



TRIBUNALE DI NAPOLI
SETTIMA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO:

CONS. DOTT. MARCO PUGLIESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA n.94/2024

"_"

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobile - Casoria (NA) Via Tignola n. 44, Scala I Interno 6, piano 2

NCEU al Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222

CURATORE:

DOTT. RAFFAELE RANALDI

C.T.U.:

ARCH. MANUELA FRANCO

PARTE PRIMA

1.1 PREMESSA

PAG.4

1.2 ACCESSI

PAG.4

1.3 CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.

567 C.P.C.

PAG.5

PARTE SECONDA: RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI SUI BENI ACQUISITI

PAG.6

2.2 IDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

PAG.8

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

PAG.16

2.4 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

PAG.18

2.5 REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

PAG.18

2.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

PAG.20

2.7 VERIFICA EVENTUALE RICADUTA SU SUOLO DEMANIALE

PAG.21

2.8 VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

PAG.21

2.9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

PAG.21

2.10 VALUTAZIONE DEI BENI

PAG.22

2.11 CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE-ANAGRAFE REGIME PARIMONIALE

PAG.25

PARTE TERZA

3.1 CONCLUSIONI

PAG.26

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

N.1 Verbal dei sopralluoghi

N.2 Documentazione Catastale: Foglio di mappa, planimetria attuale visura storica per immobile e visura per soggetto

N.3 Grafici redatti dal C.T.U.

N.4 Dossier fotografico
 N.5 Titolo di provenienza
 N.6 Attestazioni SUE Comune di Casoria e documentazione titoli edilizi
 N.7 Fonti e dati di stima
 N. 8 Certificati di stato civile dei debitori, Omologa
 N.9 Certificazione Regione Campania -Usi civici

1.1 PREMESSA

La sottoscritta arch. Manuela Franco, con studio in Napoli al viale M. Cristina di Savoia 38, iscritta all'albo degli Architetti di Napoli e Provincia al N° 6474 ed al N°987 dell'Albo dei C.T.U. del Portale dei Servizi telematici del Tribunale Civile di Napoli, nominata in data 15/11/24 dal G.D. Dott. Marco Pugliese, come Consulente tecnico di ufficio per la procedura di Liquidazione giudiziale 94/2024 , "-

-",
procedeva nell'immediato a svolgere tutte le indagini e gli accertamenti necessari alla perizia stimativa di tre differenti beni di cui la presente perizia è relativa a:

✓ Immobile sito in **Casoria (NA) Via Tignola n. 44**, Scala I Interno 6, piano 2, proprietà per 1000/1000 di -

Riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Casoria** con i seguenti dati catastali:

Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222 Categoria A/2, abitazione civile.

Il C.T.U.

Arch. Manuela Franco

**1.2 ACCESSI**

In data 27/12/2024 alle ore 15.30 il C.T.U., unitamente al curatore dott. Ranaldi, eseguiva il primo accesso ai luoghi oggetto di stima, ubicati in Casoria alla via Pasquale Tignola 44 piano secondo interno 6 , (Cfr. All. N°1).

La signora -, nota ed identificata dal curatore dott. Ranaldi, ci

consentiva l'accesso per eseguire i rilievi metrici e fotografici dei luoghi. Il CTU analizzava il bene e periziava tutto quanto necessario alla valutazione immobiliare dello stesso e chiudeva l'accesso alle ore 16.00; il verbale veniva letto e sottoscritto dai presenti.

1.3 CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Il certificato notarile agli atti del Notaio Barbara Nastrino attesta nel ventennio le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di proprietà del debitore -, risalendo all'atto di acquisto del 7/9/1995 per notar Leopoldo Chiari di Afragola, repertorio n.-, trascritto il 19 settembre 1995 al n.- (Cfr. All. N°6). Sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici.

La sottoscritta ha verificato la completezza dei dati forniti nella certificazione notarile ed allega alla presente le visure catastali attuali e storiche redatte ai fini della corretta individuazione dei beni stimandi e della loro certa appartenenza al debitore, unitamente al titolo di provenienza e può attestare la correttezza della documentazione agli atti.

Il certificato di stato civile del debitore - non presente in atti, si

riporta in allegato. Il debitore - **è legalmente separato dalla**

moglie, con la quale aveva contratto matrimonio in regime di comunione dei beni, in

merito si fa presente che **il Decreto di omologazione della separazione N.**

cronol. - del 30/5/2023 N.R.G. - non è stato

trascritto.

