



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Integrazione Stima Immobili



TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Civile Fallimentare



FALLIMENTO: n° 120/2009 |



GIUDICE DELEGATO: dott. PUGLIESE

CURATORE: dott. BIFOLCO





INDICE



1. Oggetto causa - nomina c.t.u. e conferimento mandato.

2. Premessa.

3. Svolgimento dell'incarico.

3.1 Verifica Certificazione Notarile.

3.2 Documentazione catastale e Titoli Edilizi.

3.3 Descrizione del cespite oggetto di stima.

3.4 Aggiornamento documenti catastali.

3.5 Riferimenti urbanistici e Conformità dello stato attuale del cespite ai richiamati titoli edilizi.

3.6 Stato di possesso dell'immobile.

3.7 Esistenza di vincoli.

3.8 Determinazione del valore dell'immobile.

3.8.1 Criterio di stima

3.8.2 Adeguamenti e decurtazioni

3.8.3 Superficie.

3.8.4 Valore a mq e valore dell'unità immobiliare

3.9 Costi relativi alla sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie dell'unità immobiliare ed ai vincoli giuridico/ipotecari.

4. Conclusioni

5. Elenco allegati



1. Oggetto Procedura - Nomina C.T.U. e conferimento mandato.

Ill.mo Giudice Delegato dr. Marco Pugliese della Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, con provvedimento del 11/07/25 autorizzato in data 12/09/25 e ricevuto dallo scrivente via pec in data 12/09/25, il curatore della richiamata procedura fallimentare, dott. Luciano Bifulco, richiedeva nel predetto provvedimento l'aggiornamento della stima del valore dell'immobile in Qualiano (NA) alla via Marco Polo 10, piano primo e identificato al NCEU del comune di Qualiano al foglio 7/A, particella 929 Sub 3, stante il provvedimento di dissequestro su detto cespite alla data del 09/05/2025.

Pertanto si conferiva al sottoscritto arch. Ernesto Maria De Nora, con studio in Napoli, Viale delle Mimose n° 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 6513, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di fallimento n° 120/09 nei confronti della _____ di provvedere al citato aggiornamento del valore del richiamato immobile e di seguito precisato.

2. Premessa.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto ha svolto un **unico sopralluogo** nella richiamata unità immobiliare, previo accordo con il curatore dott. Luciano Bifulco, espletato in data **04 novembre 2025**, oltre le indagini presso i diversi uffici competenti (Ufficio Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari, Uffici Tecnici comunali, etc.) per reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

In tale accesso presso l'unità immobiliare in oggetto, svoltosi alla presenza del curatore dott. Luciano Bifulco e per il _____ dell'avv. Raffaele Borzachelli, il sottoscritto CTU ha effettuato rilievo grafico e fotografico. **[All. 1 - Verbali di sopralluogo]**

3. Svolgimento incarico.

In relazione al sopralluogo compiuto presso l'unità Immobiliare in Qualiano (NA) alla via Marco Polo 10 riportata nel NCEU del comune di QUALIANO (NA) al Foglio 7A, Particella 929, Sub 3, il sottoscritto CTU elenca di seguito l'articolazione dell'attività finalizzata a determinare l'aggiornamento del valore immobiliare.

3.1 Verifica Certificazione Notarile.

Con pec del 31/10/2025, il sottoscritto riceveva aggiornamento della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Paolo Guida, con data 30/10/25, ad integrazione della certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Sergio Mililotti in data 14/02/2011 e relativa a tutti gli immobili ricadenti nella procedura fallimentare a tale data.

Si riportano di seguito i dati relativi alla provenienza del cespite, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

1) Provenienza del bene:

Appartamento in Qualiano (NA) alla via Marco Polo 10, al primo piano riportato nel NCEU del comune di QUALIANO (NA) al Foglio 7A, Particella 929, Sub 3 cat. A/2, Classe 5, vani 6, R.C. 387,34, è stato donato e trasferito al

dai genitori , i quali hanno riservato per sé l'usufrutto vitalizio, il tutto con atto di donazione per notaio Tommaso Gaeta del 28 dicembre 1992 e trascritto a Napoli il 05 gennaio 1993 ai nr. 131/117;

L'intero fabbricato in cui ha sede il richiamato cespite è stato realizzato su suolo pervenuto ai sigg. , genitori dei germani

giusto atto per Notaio Raffaele Golia di Marano di Napoli in data 23 ottobre 1972 registrato a Giugliano in

Campania (NA) al n° 1249 e trascritto a Napoli in data 17/11/1972 ai nr. 53888/39589. **[All. 2 - Titoli di proprietà];**

2) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.

