



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



Procedura di liquidazione controllata



R.G. 4/2025



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Delegato

dott. Giovanni Di Giorgio

Firmato digitalmente da

Liquidatore

dott. Vincenzo Caterino

Maurizio Viscardi

Esperto Stimatore

arch. Maurizio Viscardi

O = Ordine degli Architetti di
Caserta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 2 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare	- 2 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale	- 4 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 4 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 5 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE	- 10 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 12 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura	- 14 -
IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE	- 15 -
STORIA CATASTALE DEL TERRENO	- 15 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 16 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà	- 18 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	- 22 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA	- 22 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 24 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili	- 26 -
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	- 26 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale	- 28 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	- 28 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili	- 28 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	- 28 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 28 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 30 -
STIMA DEL BENE	- 34 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 35 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili per la sola quota	- 35 -
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	- 35 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	- 36 -

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada (Caserta), via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento di liquidazione controllata **R.G. 5/2025 – xxxxxxxxxxxxxx** rassegna la presente relazione redatta ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferitogli con provvedimento del 10.04.2025 ed effettuato lo studio della documentazione inoltrata dal Liquidatore, si è proceduto ad effettuare l'accesso presso gli immobili oggetto della procedura ubicati nel Afragola, in via del Molise n.19. Un primo accesso è stato effettuato in data 04.06.2025, sebbene non sia stato possibile accedere all'interno dei beni dal momento che gli stessi apparivano disabilitati. Contattato il sig. xxxxxxxxx, le operazioni sono state rinviate alla data del 02.07.2025. In tale occasione è stato effettuato l'accesso all'interno degli immobili, provvedendo allo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, nel reperimento dei certificati anagrafici presso il Servizio Demografico del Comune di Cardito e del Comune di Casoria, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati, inoltrato al liquidatore.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare

Oggetto della procedura in danno di xxxxxxxxxxxxx
è la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Afragola, via del Molise n.35

(già 19), riportati al Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 4, particella 534, sub 1**, categoria A/2, vani 5, e **sub 2**, categoria C/2, consistenza 106 mq.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile individuare in maniera precisa i beni:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm.1.02: estratto mappa catastale



imm.1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come di seguito schematizzato:

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Afragola (NA), alla via del Molise n.35 (ex 19), composto dalle seguenti unità distinte al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.la 534**:

- **sub 1 - appartamento** al piano terra (rialzato), cat. A/2, consistenza vani 5;
- **sub 2 - deposito** al piano seminterrato, cat. C/2, consistenza mq 106

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **fabbricato per civile abitazione** ubicato nel Comune di Afragola, alla via del Molise n.35 (ex 19), composto dall'appartamento al piano rialzato e il deposito al piano seminterrato, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 534** rispettivamente **sub 1 e 2**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale, a ridosso del centro. La zona si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi. Il contesto è a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da piccoli fabbricati di non più di tre/quattro piani fuori terra, sebbene siano presenti anche attività commerciali. Per i servizi pubblici principali occorre spostarsi verso il centro cittadino posto a breve distanza: a meno di 1 Km sorge la sede del Municipio. In particolare, si rilevano le seguenti distanze:

- a circa 1 Km lo svincolo della *S.P. ex SS 162 NC (Asse Mediano)*
- a circa 2 Km la stazione *TAV Afragola*
- a circa 3,5 Km la stazione ferroviaria *FS Casoria-Afragola*
- a circa 4÷5 Km la zona commerciale con i grandi complessi (*Ikea, Leroy Merlin, Decathlon* etc.)

In generale, l'intero Comune risulta ben collegato con il contesto territoriale grazie alla vicinanza con gli svincoli della *S.P. ex SS 162 NC (Asse Mediano)* e dell'autostrada *A1*.



1. Immobile - 2. Centro storico - Municipio 3. Pineta comunale 4. Svincolo Autostrada A1
5. Svincolo Asse Mediano 6. Stazione FS Casoria -Afragola 7. Stazione TAV Afragola 8. Area complessi commerciali

imm2.01: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato, risalente alla fine degli anni Sessanta, consiste in un unico volume inserito nella cortina edilizia prospiciente la strada, articolato su un solo piano fuori terra oltre a quello seminterrato. È realizzato con struttura mista in muratura portante di tufo e cemento armato, solaio in latero cemento, copertura piana a lastrico. La facciata esterna, apparsa in sufficienti condizioni di manutenzione, è intonacata e tinteggiata di colore bianco. L'accesso avviene dal portone prospiciente la strada, conducente attraverso l'androne nel cortile interno. L'androne ed il cortile sono di proprietà di terzi e quindi non rientrano nella massa immobiliare oggetto della procedura: su di essi vi è unicamente possibilità di passaggio per accedere all'interno delle due unità. Nel cortile è presente un corpo scala, che ha in parte inglobato il ballatoio, realizzato per raggiungere il lastrico solare anch'esso estraneo alla procedura trattandosi di altra unità distinta catastalmente con il sub 101.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.02: vista aerea del fabbricato (estratto da Street View®)



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.03: viste del fabbricato dalla strada



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.04: portone e androne di ingresso