Le formalità gravanti sul bene sono:

- **iscrizione n.50109/9573** del 18/11/2010 da ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 2/11/2010 n.115516/71 per €.33.692,74 a fronte di debito capitale di €.16.846,37 a favore della - contro -, nato a

-;

- **trascrizione ai nn.45215/35646** del 17/6/2024 di Sentenza di apertura della liquidazione emessa dal Tribunale di Napoli rep. n.165/2024 a favore della -

-

e -contro -

-

PARTE SECONDA

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI ACQUISITI

Il bene sottoposto a Liquidazione giudiziale è:

- Appartamento in Casoria (NA) Via Tignola n. 44, Scala I Interno 6, piano 2,
N.C.E.U. Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222 Categoria A/2

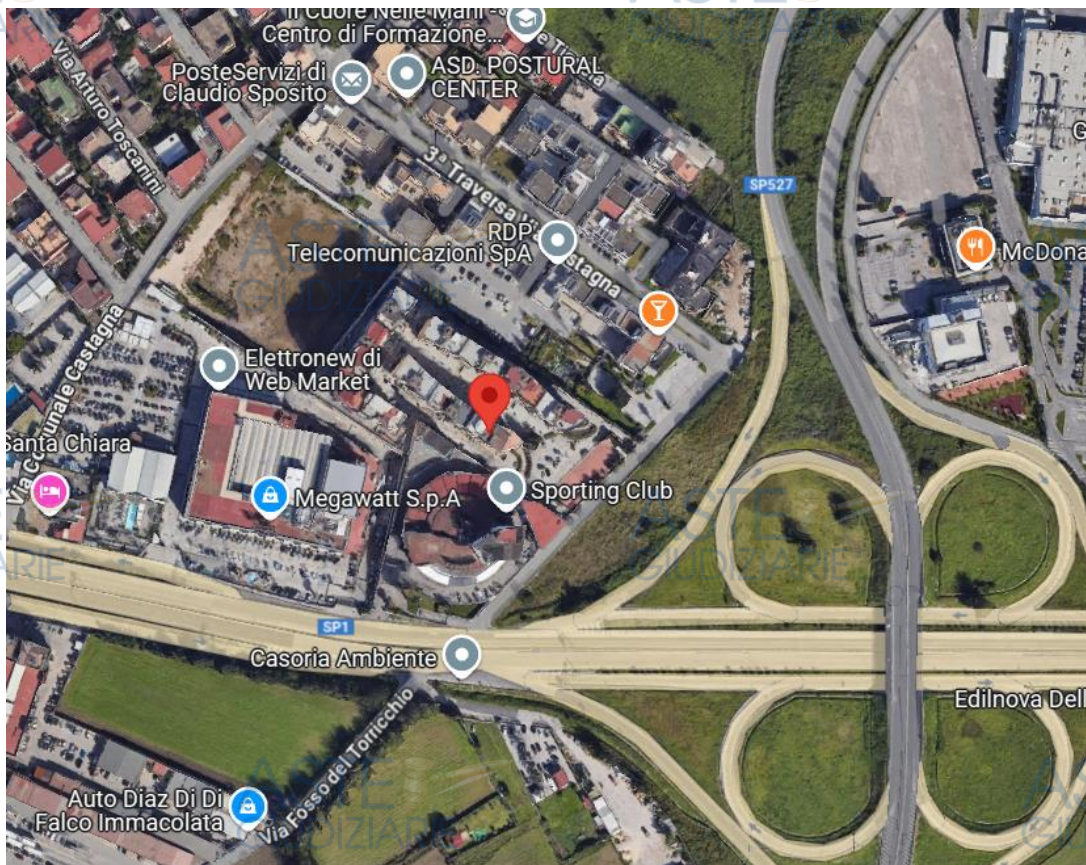


FIG. N°1: Ortofoto con individuazione del fabbricato in cui ricade il bene

Dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 è stata verificata **la piena ed esclusiva proprietà del debitore** - per atto del settembre 1995 per notar Leopoldo Chiari di Afragola repertorio n.- (trascritto il 19 settembre 1995 al n.24807/18202), di acquisto dalla società - - (si allega titolo Cfr. All. N°6).
Tale immobile è stato assegnato con sentenza del 17/5/2023 alla moglie, -
-con i figli, omologata il 25/5/23. Decreto di omologazione della separazione n. cronol. - del 30/5/2023 N.R.G.
- non ma l'atto non risulta trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari.

a Sud-Ovest con cassa scale e Interno 5

gli altri lati confinano con i viali interno del parco residenziale di via Tignola 44.

Per una esatta identificazione del bene stimando e del terreno su cui sorge, si è reperito presso l'U.T.E. l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile, per effettuare una sovrapposizione del Mappale del Fl. 7 P.lla 1071 con la fotografia aerea.