Dalla certificazione Notarile del Notaio dott. Sergio Mililotti del 14/02/2011:

➤ Iscrizione contro

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 trascritta a Napoli il 09 agosto 2004 ai nr. R.G. 41480 e R. P. 8118, per Quota Capitale Euro 86.725,17, per un totale di Euro 173.450,34

a favore: della

contro:

Per diverse unità negoziali e nello specifico, **sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;**

➤ Trascrizione contro

Sequestro preventivo ex art. 321 CPP trascritta a Napoli il 13 dicembre 2007 ai nr. R.G. 80455 e R. P. 42599 concesso dal Tribunale di Napoli – Ufficio G.I.P.

a favore: dell'ERARIO DELLO STATO Roma;

contro

Sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;

➤ Iscrizione contro

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta a Napoli il 19 aprile 2010 ai nr. R.G. 18411 e R. P. 3537, per Quota Capitale Euro 783.703,81, Interessi Euro 70.503,33, Spese Euro 30.762,86, per un totale di Euro 885.000,00

a favore: della Banca MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a., Via G. Porzio n° 4 – IS B4 CDN, Napoli;

contro:

Per diverse unità negoziali e nello specifico, **sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;**

➤ **Trascrizione contro**

Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Napoli il 07 ottobre 2009 ai nr. R.G. 60092 e R. P. 44538

a favore: della Massa dei creditori del Fallimento

contro:

Per diverse unità negoziali e nello specifico, **sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale**

Dall'aggiornamento della predetta certificazione Notarile ad opera del Notaio dott. Paolo Guida del 30/10/2025, sull'unità immobiliare in oggetto si attesta che, dal 06/02/2011 al 13/10/2025 risultano pubblicati i seguenti ulteriori atti pregiudizievoli:

- **Sequestro preventivo ex art. 321**, concesso dal Tribunale di Napoli, Ufficio Gip con provvedimento del 28/11/2007, rep. 3766/2007, trascritto il 13/12/2007 ai nn. 80445/42599 a favore dell'Erario dello Stato, con annotato Dissequestro del 09/05/2025 ai nn. 23512/1640;

a favore: dell'ERARIO DELLO STATO Roma;

contro:

Sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;

- **Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo** per euro 885.000,00, capitale euro 783.703,81 accesa 19 aprile 2010 ai nr. R.G. 18411 e R. P. 3537, a favore della Banca MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a. sede di Siena, nascente dal Decreto Ingiuntivo rep. n. 199/2010 emesso dal Tribunale di Marano il 29/03/2010,

N.B.: La nota n° 3537/2010:

a) Risulta annotata in rettifica in data 14/09/2010 ai nn. 40552/7546 quanto al codice fiscale di un altro soggetto (quest'ultima annotata a sua volta in restrizione in data 23/02/2018 ai nn. 8485/738 con riferimento altro nominativo);

b) risulta anche presentata una nota in estensione in data 13/01/2014 ai nn. 1469/80 per altro nominativo;

c) risulta annotata in restrizione in data 23/02/2018 ai nn. 8484/737 per altro nominativo;

d) risulta annotata in restrizione in data 12/12/2022 ai nn. 60441/5883 per altro nominativo;

e) risulta annotata in restrizione in data 12/12/2022 ai nn. 60442/5884 per altro nominativo;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 28/03/2013 ai nn. 13534/10081 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede di Siena, **contro** **ed altri**

Per diverse unità negoziali e nello specifico, **sul cespite in questione, per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;**

a) annotata di restrizione in data 23/02/2018 ai nn. 8487/740 nei confronti di altro soggetto.

3.2 Documentazione catastale e titoli edilizi.

a. Documentazione Catastale

A seguito delle indagini presso l'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Napoli, in relazione alle unità immobiliari in esame sono state richieste le seguenti documentazioni che si allegano alla presente **[All. 3 - Documentazione Catastale]**:

- Estratto di mappa catastale del Fol. 7A particella 929 del comune di Qualiano;
- All'esito del confronto fra lo stato dei luoghi con la pianta catastale in atti al momento del predetto sopralluogo, si è proceduto all'aggiornamento della pianta dell'unità immobiliare in oggetto per diversa distribuzione degli spazi interni di cui si allega relativo DOCFA;
- Visura catastale storica attuale per immobile al 23/02/2026 del catasto fabbricati;
- Pianta unità immobiliari del catasto fabbricati al 23/02/2026;

b. Documentazione Varia.