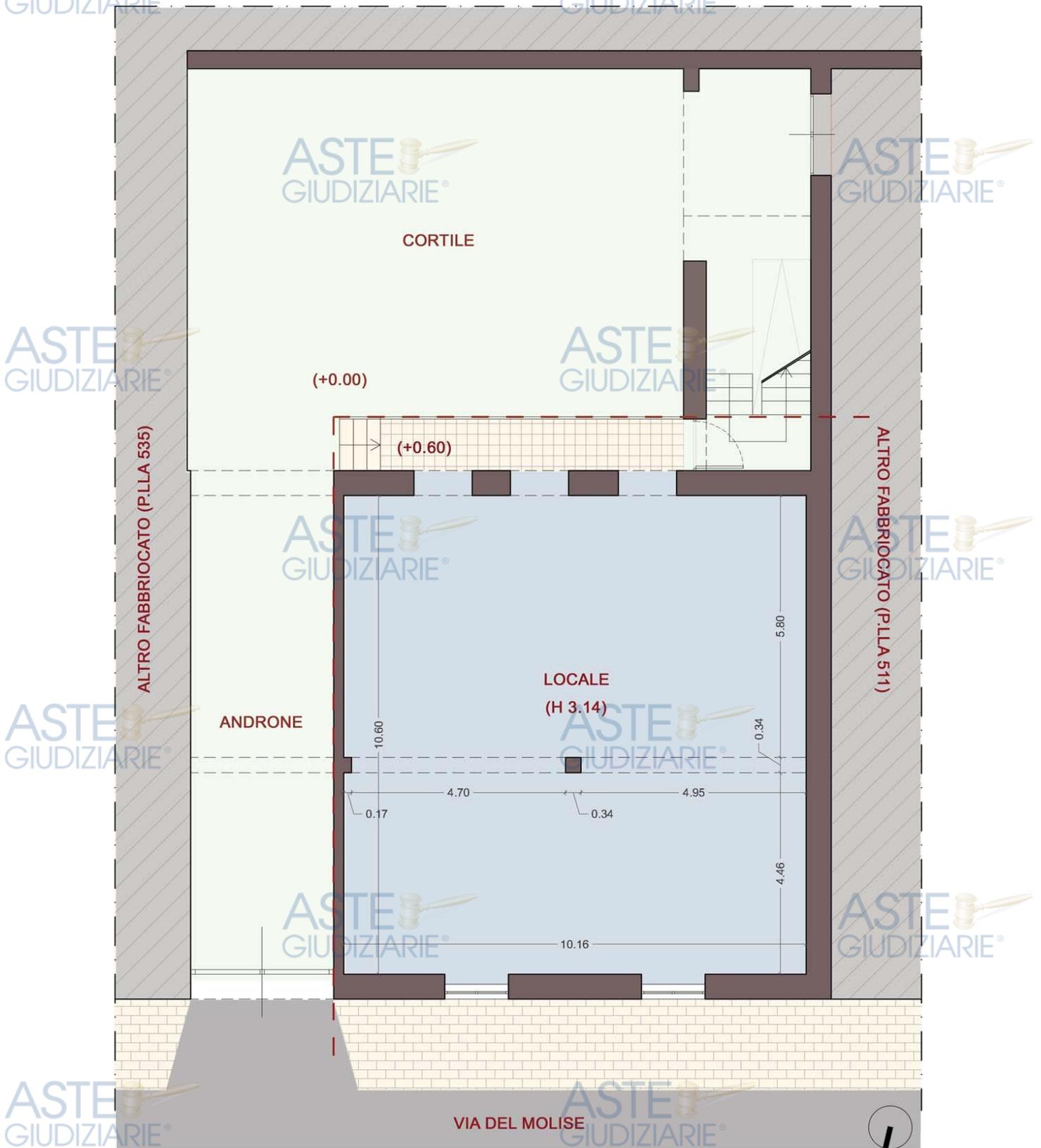
imm.2.05: viste del cortile interno



imm.2.06: viste del cortile interno



L'**abitazione** è posta al piano rialzato, al lato dell'androne di ingresso, con affaccio sulla strada e sul cortile interno. Allo stato attuale si compone di **un unico ampio locale**, essendo stati demoliti i tramezzi interni, oltre al **ballatoio** esterno. Sul pavimento sono ancora ben visibili le tracce delle pareti rimosse, che denunciano la stessa divisione interna rappresentata sulla planimetria catastale, che prevedeva un ingresso, un corridoio, tre camere, la cucina ed il bagno. La superficie utile interna complessiva è di **107 mq** circa, con un'altezza interna netta di circa **3,14 m** (cfr. Allegato 10 – grafico 1). L'unità confina a nord con via del Molise, a sud con cortile interno, a est con androne di ingresso, a ovest con altro fabbricato p.lla 511.

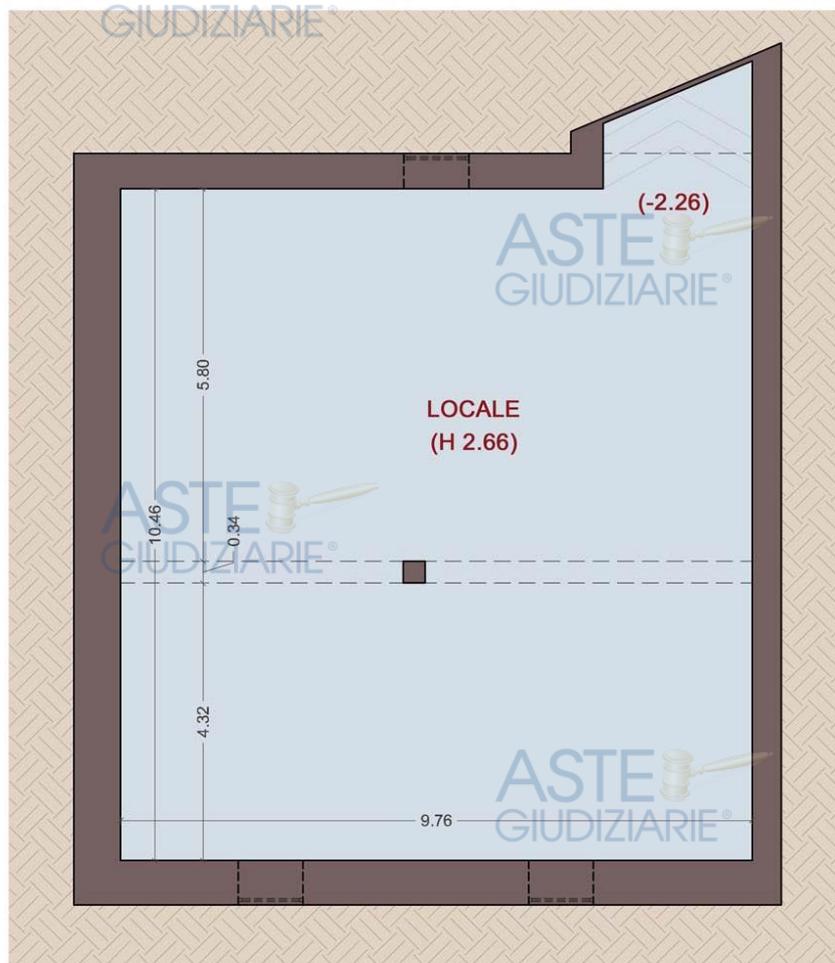


gr2.01: pianta stato di fatto ABITAZIONE

Internamente è evidente che l'immobile è stato oggetto di intervento di manutenzione rimasto però incompiuto. Come già detto, sono stati rimossi tutti i

tramezzi interni, di cui sono evidenti le tracce, mentre sono stati conservati i vecchi pavimenti in graniglia. Non sono presenti pareti e porte interne. Sulla parete prospettante il ballatoio le aperture sono prive di infissi, mentre sul fronte strada sono presenti i vecchi infissi in legno con vetro singolo e battenti esterni alla romana. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista, sebbene non funzionante; mancano gli attacchi dell'acqua ma è presente l'impianto idrico con il contatore. Manca l'impianto del gas. L'unità, allo stato attuale, si presenta come un unico locale sfruttato come deposito, per cui necessita di un intervento completo di ristrutturazione.

Al piano seminterrato, con accesso dalla rampa posta in corrispondenza del corpo scala, vi è il deposito seminterrato (sub 2), posto in esatta corrispondenza verticale con l'abitazione. L'unità si presenta come un unico ambiente, la cui continuità è interrotta dal pilastro centrale. La superficie utile interna è di 102 mq circa, con un'altezza interna netta di 2,66 m (cfr. Allegato 10 – grafico 2).



gr2.02: pianta stato di fatto DEPOSITO

Essendo seminterrata, sulle pareti esterne in corrispondenza della strada e del cortile sono presenti delle bocche di lupo per l'aeroilluminazione. Non vi è alcun tipo di finitura: non è presente una pavimentazione, le pareti e il soffitto sono privi di intonaco, mostrando la trama della muratura di tufo e del solaio laterocementizio. Non sono presenti impianti. Vi sono le canalizzazioni dell'impianto elettrico con i neon di illuminazione, ma completamente dismesso. In considerazione della destinazione d'uso del locale, lo stato manutentivo è comunque sufficiente.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm.2.07: vista dal cortile e ballatoio di ingresso



imm.2.08: interno dell'abitazione



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

imm.2.09: interno dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

imm.2.10: interno dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

imm.2.11: accesso alla cantina

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm.2.12: interno della cantina



imm.2.13: interno della cantina

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria dell'intero edificio e, in particolare, alla tipologia delle *abitazioni unifamiliari in villa o villino*, per la quale la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); c) verande/portici/tettoie;

con esclusione dei seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.



CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

La misurazione della superficie viene effettuata:

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento:
 - la superficie dei balconi, delle terrazze e simili si misura fino al loro contorno esterno;
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Sia per i vani principali che per gli accessori, inoltre, si considerano le seguenti indicazioni:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.





CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

Alla superficie dei locali principali, valutata per intera, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive secondo i seguenti criteri di ponderazione:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) *Pertinenze esclusive accessorie*

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, il deposito sub 2 viene considerato quale accessorio dell'abitazione principale, per cui se ne omogeneizza la superficie rispetto a quella residenziale. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - ABITAZIONE SUB 1					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	107,52	mq	1	107,52	mq
	107,52	mq			
ballatoio	17,31	mq	0,3	5,19	mq
muratura interna	0,11	mq	1	0,11	mq
muratura perimetrale	17,24	mq	1	17,24	mq
	TOTALE			130,06	mq
B - DEPOSITO SUB 2					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	101,97	mq	1	101,97	mq
	101,97	mq			
muratura interna	0,11	mq	1	0,11	mq
muratura perimetrale	20,65	mq	1	20,65	mq
	TOTALE			122,73	mq
	omogeneizzazione		0,5		
	TOTALE omogeneizzato			61,37	mq
	TOTALE (A+B)			191,43	mq
	arrotondamento			191,00	mq



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura.

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni oggetto di procedura e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegato 01).

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

Gli immobili sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) con i seguenti dati:

APPARTAMENTO

Foglio 4 Particella 534 Subalterno 1 cat. A/2 consistenza 5 vani

indirizzo: via del Molise n. 19 Piano T

DEPOSITO

Foglio 4 Particella 534 Subalterno 2 cat. C/2 consistenza 106 mq

indirizzo: via del Molise n. 19 Piano S1

in ditta:

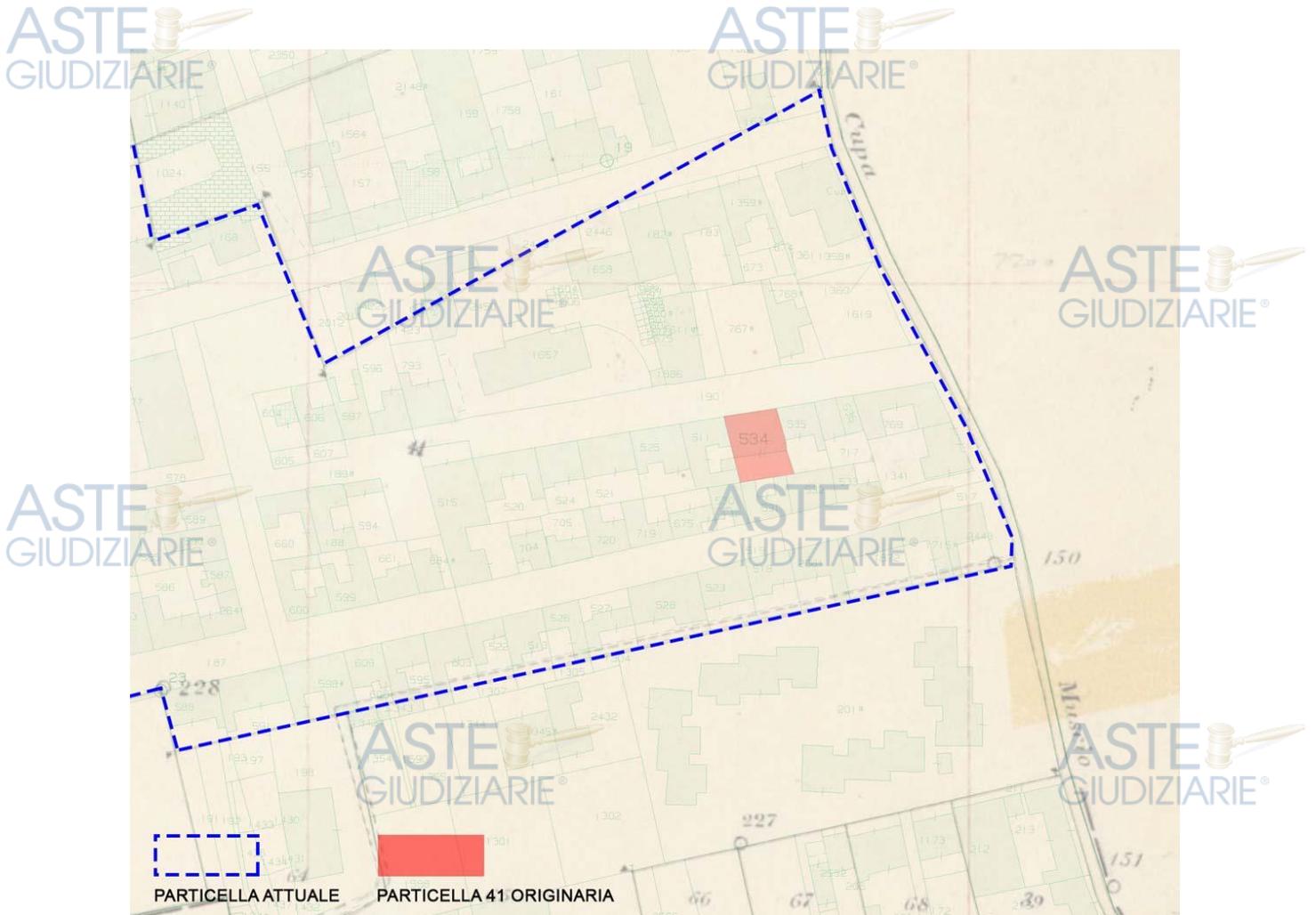
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- proprietà per 1/1

Le unità **sono così distinte dal 23.01.1979** (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/01/1979 in atti dal 12/05/1997 PF96 (n. 360.2/1979 e 361.2/1979), acquisendo tali identificativi in sostituzione degli estremi della costituzione (prot. nn360 e 361 del 1979) (COSTITUZIONE del 23/01/1979 in atti dal 30/06/1987)) (cfr. Allegato 01a).

Il fabbricato sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 4 particella 534** superficie 294 mq. L'unità è di qualità ENTE URBANO a seguito di **variazione del 07.06.2007** (VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/06/2007 Pratica n. NA0445386 in atti dal 07/06/2007 (n. 3966.1/2007)), così distinta con qualità *semin irrig* dall'impianto meccanografico del 02.01.1980. Per il periodo precedente la meccanizzazione, dalla consultazione dei registri partirai catastali, risulta che la p.lla 534 è derivata dal frazionamento del 29.06.1960 della **particella 110** (*ha2are02care72*), sostituita della **110/a** a sua volta generata dal frazionamento del 28.03.1959 della p.lla **110** (*ha3are56care00*). Quest'ultima ha sostituito la **41/c** derivata dal frazionamento del 12.05.1958 della **41** (*ha4are27care20*), così distinta all'impianto originario.

Dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa) è evidente la corrispondenza dell'attuale p.lla 534 ad una porzione dell'originaria particella **41** (cfr. Allegato 01b).