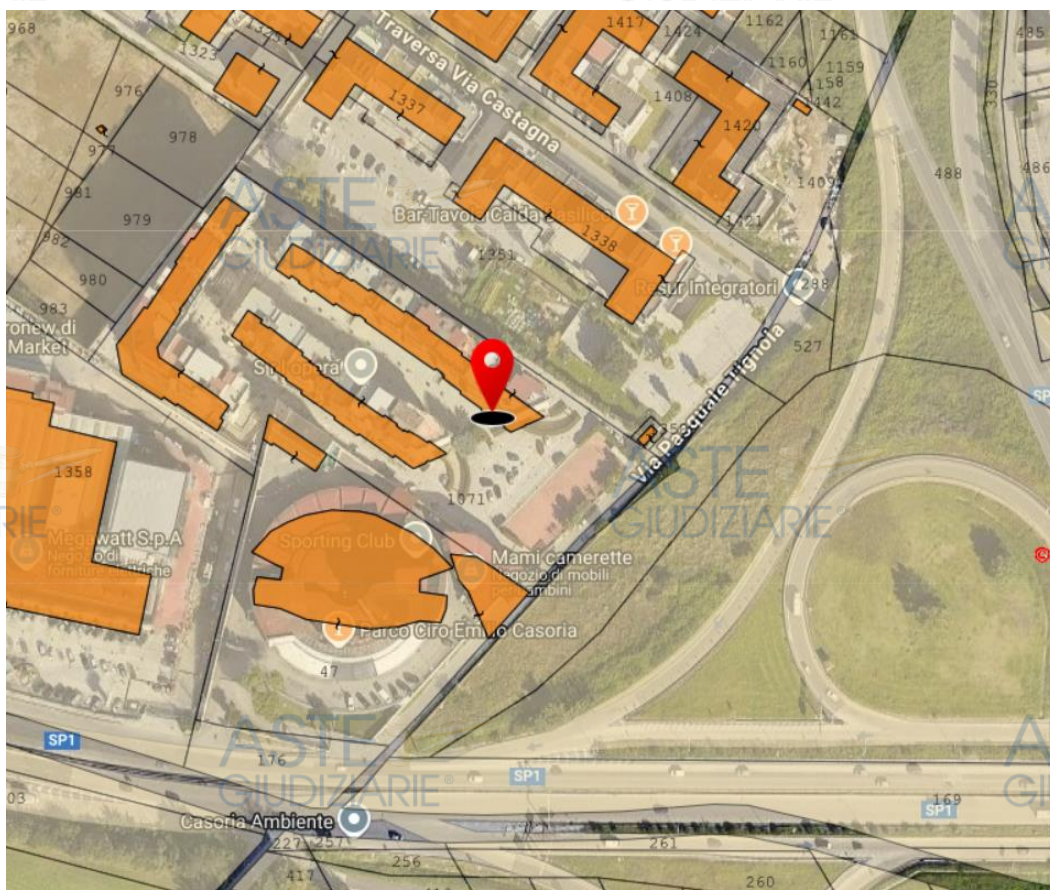


FIG. N°2: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile acquisito

2.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

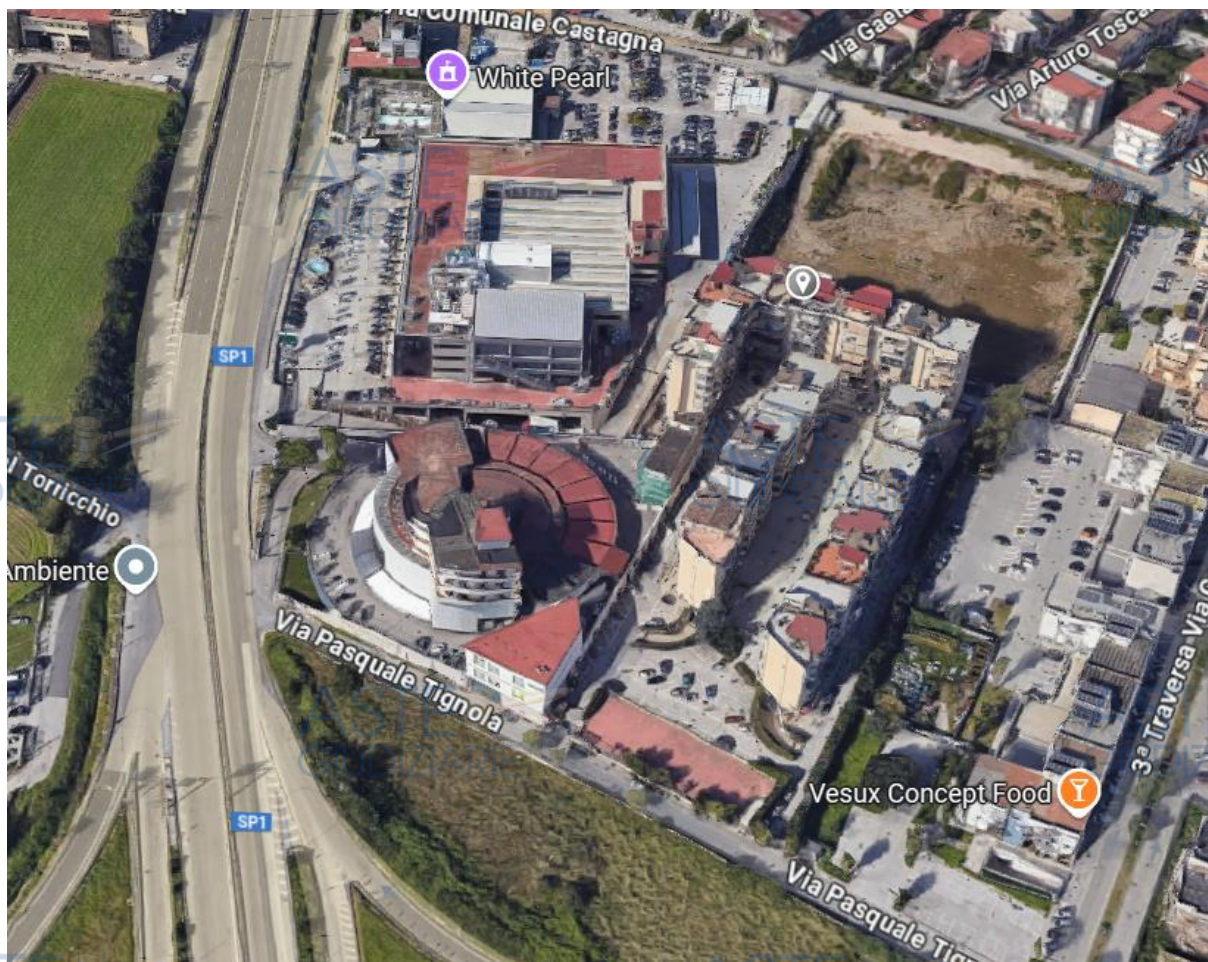


FIG. N°3: Vista aerea del fabbricato

Il cespite in procedura ricade nel comune di Casoria alla Via Tignola n. 44, Scala I Interno 6, piano 2, ed è riportato nel N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222 Categoria A/2.

Si tratta di un'abitazione civile di proprietà per 1000/1000 di -

Il bene è parte di un complesso residenziale denominato di una zona periferica di Casoria a carattere prevalentemente residenziale, con stabili costruiti negli anni '80. E' ben servita da bus e linea Circumvesuviana, anche se la stazione o fermate distano circa 10 minuti a piedi, sono presenti scuole, parcheggi, aree verdi e attività commerciali nell'arco di circa 1 –2 km.

