedente, il quale sottoponeva a pignoramento l'immobile di seguito descritto, ubicato in Qualiano (NA) in Viale Europa, 34 e precisamente:
 - Appartamento al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, della consistenza di 6,0 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7, p.lla 704, sub. 2.
- certificato notarile, dell' 11 aprile 2023, a firma del Dott.re Marco SORMANI, Notaio in Milano.

Successivamente eseguivo il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente, e verificata l'allegazione del certificato notarile, **la ritenevo completa ed esaustiva, in conformità al disposto art. 567, secondo comma, c.p.c.**



3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, acquisivo dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, tutti gli atti catastali necessari per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Successivamente, venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 10 luglio 2024, ore 9:30, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In tale data, non si eseguiva l'accesso stante l'assenza dell'esecutato, pertanto si rinviavano le operazioni peritali al giorno 15 luglio 2024, ore 9:30, avendo il custode reperito recapito telefonico dell'occupante l'immobile staggito.

In sede di secondo accesso, oltre al custode giudiziario, risultava presente il Sig.re, quale padre della Sig.ra, coniuge dell'esecutato, il quale dichiarava che l'appartamento oggetto di esecuzione rappresentava la residenza principale della propria figlia e dei propri nipoti, stante l'avvio di procedimento di separazione giudiziaria con l'esecutato.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, alle ore 10:25 si concludevano le operazioni peritali, constatando che l'immobile era composto da salone/ingresso con annessa cucina, due camere da letto, ripostiglio, due bagni, balconata a livello con accesso al giardino pertinenziale, in discrete condizioni di manutenzione, fatto salvo la presenza di tracce di umidità alle pareti ed al soffitto di un bagno.

In proseguo, solo in data 01/04/2025 ottenevo dal Comune di Qualiano, gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato, ed in particolare:

- Copia della Licenza Edilizia n. 8 del 27.06.1981 e relativi grafici;
- Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 82/2006 del 17 novembre 2006 recante protocollo 13180 e relativi grafici.



Nel seguito, acquisivo dal Comune di Qualiano l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, nonché Certificato di residenza storico e nota di indicazione della scheda anagrafica in capo all'esecutato, recante la dicitura certificazione sospesa.

Infine, in data 16 maggio 2025, in conformità all'indicazione del mandato peritale, si trasmetteva copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore precedente ed all'esecutato.

4. RELAZIONE DI STIMA

Per meglio sintetizzare i risultati conseguiti, in relazione al mandato conferito, lo scrivente ha redatto la relazione di stima distinguendo i seguenti capitoli:

- a) *Quesito n. 1: l'identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
- b) *Quesito n. 2: l'elencazione, l'individuazione e la descrizione dei lotti di vendita;*
- c) *Quesito n. 3: l'identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;*
- d) *Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita;*
- e) *Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti;*
- f) *Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- g) *Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti;*
- h) *Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti;*
- i) *Quesito n. 9: la specificazione demaniale*
- j) *Quesito n. 10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo;*
- k) *Quesito n. 11: l'informazione utili;*
- l) *Quesito n. 12: la valutazione dei lotti di vendita;*
- m) *Quesito n. 13: la quota indivisa;*
- n) *Quesito n. 14: l'acquisizione delle certificazioni.*



a) QUESITO N. 1: L'IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Qualiano (NA) in Viale Europa n. 34, facente parte di un fabbricato residenziale composto da diverse unità immobiliari, con un'unica scala d'accesso, in assenza di ascensore.

Esso è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Qualiano (NA) quale:

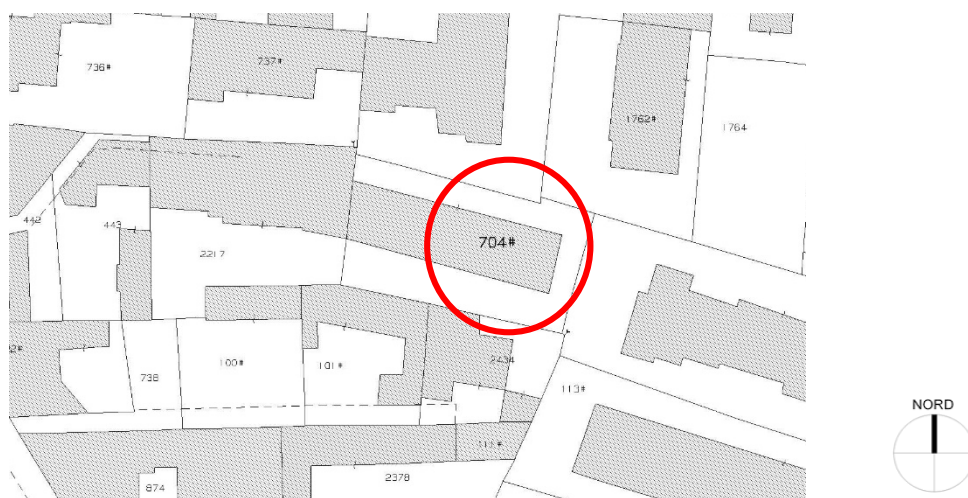
- **Appartamento:** *foglio 7 particella 704 subalterno 2.*

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di proprietà in capo all'esecutato, nella misura di 1/1 del diritto, compreso i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come emergenti dall'atto di Compravendita per Notar Mariarosaria Cante con sede in Napoli del 22/01/2018 - Rep. 2953 - Racc. 2269, in allegato.

Si rileva pertanto la congruenza del pignoramento ai dati castali attuali.

Le uniche differenze rilevabili dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale sono rappresentate dalla limitata diversa distribuzione degli spazi interni, dall'ampliamento plano-volumetrico sulla balconata a livello, per la presenza di una piccola veranda adibita a lavanderia, nonché nell'ampliamento superficiale del giardino per l'annessione di una piccola zona di terreno facente parte di altro fabbricato urbano.

Il fabbricato che contiene l'immobile è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7 particella 704.

