

TRIBUNALE DI SALERNO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PROCEDURA FAMILIARE RG 5/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA OMISSIS

LIQUIDATORE: AVV. OMISSIS

DEBITORE ISTANTE: OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO C) DELLA NOMINA
SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 207

LIQUIDATORE: **AVV. OMISSIS**

DEBITORE ISTANTE: **SIG. OMISSIS**

Salerno, lì luglio 2026

IL TECNICO INCARICATO

ing. PASQUALE MODICA

Via Balzico N. 34- 84122 SALERNO

tel: 089251307 cell: 3284232817

PEC: pasquale.modica@ordingsa.it

MAIL: pasquamod@libero.it

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	2
3.	DESCRIZIONE GENERALE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	2
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	12
5.	CONFINI LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	12
6.	PROVENIENZA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	12
7.	FORMALITA' GRAVANTI LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	12
8.	SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025: ..	13
9.	INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ISTANTE	13
10.	DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	13
11.	REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	14
12.	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	15
13.	STIMA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:	15
	<i>DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI</i>	15
	<i>STIMA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:</i>	18
14.	CONCLUSIONI	19
	ELENCO ALLEGATI	20

1. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n. 34, veniva incaricato (*CFR NOMINA IN ALL N. 1*) in data 09/06/2026 di effettuare la valutazione dei seguenti immobili identificati dai punti B) e C) delle rispettive nomine:

B) n. 2 quote di proprietà pari ad 1/8 ciascuna di un vano garage, sito in Salerno alla via Sant'Angelo di Ogliara 161, identificato in NCEU al FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 (indicate nelle liquidazioni controllate n. 5/2025 e n. 6/2025, rispettivamente contro OMISSIS e OMISSIS);

C) quota di proprietà pari ad 1/5 di un immobile sito in Napoli, alla via Matteo Renato Imbriani NCEU FG. 98 PART. 248 CAT. A/4 (indicata nella sola liquidazione controllata n. 5/2025 contro OMISSIS).

Detti immobili non sono stati stimati nella procedura esecutiva immobiliare gravante sui debitori OMISSIS e OMISSIS (E.I. 42/2025 presso il Tribunale di Salerno), in quanto non sottoposto ad esecuzione individuale ma oggetto di liquidazioni controllate - procedure familiari n. 5/2025 e n. 6/2025 oggetto di incarico.

Dunque oggetto della presente relazione sono gli immobili di cui al PUNTO B) e C) della nomina in possesso per quota di proprietà al debitore istante OMISSIS , e nello specifico la presente è inerente il PUNTO C).

Dunque con la presente relazione, lo scrivente relaziona su quanto fatto, elaborato e dedotto, redigendo di seguito la presente relazione, rispondendo ai quesiti indicati ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, sia relativamente all'immobile in Salerno (rif. PUNTO B della nomina inerente la liquidazione familiare n 5/2025) e all'immobile in Napoli (rif. PUNTO C della nomina inerente la liquidazione familiare n 5/2025).

Prima di entrare nel merito dell'incarico affidatomi, relativamente all'immobile in Napoli (PUNTO C) della nomina), occorre rappresentare alcune discrasie catastali riscontrate dallo scrivente che potrebbero pregiudicare la vendita della quota rientrante nella procedura familiare oggetto di incarico.

L'immobile oggetto di incarico è indicato come appartamento sito in Napoli Via Matteo Renato Imbriani 207 nella nomina della liquidazione familiare n. 5/2025 e relativa nota di trascrizione come rubricato in N.C.E.U. FL. 98 PART. 248 CAT A/4 rientrante per la quota di proprietà pari ad 1/5 al debitore istante OMISSIS . Di fatto non esiste al N.C.E.U. detto immobile (catasto fabbricati) ma al N.C.T. (catasto terreni) in qualità ENTE URBANO ovvero come immobile correlato al N.C.E.U. SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 (*CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2*).

Orbene, di fatto detto immobile è rubricato esclusivamente al N.C.E.U. di Napoli SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 CAT. A/4, CLASSE 6, CONSISTENZA 3 VANI, SUP. CATASTALE 81 mq, RENDITA 178,18 euro (*CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2*) e solo correlato al N.C.T. al FL. 98 PART. 248.