Si allegano le copie dei seguenti Titoli edilizi [All. 4 - Titoli autorizzativi]:

- a) licenza edilizia n° 10 del 05/03/1973 rilasciata dal comune di Qualiano;
- b) concessione in sanatoria n° 42 del 23/12/1992 rilasciata dal comune di Qualiano;

c. Titoli di proprietà.

Si allega copia dell'atto di donazione con cui si trasferisce la nuda proprietà delle unità immobiliari censite al NCEU del comune di QUALIANO (NA) al Foglio 7A,

Particella 929, Sub 2 e 6 ai germani

e per l'unità censita al NCEU del comune di QUALIANO (NA) al Foglio 7A,

Particella 929, Sub 3 al solo s [All. 2 - Titoli di proprietà]:

Atto pubblico tra vivi: Donazione

Pubblico Ufficiale: Notaio Tommaso Gaeta

Repertorio n° 16243 del 28/12/1992 – raccolta n° 915

Trascritto ai RR.II. Napoli il 05/01/1993 Reg. Gen. N° 131–Reg. Part. n° 117

3.3 Descrizione del cespite oggetto di stima.

- **Descrizione zona in cui insiste il cespite.**

L'unità immobiliari in esame sono situate nel comune di Qualiano (NA), in piena zona centrale, in strada adiacente alla sede del municipio della città di Qualiano ed a ridosso di arteria stradale di importante collegamento nell'ambito del territorio comunale e per i comuni limitrofi. La zona, tendenzialmente pianeggiante, è caratterizzata da un tessuto edilizio formatosi per successive aggregazioni nel rispetto della viabilità urbana. Si trovano molteplici attività commerciali e servizi di interesse collettivo. Il fabbricato, dal punto di vista urbanistico ricade all'interno degli **Ambiti di "Riqualificazione e Integrazione" in zona B2 – Residenziale Saturata** – regolato dalle Norme Tecniche di attuazione al Capo V art. 19 del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera n° 41 del 10/10/2023. **[All. 5 – Stralcio P.U.C.]**

- **Descrizione Fabbricato.**

Il fabbricato, in cui si trovano i predetti cespiti, è costituito da 4 piani fuori terra (Piano terra +3) ad uso di civile abitazione con appartamenti residenziali ai piani superiori e al piano terra un unico ambiente ad uso box auto con annesso locale caldaia e portone di accesso alla scala interna. La tipologia è a blocco e, apparentemente, si tratta di una struttura mista in muratura di blocchi di tufo con scheletro e solai in calcestruzzo armato, coperta da lastrico solare piano impermeabilizzato.

Ai cespiti si accede a mezzo di cancello pedonale e carrabile su via Marco Polo. Al piano terra insistono tre grandi vani d'accesso carrabili prospicienti la predetta via, dotati di saracinesca avvolgibile meccanicamente. L'appartamento in oggetto al

primo piano (Subalterno 3) si raggiunge dal portone di accesso allo stabile che conduce alla cassa scale. Non esiste condominio.

Il primo piano destinato ad abitazione è caratterizzato dalla presenza di un'ampia balconata che segue il perimetro su via Marco Polo e via Giovanni da Verrazzano, analogamente ai livelli sovrastanti.

I paramenti esterni al piano terra sono rifiniti ad intonaco con finitura tipo "graffiato", tinteggiato di colore verde e porzioni di rivestimento nella parte bassa del fabbricato rivestito con listelli di marmo chiaro fino ad 1,2 mt da terra, mentre ai tre piani sovrastanti sono trattati con rivestimento murario del tipo "fratazzato" e tinteggiato di colore bianco.