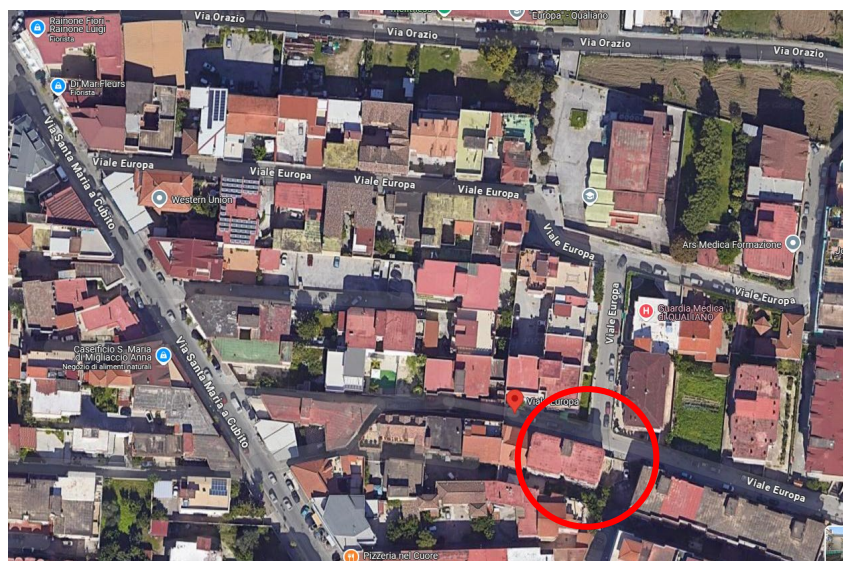


Estratto di mappa catastale: CT- foglio 7 - part.704

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con i rilievi satellitari, si verifica la rispondenza dell'ubicazione dell'unità pignorata.



GOOGLE MAPS: QUALIANO - VIALE EUROPA, 34

Ai fini della definizione del lotto di vendita, valutata la migliore appetibilità del bene, in relazione al titolo di provenienza, si ritiene costituire il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Viale Europa, 34 di Qualiano (NA), posto al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, della consistenza di 6,0 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7, p.lla 704, sub. 2 con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato. L'appartamento consta in circa 91,25 mq calpestabili, con una balconata a livello per circa 14 mq e pertinenziale giardino per circa 80 mq. Esso confina a Nord con Viale Europa, ad Est con cassa scale e ad Ovest con altro fabbricato per civile abitazione.*

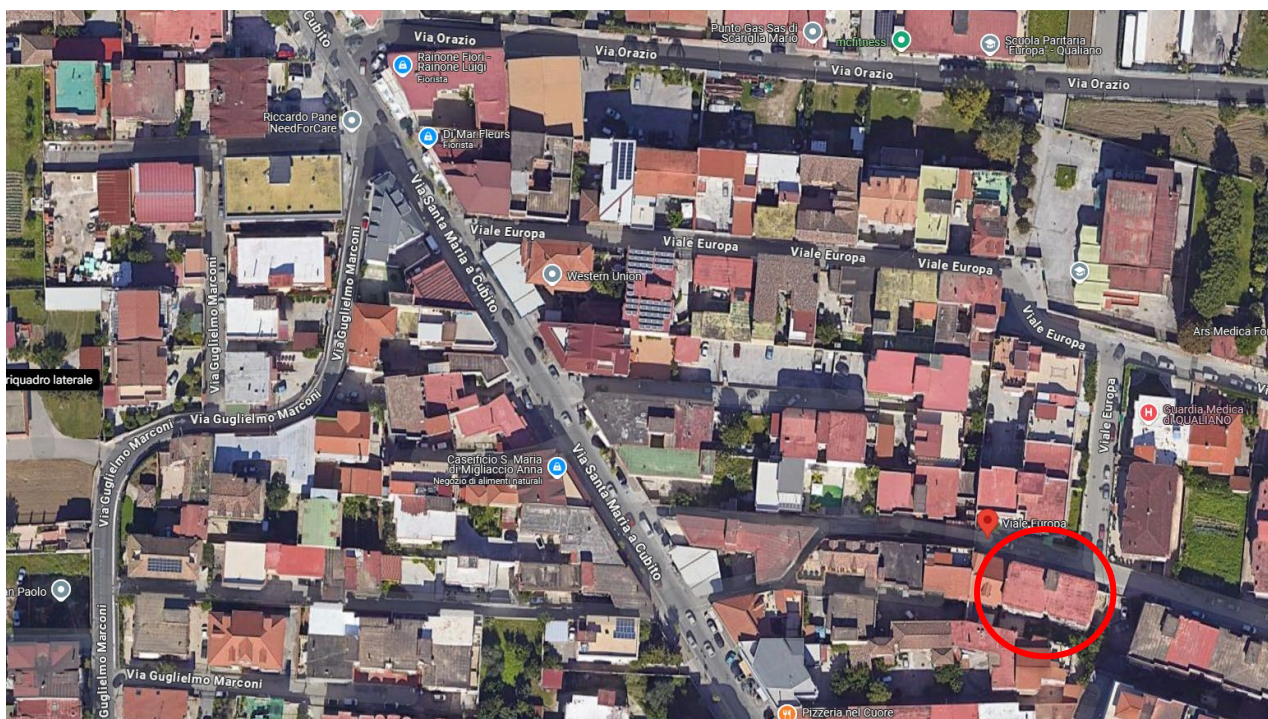


b) QUESITO N. 2: L'ELENCAZIONE, L'INDIVIDUAZIONE E LA DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il fabbricato residenziale che contiene l'immobile staggito è situato nel Comune di Qualiano (NA), e precisamente in Viale Europa, 34.

Esso ricade in un'area del tipo residenziale, in prossimità alla Via Santa Maria a Cubito, strada caratterizzata dalla presenza di numerosi esercizi commerciali e di servizio.