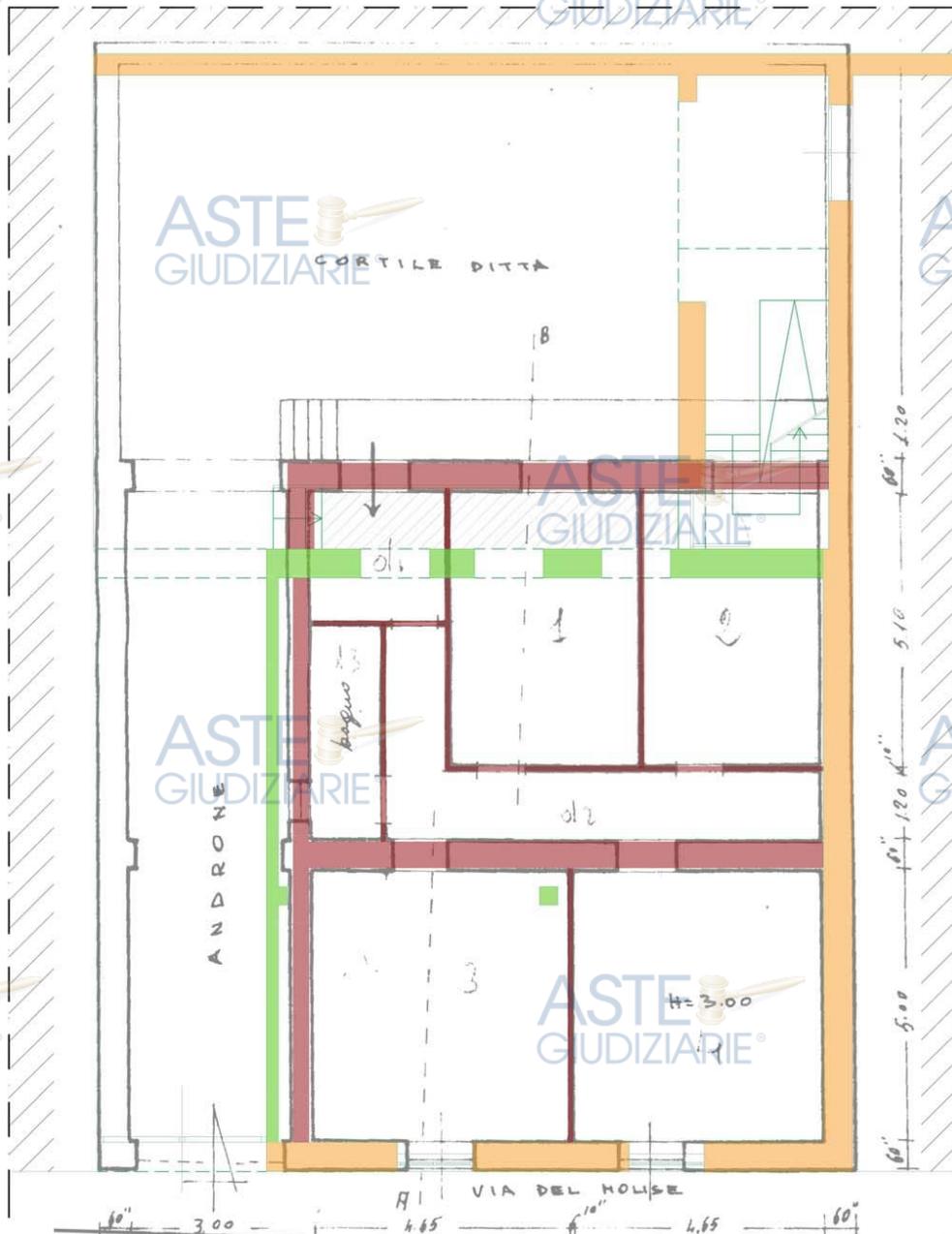
gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto dei beni risulta difforme dalle rispettive planimetrie catastali. In particolare, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, come evidente dalla sovrapposizione delle piante, si rilevano le seguenti differenze (cfr. Allegato 10 – grafici 3 e 4):

ABITAZIONE (sub 1):

- demolizione dei tramezzi interni;
- demolizione della muratura portante centrale e sostituzione con la struttura in c.a. (pilastro);
- posizione più avanzata della muratura perimetrale al confine con l'androne;
- posizione più arretrata del ballatoio e della parete esterna al confine con il cortile.



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  MURATURA RILEVATA |  MURATURA REALIZZATA |
|  MURATURA DEMOLITA |  DIVERSA POSIZIONE BALLATOIO |

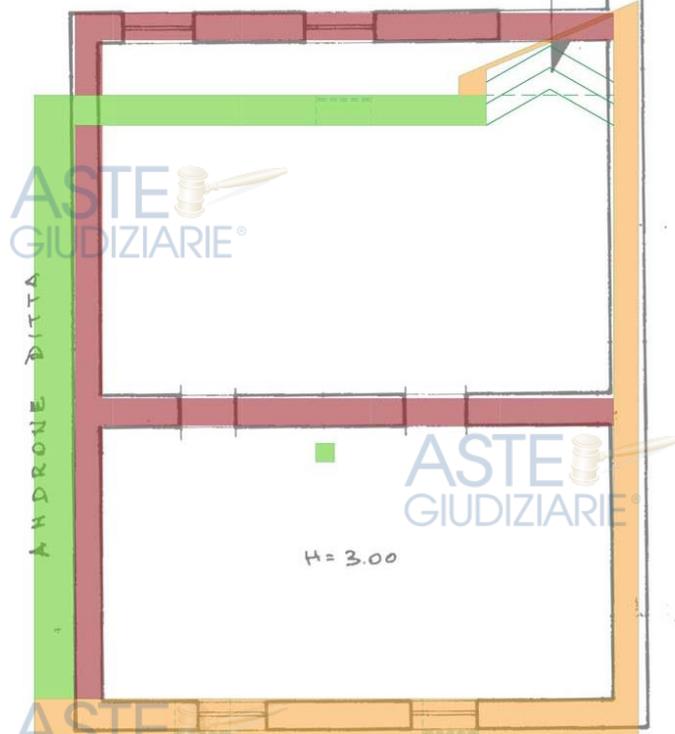
gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (ABITAZIONE)

DEPOSITO (sub 2):

- demolizione della muratura portante centrale e sostituzione con la struttura in c.a. (pilastro);
- diversa posizione delle pareti perimetrali in corrispondenza del lato androne e cortile.



CORTILE DITTA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  MURATURA RILEVATA |  MURATURA REALIZZATA |
|  MURATURA DEMOLITA |  DIVERSA POSIZIONE BALLATOIO |



gr.3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (DEPOSITO)



Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle differenze indicate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, per le cui pratiche si indica un costo orientativo di 800 € ciascuna, comprensivo degli oneri richiesti pari a 70 €, come definito dal D.Lgs. n. 347 del 31.10.1990 e ss.mm.ii., e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.



In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 02), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni oggetto della procedura alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 03), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata.