Le finiture interne dell'androne e della cassa scale propongono disimpegni piastrellati nelle medesime condizioni dell'accertamento effettuato nel 2010 con ceramiche a disegno e scale in marmo tipo carrara bianco e rosso verona. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. **[All. 6 – Documentazione Fotografica]**

• **Descrizione Unità immobiliare Foglio 7A Particella 929, SUB 3.**

Il **subalterno 3** della **particella 929** corrisponde all'appartamento posto al primo piano del predetto fabbricato, a destra della rampa di scale che ivi conduce e composto da ingresso su cui si apre un grande ambiente destinato a salone e cucina/living con n° 3 balconi. Si susseguono corridoio-disimpegno a forma di L, un piccolo ambiente lavanderia, un bagno prospiciente via Marco Polo, due camere di cui una ad angolo su via Marco Polo e su Via Verrazzano e l'altra dotata di bagno e cabina armadio interni. Il bagno a servizio di quest'ultimo ambiente è dotato di piccolo finestrino realizzato sul prospetto su via Verrazzano non indicato né nella richiamata concessione edilizia del 1992 né nella pianta catastale in atti al 09/11/2010, la cabina armadio non ha alcun affaccio diretto all'esterno. L'intero

appartamento al momento dell'accesso del 04 novembre è apparso in ottime condizioni palesando un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha coinvolto sia la distribuzione degli ambienti interni, **modificata rispetto alla pianta catastale in atti** al momento dell'accesso dello scrivente, sia un miglioramento di tutti gli impianti tecnologici e delle opere di finitura del cespite. L'appartamento è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato di grande formato (60x120) di colore tortora che si sviluppa sull'intera superficie interna ed utilizzato anche come rivestimento in entrambi i bagni completati da altre lastre sempre in gres porcellanato effetto marmo. I sanitari, la rubinetteria e le rifiniture del bagno sono di ottima e recente produzione. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore chiaro. Le porte interne sono laccate colore bianco. I serramenti esterni sono realizzati da infissi PVC bianco in pasta completati all'esterno da persiane in ferro preverniciato di colore verde. [All. 6 – Documentazione Fotografica e All. 7 – Pianta]

L'appartamento ha una **superficie utile**¹ interna di **120,40 mq.** oltre **balconi 59,00 mq.** mentre la **superficie commerciale**² è pari a **141,10 mq.** oltre **balconi 59,00 mq** (*da valutarsi però nella misura del 15% per balconi e terrazze scoperti di pertinenza di un appartamento*) ed è confinante a **nord** con **via Giovanni da Verrazzano**, ad **est** con **via Marco Polo**, ad **ovest** con **unità immobiliari adiacenti di proprietà aliena**, identificate al NCEU al Fol. n° 7A con la part. n° 814 e, infine, a sud con la **cassa scale del fabbricato cui il cespite appartiene.**

¹ **Superficie Utile Netta:** è costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte.

² **Superficie commerciale:** è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali. Questa superficie è l'unica che si può prendere in considerazione in quanto si basa sul principio secondo il quale non può esistere un'abitazione in mancanza dei muri che ne delimitano il perimetro e ne distribuiscono gli spazi interni.

3.4 Aggiornamento documenti catastali.

Per tali cespiti, lo scrivente ha dovuto provvedere alla variazione della planimetria catastale, stante la rilevata diversa distribuzione interna degli interni e l'esatta rappresentazione grafica degli ambienti. La nuova distribuzione è stata registrata in data 20/02/2026 n° prat. 62221.1/2026.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si precisa che, il cespite risulta **intestato** al sig.

- C.F.

....., per **usufrutto** nella quota di **500/1000** ed al

', per la

proprietà della quota intera **1000/1000**.

Tuttavia, come da Certificato Anagrafico di Morte rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Qualiano in data 16/01/2026, il sig.

coniugato con la sig.ra

risulta deceduto in

data pertanto si consolida la piena proprietà del cespite in favore del

che comunque non risulta registrata presso il competente

Ufficio del territorio. **[All. 8 – Certificato Anagrafico di Morte]**

3.5 Riferimenti urbanistici e Conformità dello stato attuale del cespite

ai richiamati titoli edilizi.

L'edificio di cui fa parte il predetto cespite ricade nell'area **B2 (Area Residenziale Satura)** del Piano Urbanistico Comunale del comune di Qualiano (NA);

Detto fabbricato è stato costruito per successivi ampliamenti, articolati in più fasi:

a) piano terra e primo piano in virtù della licenza edilizia n° 10 del 05/03/1973

rilasciata dal comune di Qualiano (NA).

b) realizzazione del secondo piano in virtù della concessione edilizia n° 154 del 15/06/1977 rilasciata dal comune di Qualiano (NA).

c) ampliamenti al piano terra e al primo piano più realizzazione del terzo piano e di locale cantinato al piano seminterrato in virtù della concessione in sanatoria n° 42 del 23/12/1992 rilasciata dal comune di Qualiano (NA).