La zona si avvantaggia delle limitrofe arterie di traffico, che consentono di raggiungere in pochi minuti i comuni della provincia di Napoli e Napoli, nonché i noti centri commerciali ivi presenti.



GOOGLE MAPS: QUALIANO

L'edificio residenziale è costituito da un unico fabbricato, per un'unica scala di collegamento alle unità immobiliari, in assenza di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, per 3 piani fuori terra, con tamponature tinteggiate con colori giallo e rosso.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it





Vista esterna del fabbricato in Viale Europa, 34 - Qualiano (NA)

L'oggetto della presente procedura è il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Viale Europa, 34 di Qualiano (NA), posto al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, della consistenza di 6,0 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7, p.lla 704, sub. 2 con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato. L'appartamento consta in circa 91,25 mq calpestabili, con una balconata a livello per circa 14 mq e pertinenziale giardino per circa 80 mq. Esso confina a Nord con Viale Europa, ad Est con cassa scale e ad Ovest con altro fabbricato per civile abitazione.*

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it





Vista esterna dell'appartamento staggito

Nel proseguo al fine di descrivere il lotto di vendita, è opportuno illustrare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di murature e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è procede calcolando per intero la superficie circoscritta dai i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

LOTTO UNICO

Il lotto in esame è costituito da un appartamento per civile abitazioni ubicato in Viale Europa, 34 di Qualiano, al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato.

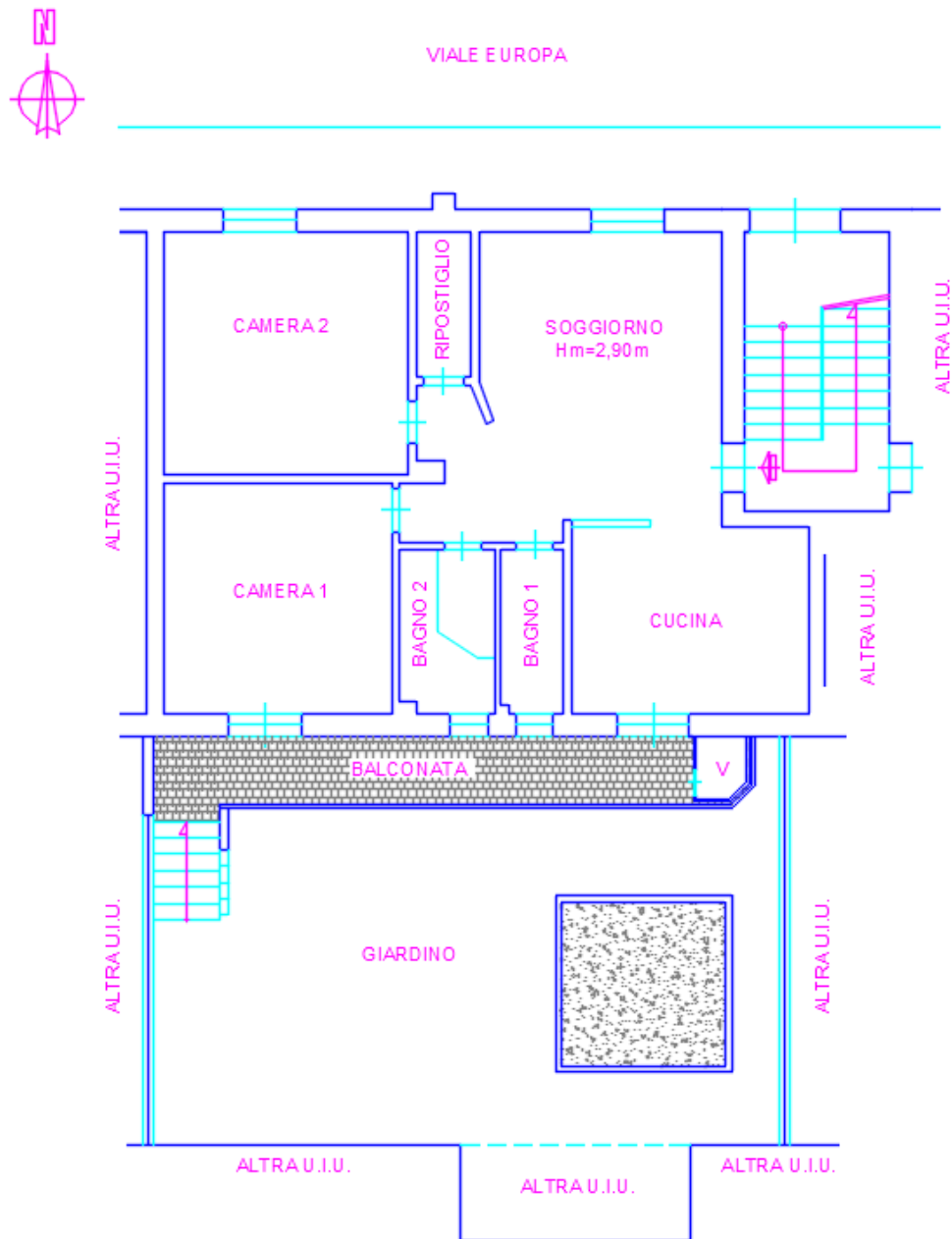
Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7 particella 704 subalterno 2, ed è confinante a Nord con Viale Europa, ad Est con cassa scale e ad Ovest con altro fabbricato per civile abitazione.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.

PIANO TERRA O RIALZATO



CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI	
UBICAZIONE	Piano Sesto
DESTINAZIONE D'USO	Abitazione
SUPERFICIE UTILE [m²]	91,25
SUPERFICIE BALCONI [m²]	14,00
SUPERFICIE GIARDINO [m²]	80,00
SUPERFICIE CATASTALE [m²]	123,00

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
 Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Il lotto è in possesso del nucleo familiare dell'esecutato, per una consistenza di circa 91,25 mq calpestabili, distribuiti da salone/ingresso con annessa cucina, due camere da letto, ripostiglio, due bagni, balconata a livello per circa 14 mq, con annessa piccola veranda adibita a lavanderia.