Procedendo dal titolo più remoto a quello più recente, a copertura del periodo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione della sentenza (13.03.2025), si rileva quanto segue:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Leopoldo Chiari di Afragola del **12.09.1979, trascritto il 20.09.1979** ai nn. 20768/18182

a favore di:

xxxxxxx

- Proprietà per 1/2

xxxxxxx

- Proprietà per 1/2

da:

xxxxxxx

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Afragola alla via del Molise n.19, composto da un piano cantinato di due vani e da un piano rialzato di tre vani e accessori. Detto immobile confina con la via del Molise, con proprietà xxx xxx e dai rimanenti due lati con l'androne di proprietà xxxxx e con cortile di medesima proprietà. In catasto detto immobile è stato **denunziato in data 23 gennaio 1979 con schede nn.360 e 361 (cfr. Allegato 03a).**

Nel titolo il fabbricato è distinto con gli estremi dell'accatastamento, poi sostituiti con gli attuali identificativi così come meglio descritto al quesito 3. Nella compravendita restano esclusi il cortile e l'androne.

L'atto costituisce il **primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio** dalla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata.

2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Casoria il **21.12.2009** al n.131 vol.9990, **trascritta il 27.09.2017** ai nn. 41272/32085

a favore di:

xxx

- proprietà per 1/4

xxx

- Proprietà per 1/4

contro:

xxx

- Proprietà per 1/2



diritto e immobile trasferiti:

quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari in Afragola, via del Molise, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 particella 534 subb 1 e 2** (cfr. Allegato 03b).



Relativamente alla successione, vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** **trascritta il 24.02.2012** nn.8412/6719, in virtù dell'atto per notar Gabriella De Bellis di Napoli del 08.02.2012 rep. n.1345 trascritto il 21.05.2009 ai nn. 27812/18774 (cfr. Allegato 03b).



3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Casoria il **04.11.2011** al n.1201 vol.9990, **trascritta il 23.04.2012** ai nn. 16768/12924



a favore di:

xxx

- proprietà per 750/1000

contro:

xxx

- Proprietà per 750/1000



diritto e immobile trasferiti:

quota di 750/1000 (3/4) di piena proprietà delle unità immobiliari in Afragola, via del Molise, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 particella 534 subb 1 e 2** (cfr. Allegato 03c).



Relativamente alla successione, vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** **trascritta il 24.02.2012** nn.8413/6720, in virtù dell'atto per notar Gabriella De Bellis di Napoli del 08.02.2012 rep. n.1345 trascritto il 24.02.2012 ai nn. 8414/6721 (cfr. Allegato 03c).



4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Gabriella De Bellis di Napoli del **08.02.2012** rep. n.1345, **trascritto il 24.02.2012** ai nn. 8414/6721



a favore di:

xxx

- Proprietà per 1/1

da:

xxx

- Proprietà per 1/1





diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Afragola (NA), via Del Molise n.19 e precisamente: - **appartamento** al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque) confinante con detta via, proprietà xxx, cortile comune e androne, salvo altri; Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Afragola (NA), in ditta xxx al **foglio 4 particella 534 sub. 1** via del Molise n. 19, piano T categoria A/2 classe 4 vani 5 R.C. 271,14 - **locale cantinato** al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati 106 (centosei), pertinenziale al suddetto appartamento, confinante con detta via, proprietà xxx, cortile comune e androne, salvo altri; Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Afragola (NA), in ditta xxx al **foglio 4 particella 534 sub. 2** via Del Molise n.19, piano S/1 categoria C/2 classe 2 mq. 106 R.C. 295,62 (cfr. Allegato 03e).

Sulla scorta di quanto detto in risposta ai quesiti 3 e 4, si riporta di seguito uno schema sintetico sulla storia dei beni, incrociando i dati identificativi catastali e la relativa intestazione con i passaggi di proprietà.

(Immobile attuale - N.C.E.U. Afragola Foglio 4 Particella 534 Subb 1 e 2)

dal 08.02.2012 ad oggi

xxx

- Proprietà per 1/1

dal 06.07.2011 al 08.02.2012

xxx

- Proprietà per 1000/1000

dal 09.02.2005 al 06.07.2011

xxx

- Proprietà per 250/1000

xxx

- Proprietà per 750/1000

dal 12.09.1979 al 09.02.2005

xxx

- Proprietà per 500/1000

xxx

- Proprietà per 500/1000

dal 23.01.1979 al 12.09.1979

xxx

- Proprietà per 1000/1000

(Immobile predecessore - N.C.E.U. Afragola denuncia prot. nn. 360 e 361 anno 1979)

dal 23.01.1979 (COSTITUZIONE) al 23.01.1979

xxx

- Proprietà per 1000/1000

QUESITO n. 5: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Afragola, previa richiesta prot. n.30036 del 21.05.2025 e relativa attestazione del 23.05.2025 prot. n.30503 (cfr. Allegato 04a), il fabbricato è stato realizzato in virtù di **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.3287 del 08.06.1965**, rilasciata a xxx xxx, relativa alla costruzione di *un nuovo fabbricato composto da vani 4 e accessori 3 alla via del Molise* (cfr. Allegato 04b). Relativamente alla suddetta licenza, risulta rilasciata l'**autorizzazione di abitabilità del 23.02.1970**.

Non risultano presentati e/o rilasciati altri titoli edilizi (P.D.C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande. Non risultano emanati provvedimenti sanzionatori** (ordinanza di demolizione, ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene.

L'unità **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Il fabbricato attualmente ricade in **zona B1 – insediamenti urbani saturi** del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2024 del 25.07.2024, normata dall'art.40 delle relative norme tecniche di attuazione (cfr. Allegato 04c).