Tuttavia, a seguito dell'accesso svolto presso il cespite oggetto di stima, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nei citati titoli edilizi sia nella rappresentazione grafica catastale in atti dal 09/11/2010 e consistenti in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Apertura di vano balcone sul terrazzo coperto a SUD, di dimensioni 1,20 x 2,20 ml ca. con relativo infisso per esterni;
- 3) Chiusura parziale del vano balcone/finestra della zona cucina con la realizzazione di tompagnatura in corrispondenza della preesistente finestra, di dimensioni 0,70 x 1,20 ml, con relativo infisso per esterni;
- 4) Chiusura parziale del vano balcone/finestra dell'ambiente ad angolo Nord-Est-Sud (*angolo via Marco Polo/Via Verrazzano*) con la realizzazione di tompagnatura in corrispondenza della preesistente finestra, di dimensioni 1,30 x 1,20 ml, con relativo infisso per esterni;
- 5) Apertura di piccola finestra a servizio del nuovo ambiente bagno realizzato sul lato Nord-Est del cespite prospiciente via Verrazzano di dimensioni 0,50 x 0,65 ml, con relativo infisso per esterni;
- 6) Demolizione di tompagnatura a chiusura del terrazzo coperto prospiciente via Marco Polo a SUD, inclusa la rimozione di serramenti preesistenti, di dimensioni 4,00 x 2,00 ml;

- 7) Chiusura di piccolo vano sulla parete del terrazzo prospiciente la cassa scale del fabbricato per una dimensione 1,10 x 1,20 ml.

3.6 Stato di possesso degli immobili.

Il sig. _____, detiene la proprietà del cespite in oggetto e come verbalizzato in occasione dell'accesso svolto il 04/11/2025, l'avv. Borzachelli, legale del sig. _____, ha dichiarato che il presente immobile ***“al momento è occupato dal sig. _____ con il suo nucleo familiare ovvero il figlio _____, la moglie e i due figli. A domanda del CTU se vi sono contratti di locazione in essere dell'immobile, si dichiara che non vi sono contratti”.***

Il sottoscritto precisa che il sig. _____ risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente del comune di Qualiano (NA) all'indirizzo di Via Giovanni da Verrazzano n° 12 nel comune di Qualiano (NA). **[All. 9 – Certificato di Residenza]**

3.7 Esistenza di vincoli.

Secondo quanto rilevato dalla Carta dei Vincoli del citato Piano Urbanistico Comunale del comune di Qualiano (NA), il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto della presente stima ricade nelle seguenti aree vincolate:

a) Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità

D. Lgs. 42/2004

- Aree indiziarie di interesse archeologico

TALI VINCOLI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE del 09/08/2004 - Registro Particolare 8118 / Registro Generale 41480

Pubblico ufficiale

Repertorio 105186/71 del 16/07/2004 - IPOTECA

LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 per

Quota Capitale Euro 86.725,17, per un totale di Euro 173.450,34

a favore: della

contro:

- TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 42599 Registro Generale 80455

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - UFFICIO G.I.P. XXX SEZIONE Repertorio 3766/2007

del 28/11/2007 **ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP**

a favore: dell'ERARIO DELLO STATO Roma;

contro

3.8 Determinazione Valore Immobile.

3.8.1) Criterio di stima.

Il criterio di stima che il sottoscritto ritiene più opportuno per procedere alla determinazione del prezzo base di vendita è quello **analogico-comparativo**, basato sul riferimento ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate – quotazioni OMI 1° Semestre 2025 – che rappresentano un riferimento ufficiale alle stime semestrali del valore commerciale e di rendita degli immobili in Italia, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, utili come riferimento alla determinazione di un valore medio di immobili e/o terreni, comparati con **valori di mercato noti** per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Peraltro, si ritiene che il **parametro oggettivo** da utilizzare debba riferirsi alla **valutazione a mq.**

Ebbene, tale criterio comporta che la valutazione dell'immobile sia eseguita ricorrendo sia agli ultimi dati ufficiali delle quotazioni OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sia alle indicazioni di mercato, il tutto eventualmente integrato con l'applicazione di coefficienti correttivi in relazione alla qualità, specificità e peculiarità delle unità immobiliari e della zona dove esse insistono.