Completa la consistenza immobiliare il giardino pertinenziale, per circa 80 mq, collegato alla balconata a livello mediante scala.

E' da ritenersi esclusa dalla consistenza immobiliare del giardino, la maggior superficie ai margini del fabbricato alieno sul fronte sud, allo stato priva di recinzione di confine.

Per cui, ai fini della delimitazione del giardino, si sono valutati i costi per la realizzazione del confine nell'ammontare di € 3.000,00, i cui costi sono detratti dal valore di stima.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres-ceramico di media dimensione, fatto salvo le camere da letto che presentano un laminato di parquet.

I due bagni si presentano pavimentati e rivestiti con piastrelle di piccolo formato.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche lungo le pareti pertinenti al mobilio, mentre le altre pareti sono attintate, così come l'intero appartamento, nonostante si rilevi la presenza di rivestimento in pietra lungo alcune pareti della zona soggiorno e cucina.

Gli infissi sono in alluminio, mentre gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, fatta eccezione dell'impianto di riscaldamento, benché non siano reperibili le certificazioni di cui al D.M. 37/08.

L'aerazione e la ventilazione dell'immobile è garantita dalla presenza di un idoneo sistema di finestre con libero sfogo all'esterno.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,90 ml.

L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione e conservazione, fatto salvo la presenza di tracce di umidità alle pareti ed al soffitto del più piccolo dei bagni.

Per cui, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi si è valutato l'ammontare delle spese di manutenzione in complessivi € 1.000,00, i cui costi sono detratti dal valore di stima.

E' stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica agli effetti del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., in quanto allegato all'atto notarile di compravendita per Notar Mariarosaria

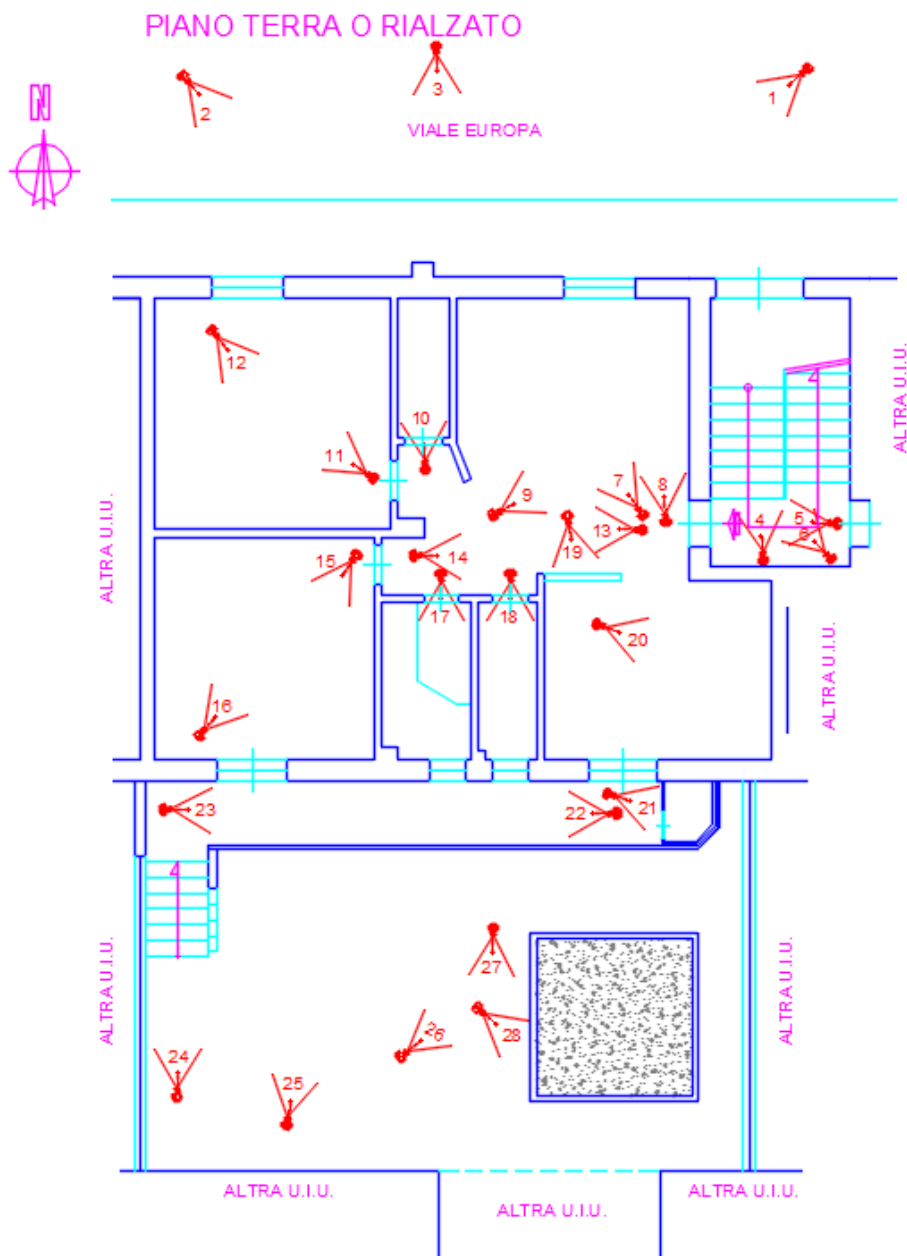
*Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it*

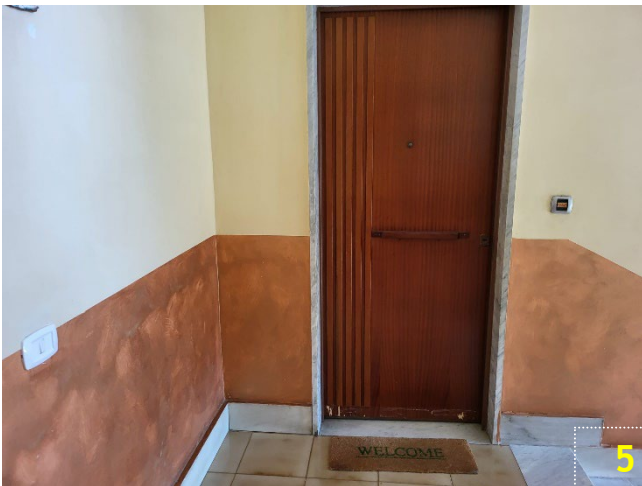


Cante con sede in Napoli del 22/01/2018 - Rep. 2953 - Racc. 2269, in allegato alla presente relazione, ma lo stesso risulta scaduto alla data del 31/12/2019.