Sempre dalle verifiche ipotecarie effettuate, sempre ad avvalorare detta discrasia si evidenzia che l'immobile in N.C.E.U. di Napoli SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 e non FL. 98 PART. 248 è pervenuto al debitore istante OMISSIS per al quota di 1/5 in piena proprietà dalla successione della madre OMISSIS che lo aveva acquistato in data 29/03/2000 per atto di compravendita per notar GIUSEPPE DI TRANSO rep. 95679 dal sig. OMISSIS (in ditta catastale OMISSIS) (*CFR ALL N. 5*).

Dunque lo scrivente proseguirà nell'incarico affidatomi indicando l'immobile con i corretti dati catastali (**N.C.E.U. di Napoli SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10**) evidenziando che prima della futura vendita sarà necessario effettuare la rettifica della trascrizione di apertura di liquidazione con la giusta identificazione catastale in N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **immobile in N.C.E.U. di Napoli SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 CAT. A/4, CLASSE 6, CONSISTENZA 3 VANI, SUP. CATASTALE 81 mq, RENDITA 178,18 euro (correlato in N.C.T. di Napoli al FL. 98 PART. 248 ENTE URBANO)**

Si entra dunque ne merito dell'incarico affidatomi.

**IMMOBILE IN NAPOLI RELATIVO AL PUNTO C) DELLA NOMINA
INERENTE LA LIQUIDAZIONE FAMILIARE N 5/2025 (OMISSIS)**

LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025: APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 207, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. ALLA SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/5 IN DITTA OMISSIS

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

Il bene oggetto di stima e denominato nel prosieguo LOTTO C), consiste di fatto in un appartamento sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani 207, identificato dai seguenti dati catastali (*CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2*) in NAPOLI:

- N.C.E.U. SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 CAT. A/4, CLASSE 6, CONSISTENZA 3 VANI, SUP. CATASTALE 81 mq, RENDITA 178,18 euro (correlato in N.C.T. di Napoli al FL. 98 PART. 248 ENTE URBANO)

e risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- **OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5**

3. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 207, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. ALLA SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/5 IN DITTA OMISSIS

Detto immobile indicato al PUNTO C) consta di un piccolo appartamento sito in Napoli alla Via Matteo Renato Imbriani.

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel quartiere AVVOCATA nel Comune di Napoli. L'AVVOCATA è un quartiere di Napoli facente parte della Municipalità II insieme ai quartieri Montecalvario, Mercato, Pendino, Porto, San Giuseppe, confina a ovest col quartiere Arenella e col quartiere Vomero (piazza Leonardo), a sud col quartiere Montecalvario, a est col quartiere San Giuseppe (piazza Dante) e col quartiere San Lorenzo (piazza Dante, via Enrico Pessina) e infine a nord, nord-est col quartiere Stella.

È situato nella zona centrale e collinare della città, delimitato da importanti assi viari come via Salvator Rosa, via Pessina e piazza Dante ed è attraversato nella sua lunghezza da via Salvator

Rosa che è il maggior asse viario del quartiere. Il quartiere, figlio dell'immensa espansione urbanistica avutasi nella Napoli vicereale, è ricchissimo di edifici civili e sacri monumentali.

L'immobile oggetto di stima è composto di un piccolo appartamento sito al piano terzo di un fabbricato di antica realizzazione (ante 1942, presumibilmente del 1910) situato in Via Matteo Renato Imbriani n. 207 con accesso da un piccolo portone in ferro percorrendo una ripida rampa scale tipica delle costruzioni dell'epoca (CFR. FOTO 1//4).