I valori OMI sono indicati dall'Agenzia delle Entrate, suddivisi (nel caso degli immobili) per provincia, comune, zona urbana e tipologia di immobile.

Le richiamate "indicazioni di mercato", invece, sono facilmente reperibili sia sui più diffusi portali di ricerca dedicati (Immobiliare.it, L'idealista, ecc.), sia sui siti delle più accreditate agenzie immobiliari operanti sul territorio che da anni appaiono sempre più sensibili verso il fenomeno socio-economico della casa, soprattutto sotto l'aspetto estimativo, il cui personale è quotidianamente impegnato nella trattazione di vendite e fitti di unità immobiliari sul territorio.

Quest'ultimo metodo fornisce una più specifica indicazione sul territorio di riferimento per la valutazione delle unità oggetto di perizia.

3.8.2) Adeguamenti e decurtazioni.

Per le unità immobiliari in esame si ritiene necessario adottare i coefficienti correttivi legati all'età ed allo stato di conservazione delle singole unità immobiliari, in relazione alle singole caratteristiche di ciascuna di esse, che di seguito si distinguono, assunti per il calcolo dal valore dei cespiti e riportati nella tabella seguente:

COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE
1- Età, Qualità e Stato dell'unità immobiliare: In edificio tra i 21 e i 40 anni – signorile – buono stato conservativo	1,00
2- Coefficiente di Manutenzione dell'unità immobiliare:	

finemente ristrutturato;	1,10
3- Coefficiente di Luminosità-Esposizione: Sviluppo su direttrice Nord/Est ma con buona luminosità;	1,00
4- Coefficiente di Piano (senza ascensore): 1° piano;	0,95

Pertanto, i predetti **coefficienti correttivi** per le unità immobiliari saranno rispettivamente moltiplicati per il valore a mq dei cespiti e per la loro superficie.

Successivamente, l'importo ottenuto sarà poi moltiplicato per il coefficiente dei diritti reali che di seguito si specifica.

3.8.3) Superficie.

Per il calcolo della superficie si tiene conto della **superficie commerciale**, precedentemente definita nella nota 2 e, che per l'unità immobiliare in esame corrisponde a **141,10 mq per le aree coperte oltre balconi nella misura del 15% di 59,00 mq per una superficie complessiva pari a:**

$$141,10 \text{ mq } \textit{-aree coperte-} + (59,00 \text{ mq} \times 0,15) \textit{-balconi e terrazze-} = 141,10 \text{ mq} + 8,90 \text{ mq} = \mathbf{150,00 \text{ mq}}$$

Tale superficie commerciale coincide con il valore della superficie catastale riportata in visura.

3.8.4) Valore a mq e valore dell'unità immobiliare.

a) Quotazioni OMI e determinazione del valore dell'unità immobiliare

Il valore di mercato indicato nell'Osservazione del Mercato Immobiliare ad opera dell'Agenzia delle Entrate relativo all'ultimo semestre pubblicato ovvero 1° Semestre 2025, per immobili a destinazione RESIDENZIALE nel comune di Qualiano, riporta un dato compreso fra **950,00 €/mq e 1.450,00 €/mq – Abitazione Civile in zona Centrale/CENTRO: Via Campana, Via S. Maria a Cubito (fino Incrocio Via Marconi).**

[Stralcio quotazioni OMI Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2025]



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: QUALIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CAMPANA, VIA S. MARIA A CUBITO (FINO INCROCIO VIA MARCONI)

Codice di zona: B2

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	950	1450	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	570	860	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,4	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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Pagina 18 di 25

Viale delle Mimose, 1 – 80131 Napoli
e-mail: erden@inwind.it / p.e.c.: ernestomaria.denora@archiworldpec.it

tel. & fax 081.7410168 cell. 339.2436474

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

Pertanto, il **valore presunto** riportato nell'intervallo di valori OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nella predetta zona nel 1° semestre 2025 è così determinato:

$$\text{Val. OMI min } 950,00\text{€/mq} < X < \text{Val. OMI max } 1.450,00 \text{ €/mq}$$