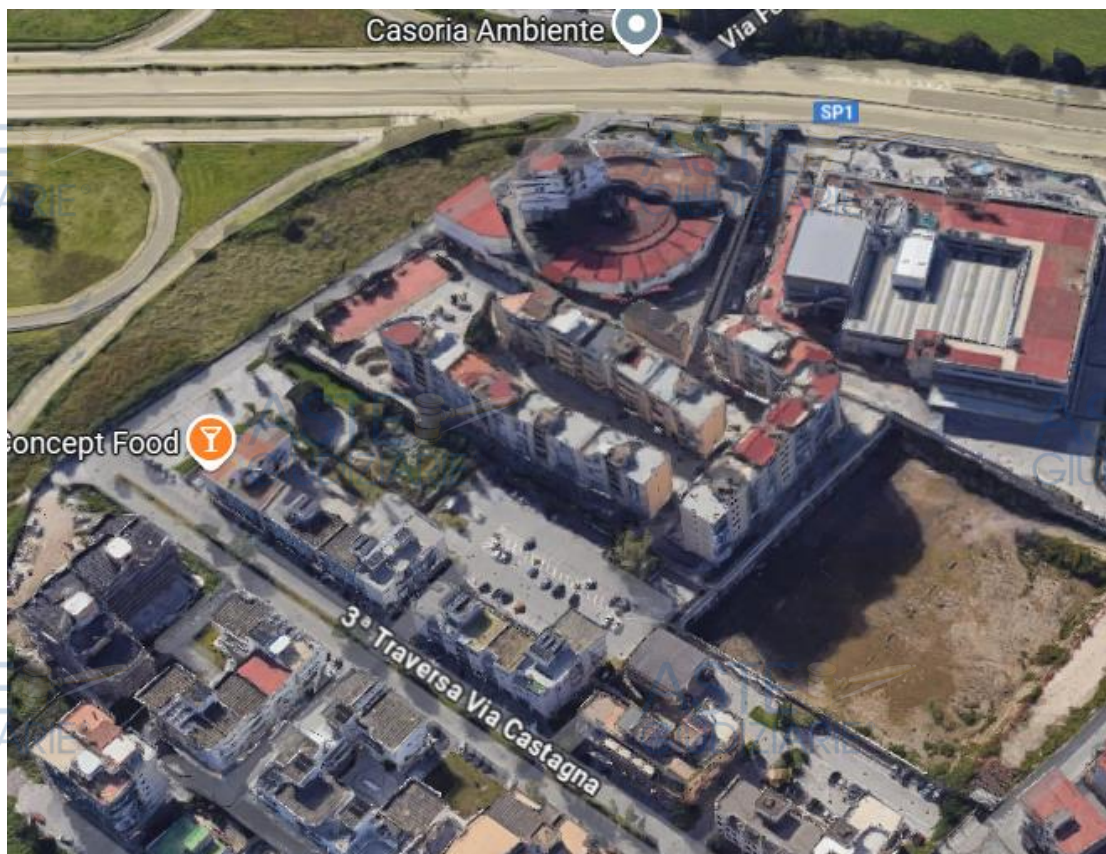


FIG. N°4: Vista aerea del fabbricato-lato Est

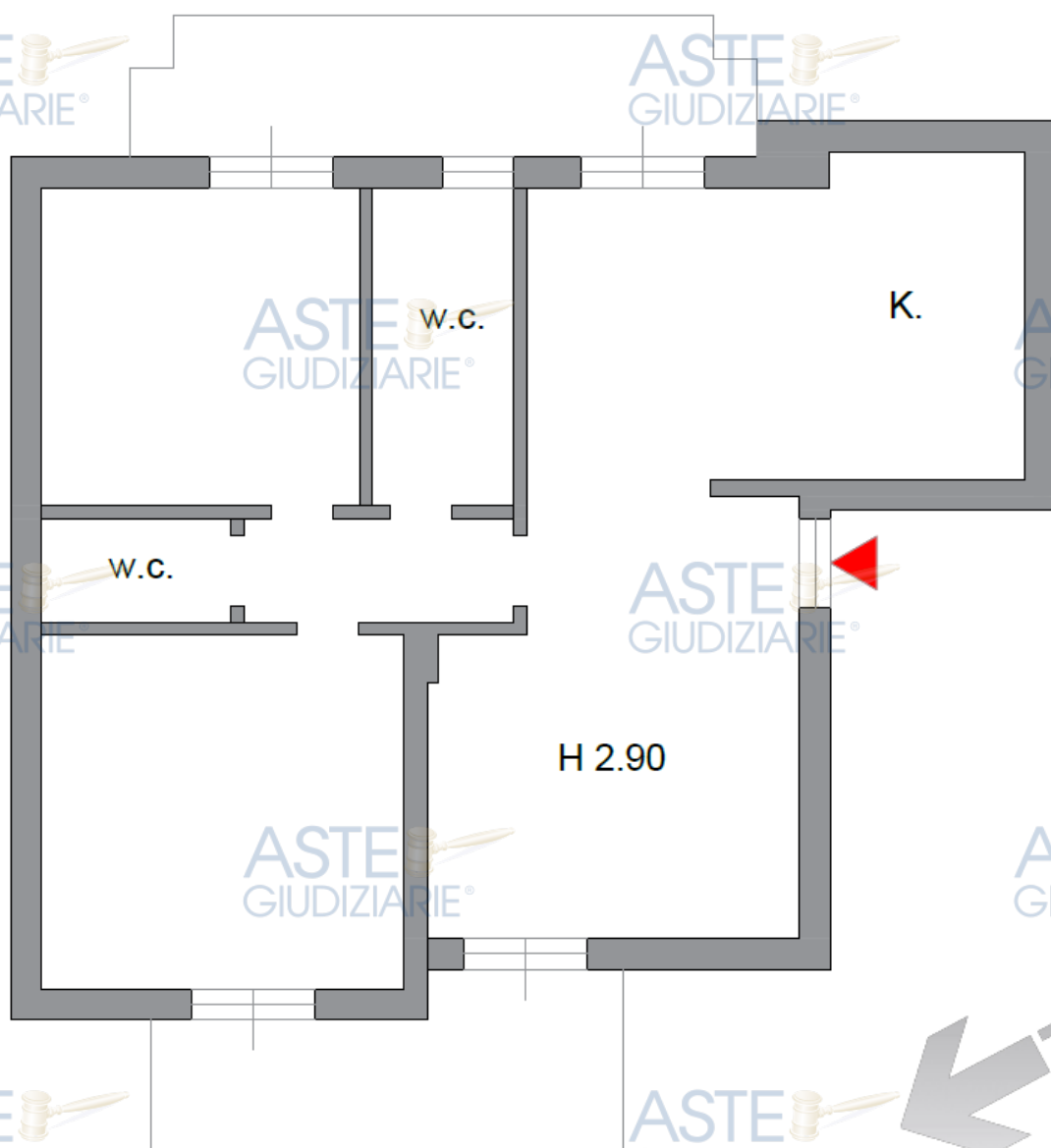
Il fabbricato in cui ricade l'appartamento facente parte dell'attivo della procedura fu costruito con licenza del 1993, è un fabbricato in cemento armato di 5 piani composto da 4 blocchi serviti da una scala con ascensore; la distribuzione prevede due appartamento per piano tutti muniti di doppia balconata sulle facciate principali. L'involucro dell'edificio è intonacato e attintato di colore crema, la composizione prospettica è articolata e armoniosa nelle proporzioni. Il parco è composto di ampi viali con aree parcheggio.

Per quanto concerne l'appartamento va detto che presenta una buona esposizione, è luminoso e tutti gli ambienti sono ben areati, è composta da salone-cucina, due camere da letto, due bagni e due balconate terrazzate.

Gli impianti sono funzionanti e a norma (si ritiene sempre opportuna una verifica tecnico-impiantistica certificata).

Le finiture sono buone e lo stato di manutenzione è buono.

Manca l'attestato di prestazione energetica, APE.





2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobile sito in Casoria (NA) alla Via Pasquale Tignola n. 44, Scala I, Interno 6, piano 2, proprietà per 1000/1000 di - c.f.