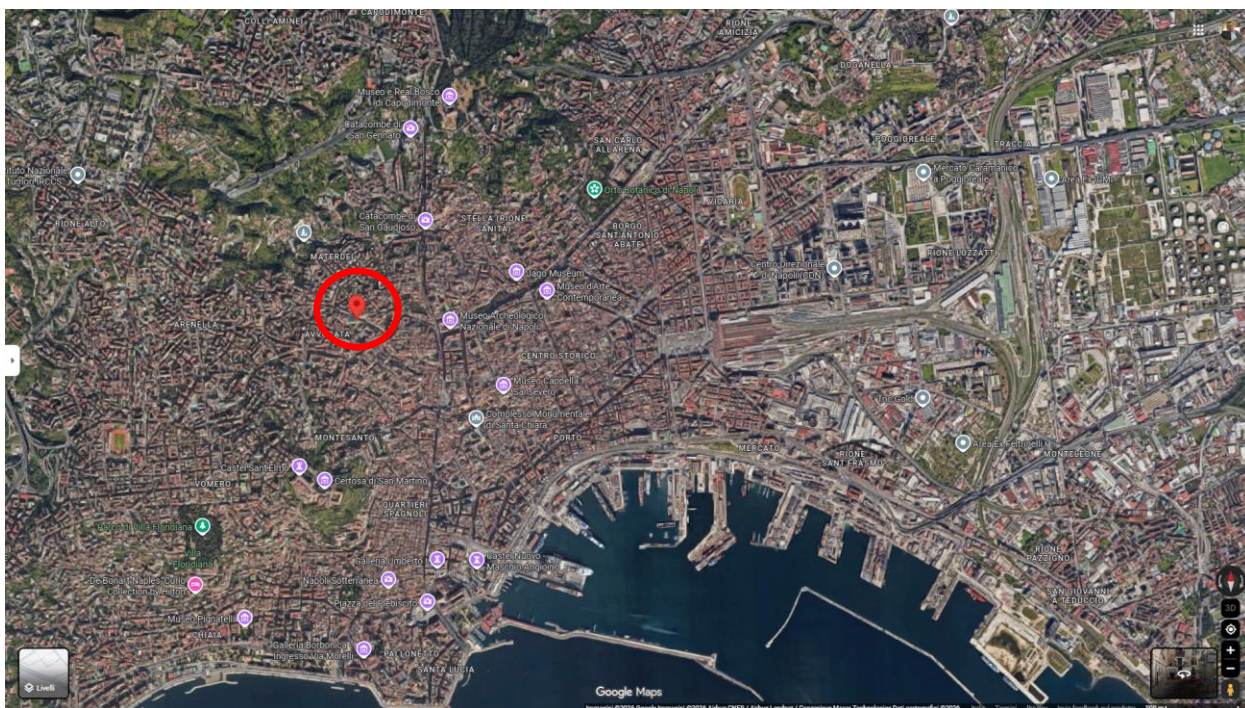
Come visibile dalle foto seguenti (CFR. FOTO 5//14) l'immobile sito al piano terzo con ingresso dalla prima porta a destra salendo le scale contraddistinto dall'interno n. 6, della superficie commerciale pari ad 81 mq ed altezza utile interna di 3,17m, si compone attualmente di tre vani e accessori, mentre dalla planimetria catastale e dalla descrizione dell'atto di provenienza dell'anno 2000 è indicato da due vani ed accessori. Detta anomalia è spiegata semplicemente per la realizzazione di un divisorio (tramezzatura interna) nel VANO contraddistinto dal numero 1 nella scheda planimetria in atti del 1939. A seguito della realizzazione di detta tramezzatura è stata realizzata una piccola finestra sulla tompagnatura con affaccio sulla Via Matteo Renato Imbriani, proprio per non rendere cieco il nuovo vano ricavato dalla divisione nell'originario VANO 1 (cfr scheda planimetria in atti del 1939 in ALL N. 2).

Oltre a dette difformità è stata spostata la cucina nel VANO contraddistinto dal numero 2 nella scheda planimetria in atti del 1939 ed al posto della cucina è stato realizzato il bagno con accesso dal VANO numero 2 indicato nella scheda planimetria in atti del 1939, mediante la realizzazione di una porta, di dette discrasie se ne terrà conto in sede di stima con opportune riduzioni.

L'immobile nella sua completezza versa in modeste condizioni manutentive.

Come sopra riferito la rappresentazione grafica interna, non congruente alla planimetria catastale in atti del 13/12/1939 riportata in ALL N. 2, è stata ricostruita graficamente dal sottoscritto in base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo effettuato in data 23/06/2026 unitamente al liquidatore della procedura avv. OMISSIS, detta rappresentazione dello stato attuale dei luoghi è riportata in ALLEGATO 6.

Tutto quanto sopra descritto è mostrato dalle successive ortofoto di inquadramento territoriale e dalle foto (CFR. FOTO 1//14) scattate dal sottoscritto sempre durante il sopralluogo effettuato in data 23/06/2026 unitamente al liquidatore della procedura avv. OMISSIS.