Pertanto, si è valutato il costo per la nuova redazione e trasmissione alla Regione Campania in complessivi € 400,00, il cui costo è detratto dal valore di stima.

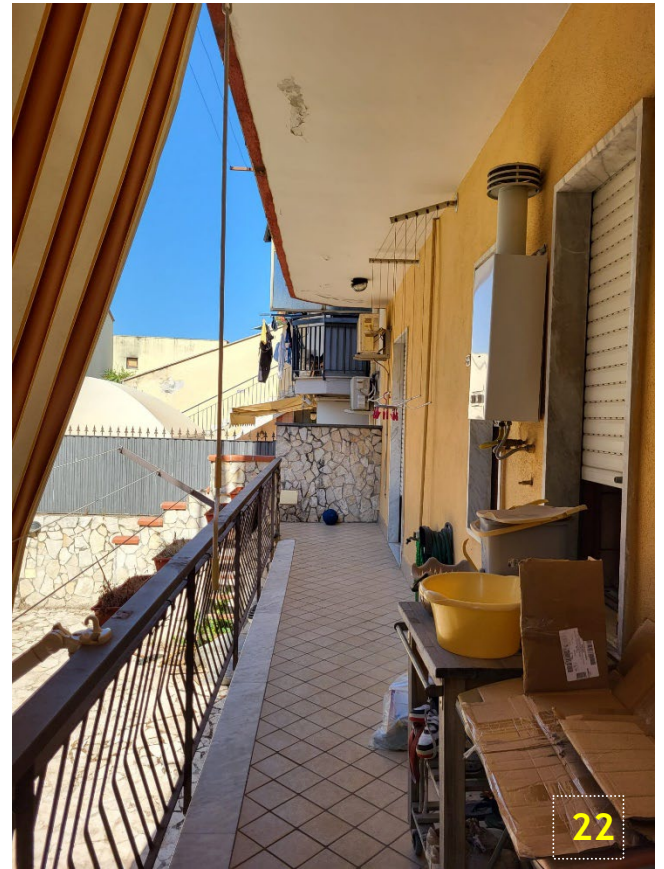
Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.













c) **QUESITO N. 3: L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Acquisite le documentazioni catastali, è possibile sintetizzare le seguenti variazioni.

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 22/01/2018 ad oggi

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nato il - proprietà per 1/1 in separazione dei beni								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	6,0 vani	€ 204,52
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 28/12/2006 al 21/01/2018

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2 in separazione dei beni; nato il - proprietà per 1/2 in separazione dei beni.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	6,0 vani	€ 204,52
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 22/01/2006 al 27/12/2006

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2; nato il - proprietà per 1/2.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	6,0 vani	€ 204,52
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 20/10/2005 al 21/01/2006

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2; nato il - proprietà per 1/2.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	5,5 vani	€ 187,47
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								



Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 01/01/1992 al 19/10/2005

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2; nato il - proprietà per 1/2.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	5,5 vani	L. 363.000 - € 187,47
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 30/06/1987 al 31/12/1991

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2; nato il - proprietà per 1/2.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	5,5 vani	L. 880 - € 0,45
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 02/02/1983 al 29/06/1987

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata il - proprietà per 1/2; nato il - proprietà per 1/2.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	5,5 vani	L. 880 - € 0,45
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati ante al 01/02/1983

Catasto Fabbricati		Comune di QUALIANO Provincia di NAPOLI								
Intestato	 nata a il - proprietà per 1/1.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		7	704	2			A/2	1	5,5 vani	L. 880 - € 0,45
Indirizzo		VIALE EUROPA Piano T								

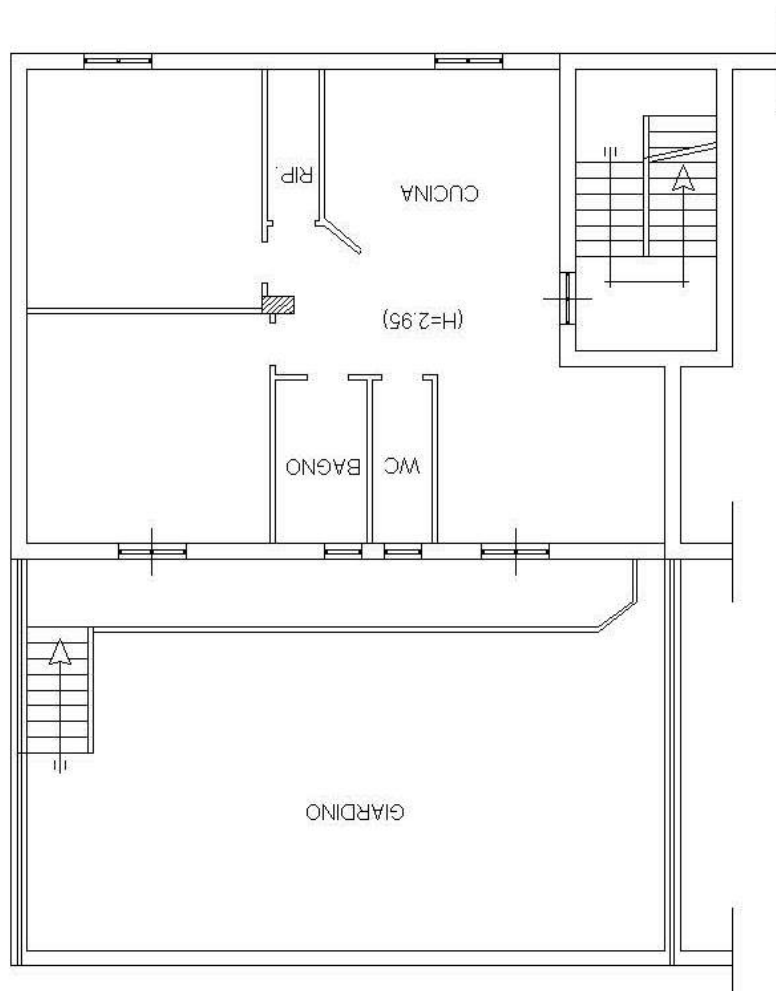
Il fabbricato contenete l'appartamento è identificato al Catasto Terreni del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7 particella 704.