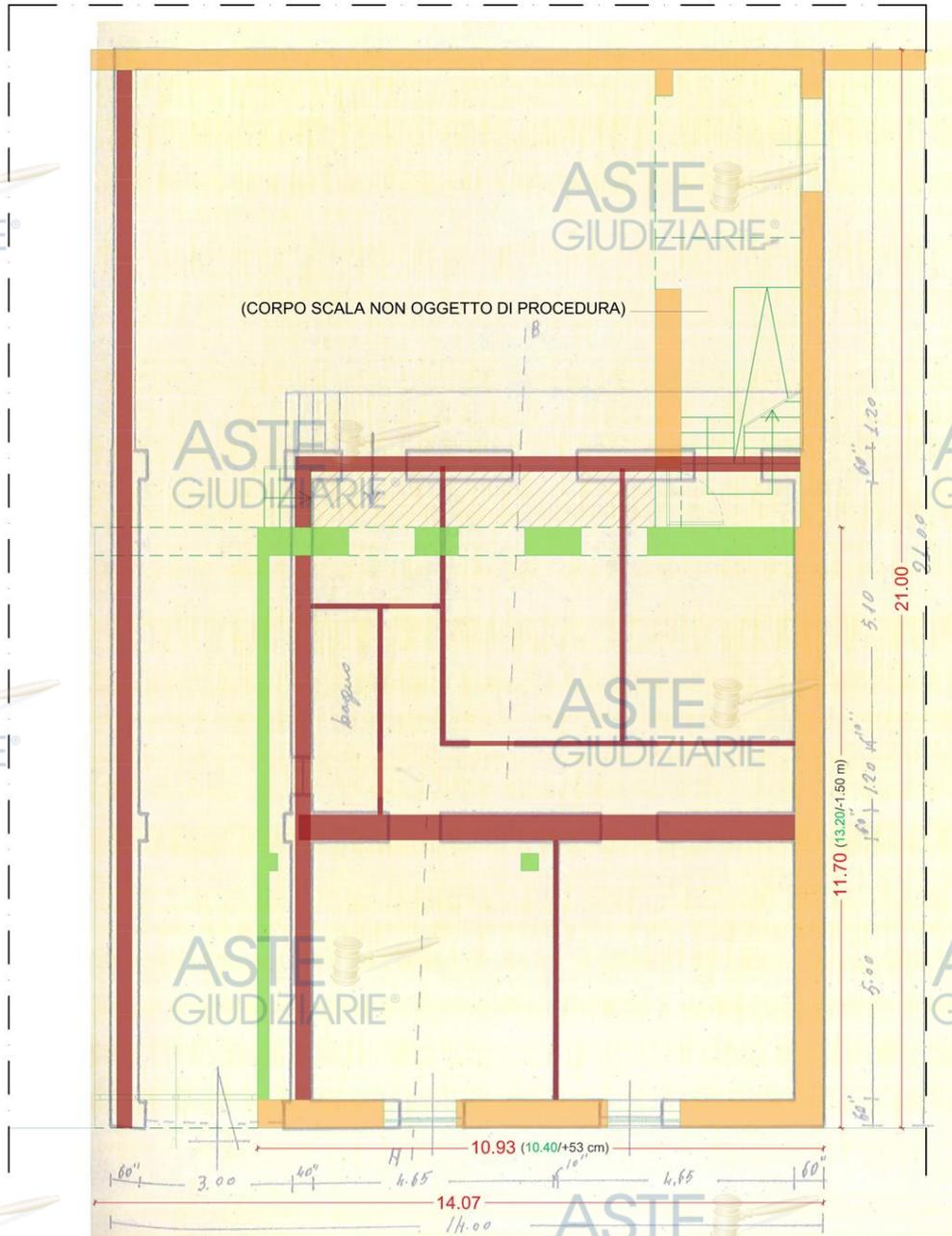
Come da attestazione del 26.05.2025 prot. n.11941-A (cfr. Allegato 04d) della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli*, il fabbricato **non risulta** sottoposto alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

In base ai rilievi effettuati, lo stato dei luoghi risulta difforme dal titolo edilizio. Sebbene la composizione sia apparentemente analoga, il fabbricato è diverso da quello di progetto, discostandosi da esso per la forma più "squadrata" dell'impronta planimetrica, determinata dalla diversa posizione delle pareti perimetrali lungo il cortile e l'androne, nonché per la modifica strutturale determinata dalla sostituzione della muratura portante centrale con la struttura intelaiata in cemento armato. In particolare, dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 10 – grafico 5), al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica delle tavole, si rileva:

ABITAZIONE (sub 1):

- demolizione dei tramezzi interni;
- demolizione della muratura portante centrale e sostituzione con la struttura in c.a.;
- posizione più avanzata della muratura perimetrale al confine con l'androne;
- posizione più arretrata del ballatoio e della parete esterna al confine con il cortile.

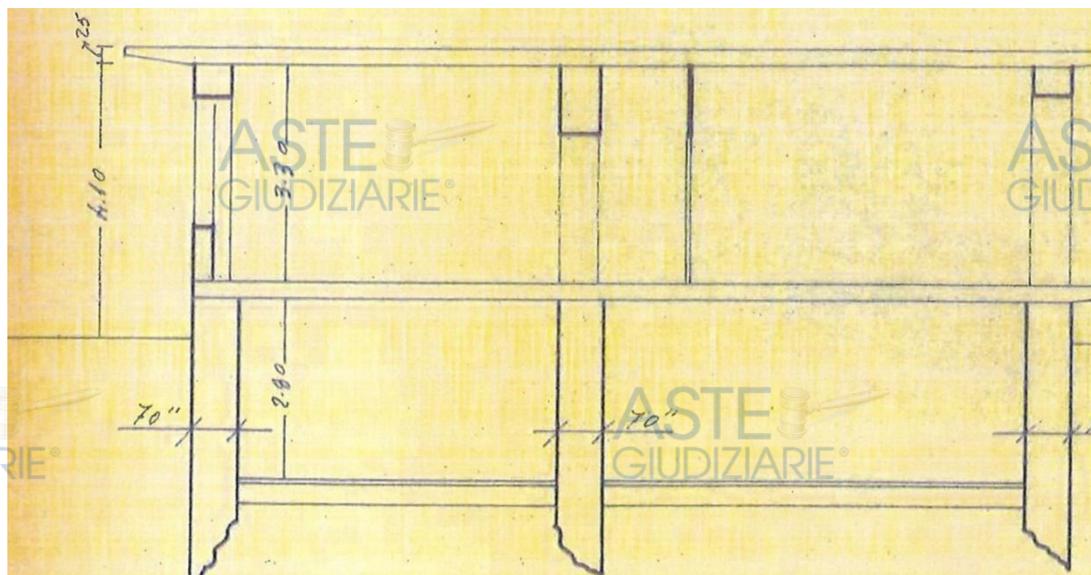


LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA REALIZZATA
- MURATURA DEMOLITA
- DIVERSA POSIZIONE BALLATOIO
- 3.00 (2.00 / +1.00) quota rilievo (quota progetto / differenza)

gr.5.01: sovrapposizione pianta N.O. n.3287 e pianta stato di fatto

Relativamente al deposito, nel grafico del titolo edilizio non vi è la pianta del piano interrato, ma i relativi spazi sono riportati nella sezione di progetto.



imm.5.01: sezione di progetto N.O. n.3287

Rispetto alla sezione, inoltre, risultano differenti le altezze interne rilevate, minori di quelle indicate: 3,14 m in luogo di 3,30 m al piano rialzato e 2,66 m in luogo di 2,80 m al piano seminterrato. Anche nella sezione è evidente la muratura portante centrale rimossa, sostituita dall'intelaiatura in c.a..

In considerazione delle differenze planimetriche e di altezze, l'immobile risulta avere una minore consistenza rispetto a quella di progetto, sia di superficie che di volume.

Analizzando la struttura e la composizione del fabbricato è difficile collocare nel tempo le modifiche riscontrate rispetto al progetto autorizzato. La datazione delle finiture presenti internamente (pavimento) e del ballatoio, però, lasciano supporre che tali differenze risalgono molto probabilmente all'epoca stessa di costruzione del fabbricato.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Considerata la natura delle opere rilevate e analizzando la normativa urbanistica vigente, a parere dello scrivente le difformità rilevate rispetto al titolo potrebbero essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 380/2001, con rilascio di P.d.C. in sanatoria o presentazione di S.C.I.A. in sanatoria come previsto al comma 1 (*In caso di interventi realizzati in*

parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32). In base al comma 5 dello stesso articolo, è previsto il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il titolo in sanatoria è comunque subordinato al preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, dal momento che le opere hanno interessato le strutture.

A seguito della regolarizzazione del bene, è poi necessario provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo ((a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del

medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.).

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

QUESITO n. 6: *indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Al momento dell'accesso i beni erano **nel possesso del proprietario**. L'abitazione, in particolare, impiegata quale deposito di materiale vario, è incompleta e di fatto inagibile.