Ortofoto inquadramento generale del quartiere Avvocata in cui ricade l'immobile oggetto di stima



Ortofoto inquadramento con individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima



Foto 1- fabbricato di Via Matteo Renato Imbriani 207 in cui ricade l'immobile oggetto di stima al piano 3°



Foto 2- accesso al fabbricato di Via Matteo Renato Imbriani 207



Foto 3- accesso al fabbricato di Via Matteo Renato Imbriani 207

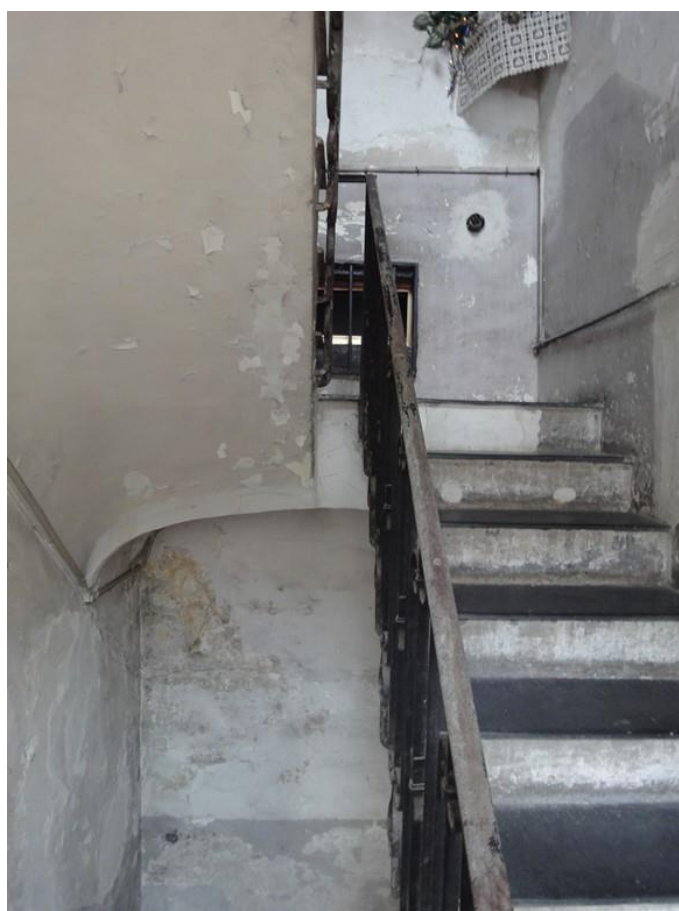


Foto 4- rampa scale di accesso all'immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207



Foto 5- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: INGRESSO



Foto 6- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: INGRESSO (a dx) -BAGNO (a sx)



Foto 7 immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: BAGNO



Foto 8 immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: BAGNO



Foto 9- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: CUCINA (vano N. 2 catastale)



Foto 10- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: CUCINA (vano N. 2 catastale)



Foto 11- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: SOGGIORNO (porzione del vano N. 1 catastale)



Foto 12- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: SOGGIORNO (porzione del vano N. 1 catastale)



Foto 13- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: LETTO (porzione del vano N. 1 catastale)



Foto 14- immobile al piano 3° di Via Matteo Renato Imbriani 207: LETTO (porzione del vano N. 1 catastale), visibile sulla sinistra il tramezzo realizzato e di fronte la finestra realizzata su Via Imbriani

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

Il lotto oggetto di stima è identificato dai seguenti dati catastali (CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2) in NAPOLI:

- N.C.E.U. SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 CAT. A/4, CLASSE 6, CONSISTENZA 3 VANI, SUP. CATASTALE 81 mq, RENDITA 178,18 euro (correlato in N.C.T. di Napoli al FL. 98 PART. 248 ENTE URBANO)

e risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5
- **OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/5**

5. CONFINI LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

L'immobile, nella sua interezza, confina:

- A nord con altra U.I.U.;
- A sud Via Matteo Renato Imbriani (ex Via Salita San Raffaele);
- Ad est con vano scale;
- Ad ovest con altra U.I.U.

6. PROVENIENZA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

L'immobile oggetto di procedura, identificato in N.C.E.U. SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 CAT. A/4, è pervenuto nella quota di 1/5 per il diritto di piena proprietà al debitore istante OMISSIS (OMISSIS) per successione della madre OMISSIS , successione apertasi il 27/05/2011 presentata a NAPOLI (NA) Registrata al Volume 88888 n. 222963 in data 13/07/2020, trascritta ai nn. 16983/12228 del 29/07/2020 (CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3).