La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 7 particella 704 sub. 2, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto, si evince quanto segue:

- a) *Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- b) *Ampliamento plano-volumetrico sulla balconata a livello, per la presenza di una piccola veranda adibita a lavanderia;*
- c) *Ampliamento superficiale del giardino per l'annessione di una piccola zona di terreno facente parte di altro fabbricato urbano.*

Le difformità riscontrate necessiterebbero dell'aggiornamento catastale, ma agli effetti della procedura esecutiva può procrastinarsi l'esecuzione, tant'è che al fine della perfetta conformità, si è provveduto a quantificare i costi per l'aggiornamento catastale in complessivi **€ 500,00.**

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



d) Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita

Ai fini della pubblicazione, si indica:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Viale Europa, 34 di Qualiano (NA), posto al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, della consistenza di 6,0 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7, p.lla 704, sub. 2 con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato. L'appartamento consta in circa 91,25 mq calpestabili, con una balconata a livello per circa 14 mq e pertinenziale giardino per circa 80 mq. Esso confina a Nord con Viale Europa, ad Est con cassa scale e ad Ovest con altro fabbricato per civile abitazione.*

PREZZO BASE D'ASTA euro 148.000,00

e) Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare i seguenti passaggi di proprietà.

Dalle verifiche del negozio di acquisto e dalle trascrizioni acquisite dalla conservatoria dei registri immobiliari, è emerso che l'immobile staggito risulta in proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato avendolo acquistato dai Sigg. e per la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita per Notar Mariarosaria Cante di Napoli del 22 gennaio 2018 - Rep. n. 2953, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 26 gennaio 2018 ai nn. 4157 del registro generale e 3301 del registro particolare.

Ai Sigg. e, l'immobile staggito pervenne per acquisto dai Sigg. e per la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita per Notar Palermi Concetta di Santa Maria Capua Vetere del 28/12/2006 - Rep. 224317, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 05/01/2007 ai nn. 1072 del registro generale e 888 del registro particolare.

Ai Sigg. e l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri di Napoli in data 02/02/1983 - Rep. n. 89422, registrato a Napoli in data 22/02/1983 al n. 2882 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 1 marzo 1983 ai nn. 6213 del registro generale e 5241 del registro particolare.