QUESITO n. 7: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 02) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 05):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX

ART. 268 C.C.I.I. atto giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 05.02.2025 rep. n.11/2025, **trascritto il 13.03.2025** ai nn.12343/9475, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI xxx xxx R.G. 4/2025 TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** contro **xxx** (Napoli, 01.07.1989), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Afragola, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 534 subb. 1 e 2** (cfr. Allegato 05a)

B2. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da atto del

21.06.2016 rep. 3995/7116, **iscritta il 27.06.2016** ai nn. 28274/3780 (ipoteca iscritta per 231.293,32 € capitale 115.646,66 €), a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.** (sede in Roma, cf: 11210661002), contro **xxx** (Napoli, 01.07.1989), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Afragola, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 534 subb. 1 e 2** (cfr. Allegato 05b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto dei beni è difforme dalle rispettive planimetrie catastali. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, per le cui pratiche si indica un costo orientativo di 800 € ciascuna, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, l'immobile è difforme dal titolo autorizzativo per modifiche riguardanti la struttura e la composizione planimetrica. A parere dello scrivente, tali opere potrebbero essere regolarizzate a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36bis del DPR 380/2001 e rilascio di P.d.C. in sanatoria o presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, in funzione del quale varia anche l'oblazione da pagare ai sensi del comma 5 del suddetto articolo, determinato dall'amministrazione. Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente

la data della perizia, l'effettiva possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento della proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

QUESITO n. 8: verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, pubblicata sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di procedura **non ricadono su suolo demaniale**.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 06) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Trattandosi di un fabbricato indipendente, i beni non fanno parte di un condominio.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio*



interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato²*. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del

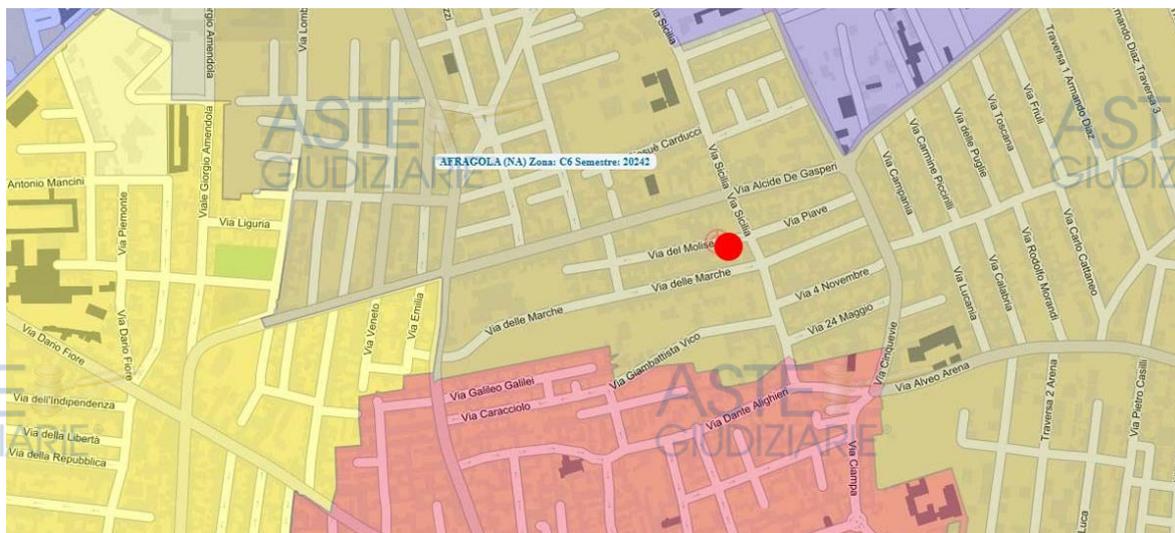
¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

*campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 07a), riferiti al secondo semestre del 2024. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI®, l'immobile risulta ricadere nella zona C6 (*Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTADALE: CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA*).



gr. 11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI®)

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8



Con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori variano in un intervallo compreso tra 1.350 €/mq e 2.100 €/mq (valore medio di **1.725 €/mq**) per le *abitazioni civili* e tra 940 €/mq e 1.450 €/mq (valore medio di **1.195 €/mq**) per le *abitazioni di tipo economico*:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTADALE: CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA

Codice di zona: C6

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	1350	2100	L	4,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1450	L	3,1	4,8	L
Box	NORMALE	720	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2150	L	4,7	7,2	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 07b):

- Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica per la tipologia degli *appartamenti*, con riferimento alla zona del *Centro Città*, un prezzo medio unitario di **1.550 €/mq**, con valori compresi tra 990 €/mq e 2.040 €/mq. Per la tipologia specifica delle *case indipendenti* e *semindipendenti*, invece, è indicato un valore unitario medio rispettivamente di **1.685 €/mq** e di **1.585 €/mq** (rilevamento Settembre 2025).
- Immobiliare.it (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.454 €/mq**, con valori a partire da 748 €/mq (rilevamento Agosto 2025). Negli ultimi mesi si rileva una diminuzione dei prezzi rispetto all'inizio del 2025 (prezzo a Gennaio 2025: 1.578 €/mq), aumentati dagli anni precedenti (prezzo medio a Ottobre 2023: 1.336 €/mq).
- Idealista (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.350 €/mq** (rilevamento Agosto 2025). Dai dati



pubblicati circa l'andamento del mercato, rispetto all'anno scorso i prezzi hanno subito un calo di circa il 15 %.

- **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 1.384 €/mq e 2.298 €/mq (valore medio di **1.841 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 1.041 €/mq e 1.588 €/mq (valore medio di **1.314 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona* (rilevamento Settembre 2025).

Inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate soprattutto nell'area di ubicazione dei beni e in quelle più adiacenti. Dall'analisi del contesto si può constatare la varietà del tessuto edilizio residenziale, distinguendo in particolar modo i piccoli fabbricati di epoca più remota, indipendenti o semindipendenti, con unità abitative analoghe a quella oggetto di valutazione, e fabbricati relativamente più recenti in condominio. Di seguito si riporta la tabella contenente una selezione degli annunci di vendita rinvenuti (cfr. Allegato 07c):

ANNUNCI						
agenzia	tipologia	ubicazione	s.m.	S.C. (mq)	Prezzo richiesto	v.u. (€/mq)
Tecnorete	terratetto unifamiliare	via Liguria	N-P	200	250.000,00 €	1.250 €
Tecnocasa	terratetto unifamiliare con 3 unità	via Amendola	N	362	450.000,00 €	1.243 €
Tecnocasa	terratetto unifamiliare	via Piemonte	B	140	260.000,00 €	1.857 €
Tecnocasa	casa indipendente	via Morandi	N	600	600.000,00 €	1.000 €
Trade Immobiliare	terratetto unifamiliare con cortile	via Pimentel Fonseca	B	220	330.000,00 €	1.500 €
Capitalhouse	casa indipendente	via Amendola	N-P	150	160.000,00 €	1.067 €
Capitalhouse	casa indipendente	via Cattaneo	N	275	310.000,00 €	1.127 €
Professione Casa	abitazione semindipendente	via Marconi	B	65	95.000,00 €	1.462 €
Trade Immobiliare	casa indipendente	via San Felice	B	95	140.000,00 €	1.474 €

legenda STATO MANUTENTIVO (s.m.): P (pessimo) - N (normale) - B (buono) - O (ottimo) - N (nuovo)

tab. 11.03: tabella annunci di vendita

In base agli annunci reperiti e ai prezzi richiesti, con riferimento ad abitazioni in soluzioni indipendenti/semindipendenti, al piano rialzato, i valori unitari corrispondenti sono compresi tendenzialmente tra **1.000 €/mq** e **1.200 €/mq** in condizioni ordinarie di manutenzione o da ristrutturare, e partono dai **1.400 €/mq** per condizioni manutentive migliori.