-. Riportato al NCEU al Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222 Categoria A/2 abitazione civile , Classe 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 7 Particella 1071

Dati intestatari storici catastali :

➤ ***dal 28/06/1995 al 07/09/1995 -***

-

Diritto da verificare di proprietaria per 1000 / 1000 - del 28/06/1995 in atti dal 16/10/1995 NOT.N.P/6204/95 (n. 11704.2/1995)

➤ ***dal 07/09/1995 -***

-

*Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 Atto del 07/09/1995 Pubblico ufficiale
NOTAIO CHIARI Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 161187 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 33376.1/1995 in atti dal 31/01/1997*

Data di presentazione planimetria: 26/05/1998, prot. n. 11523

Dati di classamento:

*dal 28/06/1995 al 13/05/1998 - del 28/06/1995 in atti dal 16/10/1995
NOT.N.P/6204/95 (n. 11704.2/1995) Categoria A/10c)*



*VARIAZIONE del 13/05/1998 in atti dal 27/05/1998 RISTRUTTURAZIONE UFFICIO
ABITAZIONE (n.11523.1/1998) Categoria A/2a).*

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria riportata in Catasto si può
dichiarare con si sono riscontrate difformità.

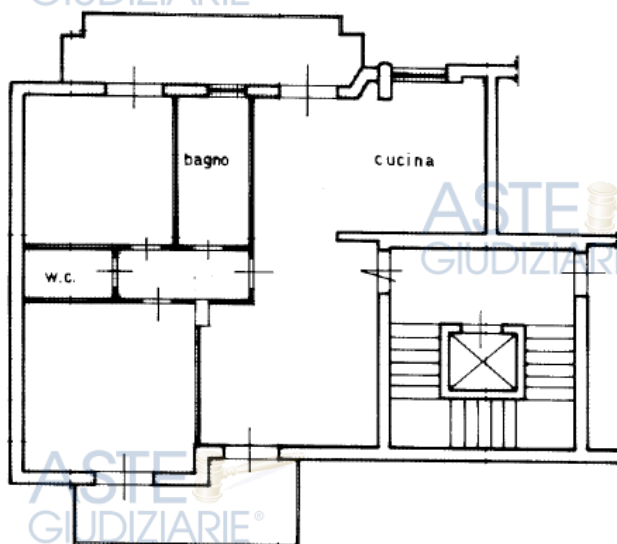


FIG. N°6: STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE



FIG. N°7: PLANIMETRAI DELLO STATO DEI LUOGHI

2.4 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 è stata verificata la piena ed esclusiva proprietà del debitore - -, per atto del settembre 1995 per notar Leopoldo Chiari di Afragola repertorio n.161187, trascritto il 19 settembre 1995 al n.24807/18202, di acquisto dalla - - (si allega titolo Cfr. All. N°6).

Tale immobile è stato assegnato con sentenza del 17/5/2023 alla moglie, - - , con i figli, omologata il 25/5/23, ma l'atto non risulta trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari.
--

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

IMMOBILE N.1, Casoria, Via Pasquale Tignola n. 44, Scala I, Interno 6, piano 2, Foglio 7 P.lla 1071 Sub. 222 Cat. A/2

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.369/93 del 08/06/1993 e successiva Concessione Edilizia n.390/94 del 05/05/1994, in favore della -

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata dal sig. - nato a - e residente in -, istanza di sanatoria relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/2003, assunta al protocollo dell'Ente al n.27229 del 10/12/2004, per "cambio di destinazione d'uso da terziario (ufficio) ad abitazione" (Cfr. All. N°7).

L'istanza di sanatoria relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/2003, protocollo n.27229 del 10/12/2004, risulta composta dai seguenti elaborati:

- 1) *Domanda di definizione degli illeciti edilizi;*
- 2) *Relazione di descrizione delle opere;*
- 3) *Documento di identità del richiedente;*
- 4) *Ricevuta di versamento su C.C. n.22970800 intestato a -
-, per € 500,00 (euro cinquecento/00), avente causale: "1° acconto oneri
concessori D.Lgs. n.269/03" eseguita da -, residente in -
-;*
- 5) *Ricevuta di versamento su C.C. n.22970800 intestato a -
-, per € 1.700,00 (euro millesettecento/00), avente causale: "oblazione
abusivismo edilizio D.Lgs. n.269/03" eseguita da -, residente in
-;*
- 6) *Foto dell'immobile dall'esterno;*
- 7) *Planimetria catastale dell'unità immobiliare;*
- 8) *Visura catastale dell'unità immobiliare;*
- 9) *Titolo di proprietà dell'unità immobiliare.*

➤ **A fini del completamento dell'istruttoria, del calcolo del saldo
dell'oblazione e degli oneri concessori per il rilascio del Permesso di
Costruire in Sanatoria ai sensi della L. 326/2003, la pratica deve
essere integrata con la seguente documentazione:**

- 1) *Perizia giurata sullo stato di consistenza dell'immobile;*
- 2) *Grafici e relazione tecnica;*

3) Dichiarazione asseverata assenza vincoli;

4) Dichiarazione asseverata assenza procedimenti R.E.S.A.;

5) Dichiarazione asseverata del proprietario sulla veridicità delle informazioni fornite.

Solo sulla base di detta documentazione sarà possibile quantificare con esattezza il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L. 326/2003. Tale particolare circostanza è stata quantificata nella stima del prezzo base di asta determinato nel paragrafo 2.9.