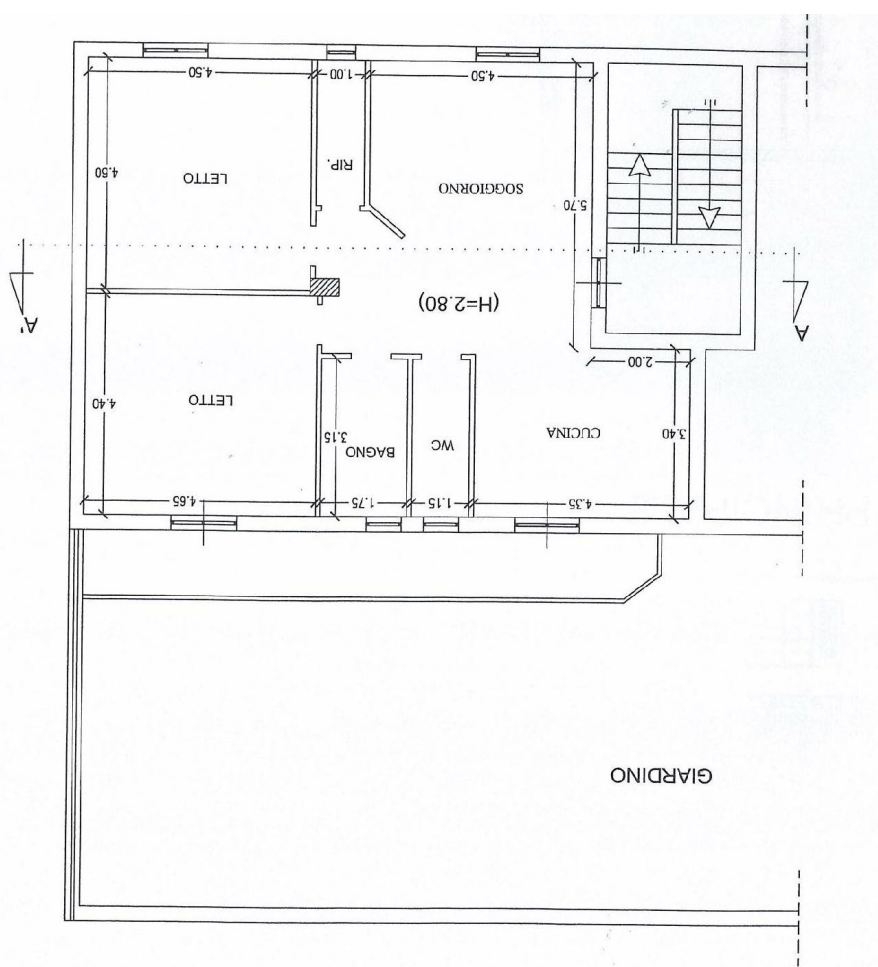


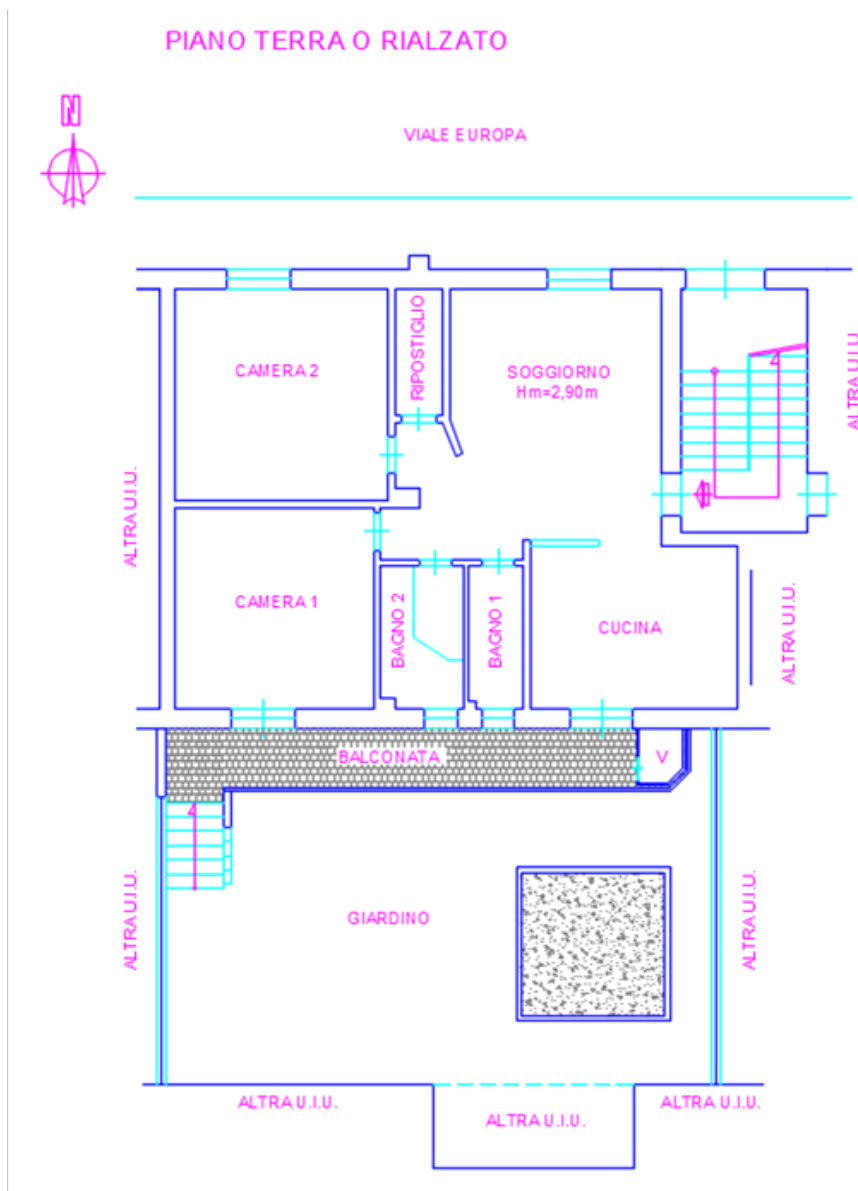
f) **Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il fabbricato che contiene il bene della presente procedura è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 8 del 27.06.1981 rilasciata dal Comune di Qualiano (NA).

Per quanto concerne l'appartamento staggito è stata rivenuta Denuncia di Inizio Attività n. 82/2006 del 17 novembre 2006 recante protocollo 13180, che ha definito il seguente stato legittimo.

Stralcio Planimetrico D.I.A. n. 82/2006





Dal confronto dello stato assentito di cui alla DIA 82/2006, rispetto allo stato dei luoghi rilevato si evidenziano le seguenti difformità urbanistiche:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Ampliamento plano-volumetrico sulla balconata a livello, per la presenza di una piccola veranda adibita a lavanderia;
- c) Annessione del giardino mediante la realizzazione di una scala di collegamento alla balconata a livello;
- d) Realizzazione di una muratura di confine lungo il fronte Est del giardino.



Gli abusi contrassegnati al punto a), c) e d) sono astrattamente sanabili mediate accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001, previo pagamento dei oneri e delle relative sanzioni, i cui costi sono stimabili in € 3.000,00, comprensivi delle spese tecniche.

Per quanto concerne l'abuso contraddistinto al punto b), non è altrimenti sanabile, pertanto risulta necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi della balconata, i cui costi possono stimarsi € 2.000,00 a lordo degli oneri tecnici e permessi comunali.

Il lotto in esame non è dotato di certificato di agibilità.

g) *Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti*

L'immobile staggito è in possesso del nucleo familiare dell'esecutato.

h) *Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti*

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare tutti i vincoli ed oneri gravanti:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 4158 registro particolare n. 511 del 26/01/2018 a favore "" con sede in (.....), codice fiscale, contro per la somma di Euro 167.226,00 a garanzia di un mutuo di Euro 111.484,00 per la durata di anni 30, concesso con atto ricevuto dal Notaio Mariarosaria Cante di Napoli in data 22 gennaio 2018 Rep. n. 2954 - Raccolta 2270;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 18146 registro particolare n. 13607 del 06/04/2023 a favore della "....." con sede in (.....), codice fiscale, ed a carico di

Per il lotto in esame, non sono stati rilevati sequestri penali, né eventuali cause in corso.

Allo stato risultano spese condominiali scadute e non pagate, non avendo rilevato la costituzione di condominio.

Le difformità catastali rilevate determinano un onere per l'aggiornamento catastale in complessivi € 500,00, i cui costi sono detratti dalla valutazione del prezzo base d'asta.