Alla signora OMISSIS era pervenuto per atto di compravendita del 29/03/2000 per notar GIUSEPPE DI TRANSO con sede in NAPOLI Repertorio n. 95679 (CFR ALL N. 5) dal sig. OMISSIS (in ditta catastale OMISSIS).

7. FORMALITA' GRAVANTI LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3) sul debitore istanze e sul LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE CONTRO 20/05/2025 - NN 14685/11233 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE FAMILIARE** Repertorio 202/2024 del 01/04/2025 a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA e contro **OMISSIS** , gravante sull'immobile in NAPOLI in N.C.E.U. FL 98 PART. 248 per i diritti di proprietà pari ad 1/5;

Si indicano di seguito i **costi per le relative eventuali cancellazioni**:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00

Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

8. SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO **AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:**

Sull'immobile oggetto di liquidazione familiare non gravano procedure esecutive (**CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3**).

9. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ISTANTE

Il debitore istante OMISSIS risulta coniugato in regime di separazione dei beni con OMISSIS dal 29/07/1999 e che con Provvedimento del Tribunale di Salerno n. 5610/2021, in data 15/06/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra gli stessi (**CFR ESTRATTO DI MATRIMONIO IN ALL N. 4**).

10. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO **AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:**

L'immobile oggetto di liquidazione familiare sito in Via Matteo Renato Imbriani nel quartiere AVVOCATA di NAPOLI ricade in: **ZONA A - CENTRO STORICO**, regolata dalla Variante Generale al PRG (Centro Storico) e dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'edificabilità intesa come nuova costruzione è vietata (indice di edificabilità pari a zero), salvo casi eccezionali di completamento normati in base alla tipologia edilizia.

Gli Interventi Ammessi e le Limiti di Ristrutturazione sono di seguito riportate.

La disciplina del Centro Storico cataloga gli immobili per classi tipologiche, limitando le trasformazioni in base al valore storico dell'edificio:

- **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria:** Sempre ammesse all'interno delle unità immobiliari, a patto di non alterare elementi strutturali, forometrie esterne, decori storici o altezze dei solai.
- **Restauro e Risanamento Conservativo:** Obbligatorie per i palazzi vincolati o di pregio storico (es. area di Via Tarsia o Via Salvator Rosa). È tassativo il mantenimento della sagoma, dei materiali originari (tufo, piperno) e delle strutture portanti.

- **Ristrutturazione Edilizia:** Ammessa solo sulle tipologie edilizie prive di valore storico o documentale (edifici moderni o superfetazioni), ma rigorosamente senza incrementi di volume o di superficie utile.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima è di realizzazione Ante 1942 (presumibilmente 1910). Il fatto che un immobile sia "Ante '42" non autorizza modifiche libere.

Nel quartiere Avvocata si applicano regole severe:

- **Modifiche Interne ed Esterne Successive:** Qualunque modifica edilizia apportata dopo il 1942 (es. frazionamenti, aperture di vani, creazione di soppalchi stabili, modifiche di prospetto) deve essere coperta da un titolo abilitativo dell'epoca (Licenza, Concessione, Condonò, CIA, DIA, SCIA). In assenza, la porzione modificata è considerata **abuso edilizio**.
- **Vincolo Storico-Artistico (D.Lgs. 42/2004):** Moltissimi palazzi dell'Avvocata hanno più di 70 anni e sono tutelati dalla Soprintendenza. Per questi immobili, qualsiasi intervento (anche la manutenzione ordinaria sui prospetti o elementi decorativi) richiede il **nulla osta preventivo della Soprintendenza**, indipendentemente dall'anno di costruzione.
- **Superfetazioni e Svuotamenti:** I volumi aggiunti nel tempo all'interno di cortili o su terrazzi di copertura (molto frequenti nei palazzi storici napoletani), se non autorizzati o condonati, sono considerati insanabili e destinati alla demolizione, poiché il PRG vieta l'aumento di volumetria in Zona A.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO **AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:**

Essendo il fabbricato di antica realizzazione, presumibilmente del 1910 e dunque Ante 1942, come sopra ampiamente descritto, ed essendo presente la sola planimetria catastale del 1939, lo scrivente ha effettuato il confronto di quanto riportato in detta planimetria catastale con lo stato dei luoghi riscontrato in data sopralluogo del 23/06/2026, in quanto è proprio detta planimetria catastale a legittimare lo stato dei luoghi e dunque le difformità urbanistiche dell'immobile vanno ricercate dal raffronto dello stato dei luoghi con l'elaborato catastale in atti del 13/12/1939.