2.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le formalità gravanti sul bene sono:

- **iscrizione n.50109/9573** del 18/11/2010 da ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 2/11/2010 n.115516/71 per €.33.692,74 a fronte di debito capitale di €.16.846,37 a favore della - contro -

-;

- **trascrizione ai nn.45215/35646** del 17/6/2024 di Sentenza di apertura della liquidazione emessa dal Tribunale di Napoli rep. n.165/2024 a favore della -

- -

e - contro -

-

L'immobile è stato assegnato con sentenza del 17/5/2023 alla moglie, -

- con i figli, omologata il 25/5/23, Decreto di omologazione della separazione n. cronol. 65903/2023 del 30/5/2023 N.R.G. 6032/2022, non ma l'atto non risulta trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari.

2.7 VERIFICA DI EVENTUALE RICADUTA SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo Demaniale.

2.8 VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono emersi dalle indagini pesi od oneri.

2.9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli oneri condominiali ordinari per l'anno 2025, secondo il preventivo approvato lo il 29 maggio 2025, il debitore -deve al Condominio l'importo annuo di € 701,39, pari ad € 58,45 mensili, (si allegano il verbale di assemblea del 29/5/2025 ed il preventivo anno 2025).

Quanto alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, -

risulta essere debitore nei confronti del condominio della somma di €

4.113,01 per conguaglio anno 2022 (somma in parte già richiesta nel titolo costituito dal decreto ingiuntivo, in atti) e **di € 701,24 per conguaglio anno 2023.**

Per l'anno 2024, in attesa di approvazione del bilancio consuntivo, il signor -

- **risulta essere debitore della somma di € 576,00 per quote ordinarie.**

Per quanto concerne le spese straordinarie in data 28/12/2023 il Condominio, in merito ai lavori di ristrutturazione edilizia in regime del cosiddetto "super bonus",

deliberava di effettuare i lavori indicati nel computo metrico e nel quadro economico redatti dal professionista incaricato affidando l'esecuzione dei lavori ad una ditta che successivamente rinunciava. Allo stato, superato il regime del "super bonus" il condominio, in data 29/5/2025 ha deliberato di effettuare i lavori di ristrutturazione alle facciate ed ai balconi senza avvalersi del super bonus.

In merito ai procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite, il condominio risulta ammesso al passivo nella presente procedura.

2.10 VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del valore dell'immobile in esame, si è adottato il **Metodo comparativo di mercato** (sintetico diretto). Una scelta che discende dalla convinzione che laddove sia possibile applicare questa metodologia vada sempre preferita alle altre, d'altronde è il metodo applicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari in Italia e dagli International Valuation Standards.

L'ascolto del mercato e dei suoi attori resta, a parere della scrivente, il fattore più importante di una stima.

Il più probabile valore di mercato **Vp.m.** dell'immobile è stato determinato, quindi, acquisendo il prezzo unitario medio al metro quadro di altri locali commerciali simili adeguandolo con un coefficiente correttivo "**β**" contemplante tutte le più specifiche caratteristiche del bene stimando, come da formula seguente:

$$\mathbf{Vp.m. = Vm \times \beta = Sc \times Pmu \times \beta}$$

ove

Sc = superficie commerciale lorda;

Pmu = prezzo medio unitario di mercato (al mq.) per immobili simili;

β = coefficiente correttivo di adeguamento alle specificità dell'immobile.

Per il calcolo della **superficie commerciale Sc** si è fatto riferimento alle norme tecniche di determinazione della superficie stabilite dal D.P.R.138/98, dalla norma UNI 10750/2005 e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Di seguito viene fornita la graficizzazione delle superfici calcolate