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca in un'area ricadente entro un raggio di 300 m dal bene pignorato (comprendente più zone O.M.I.), per il periodo compreso da Gennaio 2024 a Maggio 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate le transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 07d):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
nov 2024	B2	abitazione A4	177	100.000,00 €	565 €
ott 2024	C4	abit. A2 109 mq + abit. A2 126 mq + abit. A2 54 mq	289	230.000,00 €	796 €
apr 2024	C4	abitazione A4 121mq+ deposito C2 12 mq	127	121.000,00 €	953 €
lug 2024	C4	abitazione A4	117	127.500,00 €	1.090 €
MAR 2025	C6	abitazione A3	177	200.000,00 €	1.130 €
mar 2024	C3	abitazione A2	92	127.000,00 €	1.380 €
MAR 2025	B3	abitazione A4	86	125.000,00 €	1.453 €
giu 2024	C3	abitazione A2 95 mq+ box auto C6 20 mq	115	175.000,00 €	1.522 €
mag 2025	C6	abitazione A2	89	135.500,00 €	1.522 €
gen 2025	C3	abitazione A2	67	105.000,00 €	1.567 €
lug 2024	C3	abitazione A2	99	165.000,00 €	1.667 €
ott 2024	C3	abitazione A3	73	150.000,00 €	2.055 €
lug 2024	C3	abitazione A2	82	175.000,00 €	2.134 €
gen 2025	C3	abitazione A2	82	190.000,00 €	2.317 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili

Dalle transazioni rinvenute è possibile distinguere due fasce di prezzo, una compresa tra 1.400 e 2.300 €/mq e l'altra tra 800 e 1.100 €/mq, variabili molto probabilmente in funzione della tipologia edilizia e dello stato manutentivo, apparendo in linea con le quotazioni dell'O.M.I..



Confrontando le suddette fonti, è riscontrabile una sostanziale coerenza dei dati raccolti. Pertanto, incrociando gli stessi con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario di **1.400 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione e lo stato manutentivo.



STIMA DEL BENE

La valutazione del compendio immobiliare viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **1.400 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,05$ (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI, il bene è in posizione favorevole, lungo uno delle strade principali a ridosso del centro storico.

$K_2 = 0,60$ (*stato manutentivo*): il bene deve essere ripristinato quale abitazione necessitando pertanto di un intervento di ristrutturazione totale.

ovvero con un coefficiente globale pari a: **$K_{gl} = 1,05 * 0,60 = 0,63$**

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $1.400 \text{ €/mq} \times 0,63 = 882,00 \text{ €/mq} = \mathbf{880 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (880 \text{ €/mq} \times 191 \text{ mq}) = 168.080,00 \text{ €} = \mathbf{168.000,00 \text{ €}}$$



Il valore stimato del bene, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 168.000,00** (centosessantottomila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle



problematiche rilevate. Considerata l'entità delle difformità urbanistiche e catastali, quindi, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 10 % ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 168.000,00 \text{ €} * 0,90 = 151.200,00 \text{ €} = \mathbf{150.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 150.000,00** (centocinquantamila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Per la definizione del prezzo base d'asta, al fine di considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m * 0,90 = 150.000,00 \text{ €} * 0,90 = \mathbf{135.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **135.000,00 €** (centotrentacinquemila).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili per la sola quota.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo interessata l'intera proprietà dei beni.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 08) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cardito risulta che xxxxx è attualmente residente in via Pagano n.15 dal 16.06.2015.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casoria risulta che xxxx è **coniugato dal 28.05.2015 in regime di separazione dei beni** (cfr. Allegato 09).



QUESITO n. 14: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di **Afragola (NA)**, alla **via del Molise n.35 (ex 19)**, composto dalle seguenti unità:

abitazione al piano rialzato, attualmente privo di partizioni interne; originariamente era composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno e tre camere, ballatoio; è distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 p.lla 534, sub 1**, cat. A/2, consistenza vani 5; confina a nord con via del Molise, a sud con cortile interno, a ovest con p.lla 511, a est con androne;

deposito al piano seminterrato, composto da un unico locale; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 4 p.lla 534, sub 1**, cat. C/2, consistenza mq 106; confina a nord con proiezione via del Molise, a sud con proiezione cortile interno, a ovest con proiezione p.lla 511, a est con proiezione androne.

Lo stato di fatto dei beni è difforme dalle planimetrie catastali. In particolare, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rilevano differenze riguardanti la composizione interna e le murature.

I beni sono stati realizzati in virtù di **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.3287 del 08.06.1965**. Relativamente alla suddetta licenza, risulta rilasciata l'**autorizzazione di abitabilità del 23.02.1970**. Lo stato dei luoghi è difforme dallo stato legittimo per modifiche apportate alla composizione planimetrica e alla struttura.

Il bene non è **dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

PREZZO BASE D'ASTA: _____ **135.000,00 €**





Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.37 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Documentazione catastale:**
 - a) Visura storica e planimetria catastale dei beni;
 - b) Visura storica del terreno, mappa catastale attuale e all'impianto;
- **all.02 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.03 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Leopoldo Chiari di Afragola del 12.09.1979, trascritto il 20.09.1979 ai nn. 20768/18182 + n.t.
 - b) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Casoria il 21.12.2009 al n.131 vol.9990, trascritta il 27.09.2017 ai nn. 41272/32085; n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 24.02.2012 nn.8412/6719;
 - c) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del Registro di Casoria il 04.11.2011 al n.1201 vol.9990, trascritta il 23.04.2012 ai nn. 16768/12924; n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 24.02.2012 nn.8413/6720;
 - d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Gabriella De Bellis di Napoli del 08.02.2012 rep. n.1345, trascritto il 24.02.2012 ai nn. 8414/6721 + n.t.
- **all.04 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta prot. n.30036 del 21.05.2025 e attestazione dell'UTC del 23.05.2025 prot. n.30503
 - b) NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.3287 del 08.06.1965, estratto della documentazione, e autorizzazione di abitabilità del 23.02.1970
 - c) Estratto del Piano Urbanistico Comunale (N.T.A.+ tavola)
 - d) Attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli* del 26.05.2025 prot. n.11941-A
- **all.05 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 C.C.I.I. atto giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 05.02.2025 rep. n.11/2025, trascritto il 13.03.2025 ai nn.12343/9475
 - b) n.i. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da atto del 21.06.2016 rep. 3995/7116, iscritta il 27.06.2016 ai nn. 28274/3780
- **all.06 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.07 – Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;*
 - b) Fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Selezione annunci immobiliari di vendita
 - d) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*
- **all.08 – Certificato di residenza storico;**
- **all.09 - Certificato di matrimonio per estratto;**
- **all.10 - Elaborati grafici;**
- **all.11 - Documentazione fotografica**

25.09.2025

L'esperto stimatore
Arch. Maurizio Viscardi