Visto l'ottimo stato di conservazione del cespite e la particolare ubicazione dello stesso nell'area corrispondente al centro del comune di Qualiano nelle immediate vicinanze della sede municipale, si ritiene di poter prendere in considerazione quale valore di riferimento un valore più prossimo a quello massimo e corrispondente a

$$V_{mq} = 1.350,00\text{€/mq} [\text{milletrecentoeuroalmq}]$$

Sulla base dei predetti coefficienti presi singolarmente, scaturisce un **coefficiente correttivo globale** per l'unità immobiliare pari a: **1,05**

Tale valore deve essere applicato al valore medio di mercato precedentemente individuato in riferimento alle quotazioni OMI: $V_m \times 1,10 = 1.350,00 \text{ euro/mq} \times 1,05 = 1.418,00 \text{ euro/mq}$, ottenendo la quotazione media commerciale riferita alle caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto e, da moltiplicare per la **superficie commerciale** del cespite, definita nella nota 2.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare sulla base dei parametri delle quotazioni O.M.I. sarà corrispondente a:

[superficie commerciale (appartamento + 15% balconi-terrazze) x quotazione media al mq]

$$Mq [141,10 + (59,00 \times 15\%)] \times 1.418,00 \text{ euro/mq} = Mq 150,00 \times 1.418,00 \text{ euro/mq} = 212.700,00 \text{ euro €}$$

b) Quotazioni Valori di mercato di immobili in vendita e determinazione del valore dell'unità immobiliare

Il sottoscritto ha analizzato gli immobili pubblicizzati in vendita nella zona centrale del comune di Qualiano con caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto della presente consulenza. È stato desunto un valore medio del prezzo a mq V_m/mq , per unità

immobiliari a destinazione residenziale corrispondente a **1.600,00 euro/mq** [milleseicentoeuroalmq].

Anche in questo caso, tale valore dovrà essere moltiplicato per il coefficiente correttivo globale come calcolato in precedenza: $V_m \times 1,05 = 1.600,00 \text{ euro/mq} \times 1,05 = 1.680,00 \text{ euro/mq}$, [milleseicentoottantaeuroalmq] ottenendo la quotazione media commerciale riferita alle caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto e, da moltiplicare per la **superficie commerciale** del cespite, definita nella nota 2.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare sulla base del metodo analogico/comparativo riferito agli immobili pubblicizzati in vendita nella zona centrale del comune di Qualiano con caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto della presente consulenza sarà corrispondente a:

[superficie commerciale (appartamento + 15% balconi-terrazze) x quotazione media al mq]

Mq [141,10+ (59,00 x 15%)] x 1.680,00 euro/mq = Mq 150,00 x 1.680,00 euro/mq =

252.000,00 euro €

A questo punto, si potrebbe dunque determinare la stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto operando una media fra il valore del cespite ottenuto in relazione alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e quello ottenuto attraverso il metodo analogico-comparativo riferito ai valori di mercato degli immobili in vendita attualmente pubblicizzati:

V_m/mq Quotazione OMI: 1.350,00 €/mq

V_m/mq Quotazione OMI corretto: 1.418,00 €/mq

Valore unità immobiliare per Quotazioni OMI: 212.700,00 €

V_m/mq Immobili in vendita: 1.600,00 €/mq

V_m/mq Immobili in vendita corretto: 1.680,00 €/mq

Valore unità immobiliare per Immobili in pubblicità: 252.000,00 €

Pertanto il valore dell'unità immobiliare aggiornato allo stato attuale riferito ai dati del 2025 è così determinato:

$$\begin{aligned} & \mathbf{212.700,00 \text{ €}} \text{ (Valore unità immobiliare per Quotazioni OMI)} + \mathbf{252.000,00 \text{ €}} \text{ (Valore unità} \\ & \text{immobiliare per analogia-comparazione con immobili in pubblicità)} = \\ & \mathbf{(212.700,00 \text{ €} + 252.000,00 \text{ €}) / 2 = 464.700,00 \text{ €} / 2 = 232.350,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Tale valore sarà preso quale riferimento per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto

3.9 Costi relativi alla sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie dell'unità immobiliare e ai vincoli giuridico/ipotecari a cura della procedura.