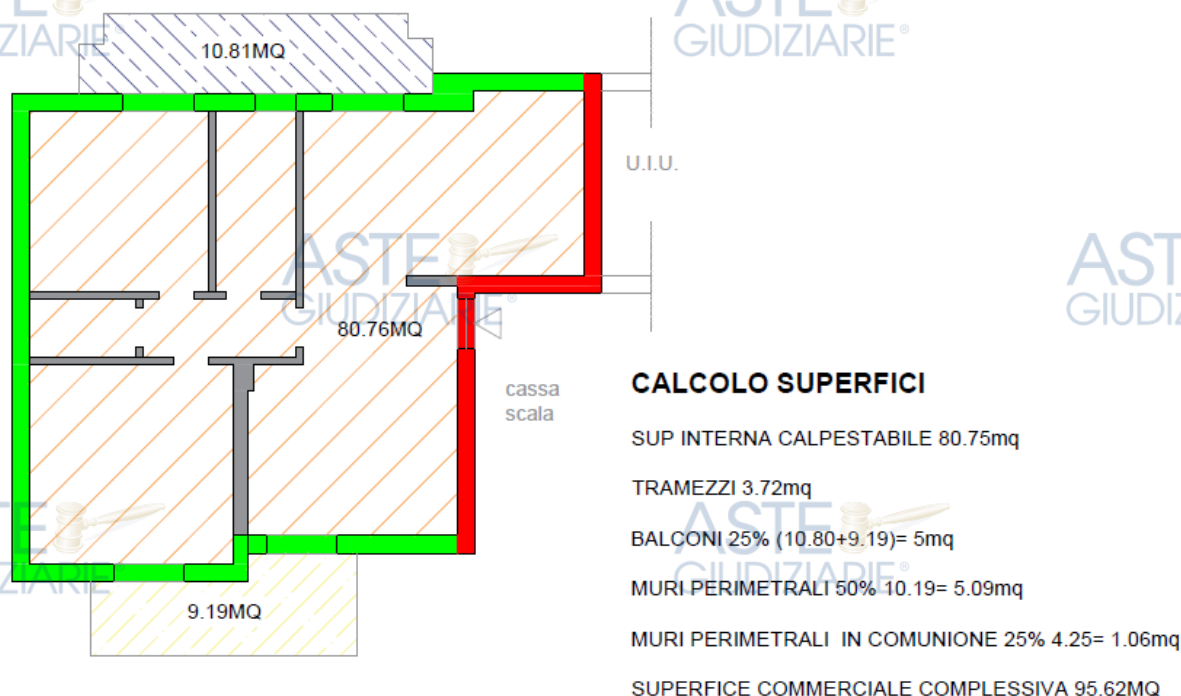


FIG.N.21 Graficizzazione delle superfici

Quindi:

$$\mathbf{Sc = 95,62mq}$$

Per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato Pmu** si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

— - che fornisce un dato medio pari ad €. 1.502/mq

— Le agenzie immobiliari (-

-) della zona hanno fornito un dato medio di 1.650€/m²

— Quotazioni dell'O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce un dato medio pari ad €. 1.525/mq (cfr. All. N°8).

Da cui il **P_{mu}=1.559€/mq**

Questo valore medio è stato poi opportunamente adeguato alla specificità del bene stimando, determinando un **coefficiente “β”** pari a **1.009** ottenuto mediando i valori attribuiti alle seguenti caratteristiche dell'immobile in questione:

COEFFICIENTI RELATIVI ALLA ZONA	
QUALITA' AMBIENTALE (salubrità/qual dell'aria): sufficiente	1.00
ACCESSIBILITA': ottima	1.05
COLLEGAMENTO AI MEZZI PUBBLICI: appena sufficiente	0.99
PRESENZA DI VERDE: sufficiente	1.00
COEFFICIENTI RELATIVI AL FABBRICATO	
QUALITA' ARCHITETTONICA: sufficiente	1.00
QUALITA' COSTRUTTIVA : buona	1.01
QUALITA' TECNOLOGICA : buona	1.01
DEGRADO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO: assente	1.00
COEFFICIENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE	
POSIZIONE periferica	0.99
CONFORMAZIONE PLANIMETRICA: funzionale	1.01
IMPIANTO ELETTRICO : a norma	1.00
IMPIANT. IDRICO-SANITARIO: a norma	1.00
QUALITA' DELLE FINITURE: sufficiente	1.00
DEGRADO : assente	1.00

Sicché il più probabile valore venale di mercato dell'immobile in argomento, determinato con il metodo di stima comparativa è:

$$V_{p.m.} = V_m * \beta = S_c * P_{mu} * \beta = 95.62 \text{ mq.} * 1.559\text{€/mq.} * 1.009 =$$

150.413,2€. arrotondabile ad **€. 150.000**

**CORREZIONI DI STIMA**

Il valore stimato del bene staggito deve necessariamente essere corretto alla luce dell'assenza di alcune garanzie e di eventuali vizi occulti.

L'abbattimento forfettario che si è stimato è pari al 5% del valore dell'immobile, comprensivo dei costi complessivi di regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, da cui si otterrà un VALORE COMMERCIALE di $150.000 \times 0.95 = 142.500,00\text{€}$. Arrotondabile ad **€. 142.000,00.**

**2.11 CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE-ANAGRAFE REGIME****PARIMONIALE**

Il debitore -risulta nato a -

-

E' legalmente separato dalla moglie con la quale aveva contratto matrimonio in regime di comunione dei beni ma il Decreto di omologazione della separazione N. cronol.

- del 30/5/2023 N.R.G. 6032/2022 non è stato trascritto.

- era sposato in comunione dei beni con - (nata a

-), e la compravendita del cespite è avvenuta in costanza di matrimonio, oggi è legalmente separato dalla moglie ma la separazione non è stata trascritta. Più dettagliatamente l'atto di compravendita è del 30/6/97 ed i coniugi

- hanno celebrato il matrimonio in comunione dei beni il 2/10/1995

(Cfr. All. N°9).





3.1 CONCLUSIONI

Si ricapitola in estrema sintesi

- ✓ **LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Casoria** (NA) **Via Tignola n. 44**, Scala I Interno 6, piano 2, proprietà per 1000/1000 di

-

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria con i seguenti dati catastali:

Foglio 7 Particella 1071 Subalterno 222 Categoria A/2, abitazione civile.

E' composto da cucina-soggiorno due camere da letto, due bagni, due balconi terrazzati confina a Sud-Ovest con cassa scale e Interno 5, gli altri lati confinano con i viali interno del parco residenziale di via Tignola 44.

PREZZO BASE euro 142.000,00, centoquarantaduemila.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Napoli 3/7/2025

Arch. Manuela Franco



Manuela Franco