Come sopra riferito la rappresentazione grafica interna non congruente alla planimetria catastale in atti del 13/12/1939 riportata in *ALL N. 2*, è stata ricostruita graficamente dal sottoscritto in base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo effettuato in data 23/06/2026 unitamente al liquidatore della procedura avv. OMISSIS, detta rappresentazione dello stato attuale dei luoghi è riportata in **ALLEGATO 6**.

Rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti del 13/12/1939 si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) è stato realizzato un divisorio nel VANO 1 della scheda planimetria in atti del 1939 dividendo di fatto detto vano in due (*cfr vani B e C della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in **ALLEGATO 6***);
- 2) è stata realizzata una piccola finestra sulla tamponatura con affaccio sulla Via Matteo Renato Imbriani (*cfr nel VANO C della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in **ALLEGATO 6***);
- 3) è stato spostato il vano la cucina nel VANO contraddistinto dal numero 2 nella scheda planimetria in atti del 1939 ed al posto della cucina è stato realizzato il bagno con accesso dal

VANO numero 2 indicato nella scheda planimetria in atti del 1939, mediante la realizzazione di una porta (*cfr vano A e vano WC della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in **ALLEGATO 6***);

In conclusione:

l'immobile oggetto di stima risulta dotato di planimetria catastale in atti dal 13/12/1939 ed il fabbricato in cui ricade è di realizzazione ante 1942. Rispetto alla rappresentazione grafica catastale del 1939 che in ogni caso risulta obsoleta ed incongruente le tre difformità sopra indicate risulterebbero sanabili "in astratto" come di seguito riportato:

punti 1) e 3) realizzazione di un divisorio e spostamento del vano cucina e bagno, sanabile mediante presentazione di CILA/SCIA IN SANATORIA per opere interne (PUNTI 1 e 3 delle difformità sopra indicate),

punto 2) realizzazione di una finestra sulla tamponatura con affaccio sulla Via Matteo Renato Imbriani, sanabile mediante idoneo titolo edilizio autorizzativo (SCIA/PdC IN SANATORIA) previa istruttoria dell'ente preposto (UTC di NAPOLI - II MUNICIPALITA') e NULLA OSTA PREVENTIVO della SOPRINTENDENZA.

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in questa sede in euro 8.000 per oneri tecnici ed euro 2.000 in diritti e sanzioni amministrative.

Alla luce di quanto detto si terrà conto della difformità della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi di regolarizzazione, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del lotto ipotizzato non gravato da alcun onere.

12. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

13. STIMA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

In generale il più probabile valore di mercato di un bene può essere determinato per via sintetica o per via analitica:

- il metodo "sintetico comparativo" si concretizza nella determinazione del probabile valore di mercato attraverso lo sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) e della successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.
- Il metodo "analitico" consiste nella determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace

Nel caso specifico, in relazione alla natura degli immobili in esame (commerciale) risulta immediata l'applicazione del metodo sintetico essendo presente un mercato con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione.

Dunque Il valore di mercato V degli immobili sarà ottenuto con la formula:

$$V = V_U \times K \times C_p \times S$$

dove:

- V_U è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;
- S è la superficie commerciale dell'immobile.
- C_p è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V_U , si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI **Comune:** NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/MATERDEI

Codice di zona: C32

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	3200	L	7	10,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2150	L	4,7	7,1	L
Box	NORMALE	1600	2450	L	6,7	10,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