a) Costi difformità urbanistico-edilizie dell'unità immobiliare

Per regolarizzare le richiamate difformità si rende necessario precisare che alcune di esse possono essere oggetto di sanatoria, sebbene rivelino differenze rispetto ai titoli edilizi e la rappresentazione catastale, come nel caso della diversa distribuzione degli spazi interni che può essere oggetto regolarizzazione mediante presentazione della pratica definita **C.I.L.A. in sanatoria** prevista dall'**art. 6 comma 5 del D.P.R. n° 380/01**, accompagnata dal pagamento della **sanzione pecuniaria** pari a **1.000,00 euro**, e dei **diritti di istruttoria** e di **segreteria** da versarsi al **comune di Qualiano** rispettivamente pari a **160,00 euro** e **80,00 euro**. **A tali costi occorrerà aggiungere gli oneri professionali per il tecnico incaricato di redigere la predetta pratica in sanatoria stimabili in 1.500,00 € ca. (millecinquecento/00 euro).**

Le altre difformità descritte al precedente paragrafo 3.5) dal punto 2) al punto 7) possono essere oggetto di solo un ripristino dello stato legittimo riportato in atti e quindi di seguito quantificate.

- 2) Chiusura di vano balcone sul terrazzo coperto a sud con intonaco e tinteggiatura, di dimensioni 1,20 x 2,20 ml ca. con rimozione del relativo infisso per esterni:

Costo previsto 500,00 € oltre iva

- 3) Ripristino della finestra del vano balcone/finestra della zona cucina con abbattimento di tompagnatura in corrispondenza della preesistente finestra, rimozione di infisso balcone esistente, opere murarie e nuovo infisso per balcone/finestra, di dimensioni 0,70 x 1,20 ml:

Costo previsto 2.600,00 € oltre iva

- 4) Ripristino della finestra del vano balcone/finestra dell'ambiente ad angolo Nord-Est-Sud (*angolo via Marco Polo/Via Verrazzano*) con abbattimento di tompagnatura in corrispondenza della preesistente finestra, opere murarie e nuovo infisso per lato finestra di dimensioni 1,30 x 1,20 ml:

Costo previsto 1.210,00 € oltre iva

- 5) Chiusura della piccola finestra a servizio del nuovo ambiente bagno realizzato sul lato Nord-Est del cespite prospiciente via Verrazzano di dimensioni 0,50 x 0,65 ml, con rimozione del relativo infisso per esterni e tompagnatura con opere murarie:

Costo previsto 300,00 € oltre iva

- 6) Ripristino di tompagnatura a chiusura del terrazzo coperto prospiciente via Marco Polo a SUD, inclusa la fornitura di serramenti preesistenti, il tutto di dimensioni 4,00 x 2,00 ml:

Costo previsto 4.850,00 € oltre iva

- 7) Apertura del piccolo vano sulla parete del terrazzo prospiciente la cassa scale del fabbricato per una dimensione 1,10 x 1,20 ml. e fornitura in opera di relativa porta in ferro di chiusura per esterni:

Costo previsto 650,00 € oltre iva

Totale Costo interventi previsti per ripristino difformità edilizie

10.110,00 € oltre iva

- b) Costi cancellazione vincoli giuridico/ipotecari a cura della procedura.

I. Per l'Iscrizione N. part/gen. 8118/41480 in data 09/08/2004:

COSTO PERCENTUALE:

0,5% su valore ipoteca

COSTO FISSO:

imposta di bollo 35,00 euro

tassa ipotecaria 59,00 euro

II. Per la Trascrizione N. part/gen 42599/80455 in data 13/12/2007 – sequestro

Preventivo:

COSTO FISSO:

Imposta Ipotecaria 200,00 euro

imposta di bollo 35,00 euro

tassa ipotecaria 59,00 euro

4. Conclusioni.

il valore dell'unità immobiliare sita nel comune di Qualiano (NA) in via Marco Polo n° 10 piano 1° e riportata nel **NCEU** del comune di **Qualiano (NA)** al **Foglio 7/A**, **Particella 929 Sub 3**, aggiornato allo stato attuale e riferito ai dati del 2025 è pari a:

232.350,00 € (duecentotrentaduemilacinquecento/00 euro)

A tale valore occorre sottrarre i predetti costi di cui al punto

Il sottoscritto C.T.U., nella speranza di aver svolto in maniera adeguata e compiuta il mandato conferito, rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 27 febbraio 2026

Il C.T.U.

arch Ernesto M. De Nora



.....