Le difformità urbanistico-edilizie rilevate determinano un onere per la regolarizzazione in complessivi € 5.000,00, i cui costi sono detratti dalla valutazione del prezzo base d'asta.

Alla luce di quanto esposto, non risultano oneri e/o vincoli a carico dell'eventuale acquirente, essendo gli stessi cancellabili o comunque regolati dalla presente procedura.

i) Quesito n. 9: la specificazione demaniale

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è ubicato su suolo demaniale.

j) Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

k) Quesito n.11: l'informazione utili

Per il bene in esame, non sono state rilevate cause civili e penali in corso, né la costituzione di condominio.



l) Quesito n.12: la valutazione dei lotti di vendita

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dalla formulazione del quesito, emerge quindi che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale il lotto potrebbe essere venduto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

E' ben noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere diversi valori a seconda del criterio e dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato, tale da rendere possibile l'incontro tra la curva della domanda e dell'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra enunciati, viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità dei dati, delle circostanze di mercato e soprattutto rispetto alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti possibilità:

- a) il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile, qualora il mercato di riferimento sia attivo, ossia tale da consentire la disponibilità di dati di confronto, esso è definito dagli standard come Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA.



- b) Il metodo finanziario o Income Approach si basa sulla capacità di convertire i benefici monetari degli immobili in valore capitale, purché siano noti i canoni d'affitto e le caratteristiche immobiliari.
- c) Il metodo dei costi o Cost Approach consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà e/o dell'obsolescenza. Detto metodo trova maggiori applicazioni per le valutazioni di immobili industriali ovvero per beni aventi caratteristiche di unicità.

Alla luce di quanto esposto, considerata l'attuale situazione di mercato ove risulta ubicato l'immobile staggito, che fornisce pochi dati di recenti compra-vendite tali da permettere l'applicazione del Market Comparison Approach, **la stima dei valori immobiliari sarà condotta attraverso il metodo Income Approach avendo riscontrato la presenza di diverse locazioni di immobili simili.**

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio di Qualiano (NA):

-
-

I valori ottenuti sono stati poi confrontati con quanto ricavabile dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, ed ulteriormente confrontati con le risultanze di liberi professionisti di fiducia dello scrivente, che ha permesso di sintetizzare i seguenti valori di zona, rispetto al lotto da stimare.

FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE			
LOCAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTI	3,5 €/mq	5,0 €/mq	4,25 €/mq

Determinata la capacità locativa del lotto di vendita, la determinazione del valore capitale sarà determinata dalla nota espressione estimativa:

$$V = Sc \times R / r$$

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
 Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



dove:

Sc rappresenta l'area commerciale da stimare;

R il reddito di locazione annuo al netto delle spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione;

r il saggio di capitalizzazione.

La cui scelta è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito il Sole 24 ore, nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; Soloaffitti.com, leader nel settore del mercato locativo italiano; Immobiliare.it, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24.ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il lotto di vendita il seguente valore in libero mercato.

LOTTO	SUPERFICE COMERCIALE (MQ)	REDDITO NETTO (€)	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%)	VALORE CAPITALE (€)	VALORE AL MQ (€/mq)
UNICO	123,00	4.391,1	2,50	175.644,00	1.428,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. ai valori capitali, per il lotto di vendita, vanno detratti i seguenti adeguamenti.



LOTTO UNICO	
VALORE CAPITALE (€)	175.644,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	- 17.564,40
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€)	- 5.900,00
STATO DI USO E MANUTENZIONE (€)	- 4.000,00
STATO DI POSSESO (€)	- 0,00
VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€)	- 0,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€)	- 0,00
VALORE CAPITALE ADEGUATO (€)	148.179,60
VALORE D'ASTA (€)	148.000,00

m) *Quesito n.13: la quota indivisa*

Dall'atto originario di compravendita per Notaio Mariarosaria Cante del 22 gennaio 2018 - Rep. 2953, si rileva che l'esecutato è proprietario esclusivo dell'immobile staggito.

Pertanto, non è rilevabile la quota indivisa.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



n) **Quesito n. 14: l'acquisizione delle certificazioni.**

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 06/05/2025, è possibile asserire la costituzione del regime di separazione dei beni tra l'esecutato e la propria consorte a partire dal 20/03/2010.

L'esecutato alla data dell'acquisizione del certificato di residenza storico del 06/05/2025 con annotazione di scheda è residente alla Via, ... -(.....).

5. **CONCLUSIONI**

Nel riassumere i risultati a cui sono giunto, attraverso la scheda che segue, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano di Napoli (NA), 16 Maggio 2025

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO



Sono allegati alla presente:


- Comunicazioni ed istanze;
- Atti urbanistici;
- Atti catastali;
- Atto di acquisto;
- Certificati anagrafici;
- Ricerche di mercato;
- Relazione versione per la privacy.

Alla presente si allega altresì supporto informatico CD-ROM.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



SCHEDA DI RIEPILOGO

<p>LOTTO UNICO</p>	
<p>TIPOLOGIA</p>	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Viale Europa, 34 di Qualiano (NA), posto al piano terra o rialzato, con ingresso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, della consistenza di 6,0 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Qualiano (NA) al foglio 7, p.la 704, sub. 2 con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato. L'appartamento consta in circa 91,25 mq calpestabili, con una balconata a livello per circa 14 mq e pertinenziale giardino per circa 80 mq. Esso confina a Nord con Viale Europa, ad Est con cassa scale e ad Ovest con altro fabbricato per civile abitazione.</p>
<p>SUPERFICIE COMMERCIALE</p>	<p align="right">123,00 mq</p>
<p>VALORE A MQ COMMERCIALE</p>	<p align="right">€ 1 428,00</p>
<p>VALORE COMMERCIALE</p>	<p align="right">€ 175 644,00</p>
<p>VALORE D'ASTA</p>	<p align="right">€ 148 000,00</p>

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
 Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