2) Analisi della fonte *borsinoimmobiliare.it* - AGGIORNATO AL GIUGNO 2026

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

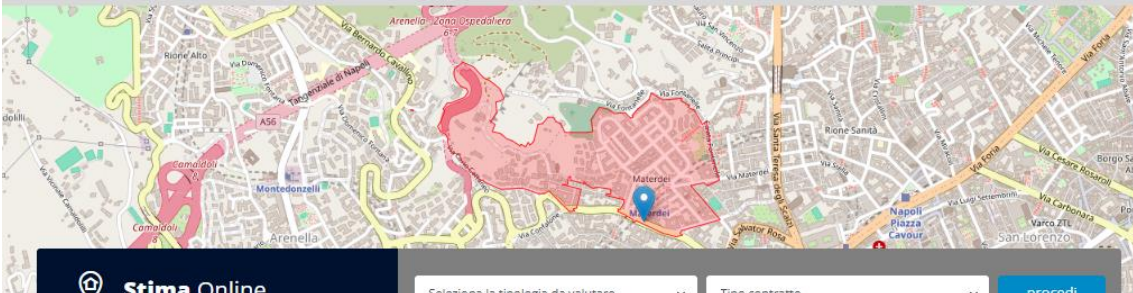
QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > NAPOLI

Napoli (NA)

Via Matteo Renato Imbriani, Napoli Na, Italia

ZONA MATERDEI

Posizione Zona Semicentro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... [procedi](#)

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2.399	Euro 3.199	Euro 4.000	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2.098	Euro 2.797	Euro 3.496	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.551	Euro 1.953	Euro 2.354	Valuta subito questo immobile

Una volta effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e delle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perverrà al più probabile valore di mercato unitario relativamente all'immobile oggetto di stima:

- **V_{unitario} ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO = 1.953,00 €/mq**

DETERMINAZIONE SUPERFICI (S)

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine, dunque considerando la consistenza catastale e la superficie utile desunta dallo scrivente si considera la seguente superficie commerciale del LOTTO oggetto di procedura:

- **ABITAZIONE: 81,00mq (CAT. A/4)**

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K e -%)

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO

Coefficiente che tiene conto dell'età dell'immobile (ultra centennale) e dello stato di manutenzione (modesto), si considera un coefficiente di età-qualità-stato $K = 0,80$;

ABBATTIMENTI PERCENTUALI PER DIFFORMITÀ FORMALITÀ E VIZI OCCULTI (-%)

Attese tutte le incongruenze riscontrate (difformità catastale ed urbanistica), la presenza di formalità pregiudizievoli, nonché a garanzia di eventuali vizi occulti, si terrà conto della difformità della cosa venduta operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene, supposto non gravato da alcun onere, esprimibile nel caso specifico in un abbattimento nella misura del - 15,00%.

Considerando la superficie commerciale determinata ed i coefficienti sopra indicati si riporta il valore di stima del LOTTO **AL PUNTO C)** oggetto di liquidazione giudiziale.

STIMA LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025:

LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025: APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MATTEO RENATO IMBRIANI 207, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. ALLA SEZ. AVV FL. 9 PART. 113 SUB. 10 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/5				
DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE [mq]	V UNITARIO RIFERIMENTO [€/mq]	K	Valore [€]
ABITAZIONE	81,00	1.953,00	0,80	126.554,40
VALORE LOTTO AL PUNTO C) [€]				126.554,4
ABBATTIMENTO 15,00 % PER FORMALITÀ E VIZI OCCULTI [€]				107.571,24
VALORE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025 (IN CIFRA TONDA) [€]				107.500,00

Lo scrivente assume dunque quale valore di stima del LOTTO UNICO in cifra tonda:

VALORE LOTTO AL PUNTO C) NOMINA LIQ. 5/2025 - PIENA PROPRIETÀ 1/1: 107.500,00 €

VALORE QUOTA DI PROPRIETÀ 1/5 (DEBITORE ISTANTE): 21.500,00 € (in cifra tonda)

Una copia della relazione è riportata in **ALLEGATO N. 7** in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

14. CONCLUSIONI

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 20 pagine e N. 7 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici ritenuti opportuni.

In Fede

Salerno, luglio 2026

IL TECNICO INCARICATO

ing. PASQUALE MODICA

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	NOMINA AVV. OMISSIS AUTORIZZATA
ALLEGATO 2.	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 3.	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 4.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 5.	ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR GIUSEPPE DI TRANSO con sede in NAPOLI DEL 29.03.2000 REP. 95679
ALLEGATO 6.	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CTU DELLE DIFFORMITÀ URBANISTICHE RISCONTRATE
ALLEGATO 7.	RELAZIONE CON "OMISSIS"