

## ELABORATO PERITALE

### RAPPORTO DI STIMA -LOTTO UNICO-

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Arzano (NA) alla Via Atellana, 25 costituita da:

- ✓ appartamento ad uso abitativo, censito nel N.C.E.U. al **Foglio 3, Particella 277, Sub 25, Cat. A/2, Classe 5, Vani 6, Piano 6°, Int. 24, Scala L, Lotto n.10, R.C. €.** 371,85

*Tecnico incaricato: arch. Giacomo Di Rosa  
iscritto all'Ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.° 683  
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Santa Maria C. V. al n.° 224  
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli Nord al n.° 51  
con studio in Teverola Vico Cirillo, 12  
telefono: 0815034047, [REDACTED]  
e-mail: [archgiacomodirosa@libero.it](mailto:archgiacomodirosa@libero.it)  
pec: [giacomo.dirosa@archiworldpec.it](mailto:giacomo.dirosa@archiworldpec.it)*

Liquidatore Dott.ssa Chiara Pegoraro  
Tecnico Stimatore: arch. Giacomo Di Rosa

## **Premessa.**

In data 11/11/2021 la dott.ssa Chiara Pegoraro, Viale Nazioni Unite n.45 31100 Treviso -TR- email: [pegoraro.chiara@gmail.com](mailto:pegoraro.chiara@gmail.com) in qualità di Liquidatore “Procedura di liquidazione del patrimonio n.9/2021 [REDACTED] nominava il sottoscritto arch. Giacomo Di Rosa da Teverola (CE) - Vico Cirillo, 12 – P.co Cristina, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°683, quale tecnico stimatore nella redazione di perizia di stima dell’immobile in Arzano alla Via Atellana, 25.

## **Immobile in piena proprietà [REDACTED]**

- A) appartamento al sesto piano della scala “L” del lotto n. 10, distinto con il numero interno 24, composto da vani quattro ed accessori, confinante con appartamento interno 25 stessa scala, con ripiano di scale con cortile (salvo altro o più recenti confini), riportato al catasto Fabbricati del Comune di Arzano al **foglio 3, mappale 277, sub 25, piano 6°, interno 24, scala L, categoria A/2, classe 5, vani 6, R.C. €.** 371,85.

Si procedeva al sopralluogo, venivano eseguiti i rilievi plano-altimetrici oltre a quelli fotografici interni ed esterni dei beni oggetto di perizia. Sono riportate rispettivamente la restituzione grafica dei rilievi eseguiti, (*allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale*), ed il rilievo fotografico degli immobili, (*allegato n° 5 rilievo fotografico*).

Nel contempo furono eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (ufficio stato civile/anagrafe del Comune di Follina (TR), ufficio stato civile/anagrafe del Comune di Serino (AV), ufficio stato civile/anagrafe del Comune di Godega di Sant’Urbano (TR) e, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2), oltre che presso l’Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici della Regione Campania, le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, insieme ad un’indagine di mercato immobiliare nel Comune di Arzano, mediante interviste, indagini presso le locali agenzie immobiliari, “Agenzia Immobiliare Tempocasa Arzano”, “Gabetti Arzano” e “Affiliato Tecnorete Rete Immobiliare Arzano srl”, dal sito Web del settore, [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), ed attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate “Osservatorio del Mercato Immobiliare”.

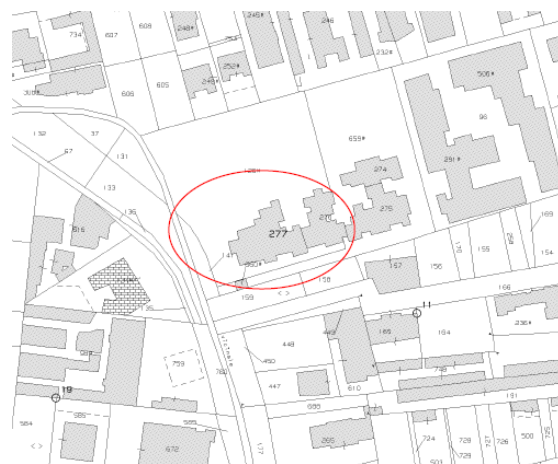
## **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Arzano (NA) alla Via Atellana n.25, consistenti in una unità immobiliare al piano sesto, facente parte di un fabbricato per civile abitazioni di più ampie dimensioni.

E’ attualmente riportato in Catasto Fabbricati al **foglio 3 particella 277 sub 25.**

Per visualizzare l’identificazione del bene, si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale

riferita al foglio 3 del Comune di Arzano con espressa evidenza della particella relativa al terreno nonché l'ortofoto della stessa zona reperita dal web.



Al fine della esatta individuazione dell'immobile da stimare è stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare (*allegato n° 8 lett. -A- foto satellitare*) con la mappa catastale (*allegato n° 6 lett. -D- mappa catastale*), riscontrando una sostanziale coincidenza della sagoma relativamente al fabbricato di cui fa parte l'immobile. In merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che identifica il fabbricato, corrisponde con il numero di particella dell'immobile stimato, ovvero in Catasto Terreni ed in Catasto Fabbricati particella 277, (*allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni*).

**LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di:**

- A) appartamento posto al piano sesto con accesso dalla prima porta a destra in senso antiorario della scala L contraddistinto con il n.24 d'interno del lotto 10, composto da ingresso, armadio a muro, soggiorno, cucina, disimpegno, cameretta, camera matrimoniale con cabina armadio, wc., cameretta 1 e cucina, oltre che da due balconi, confinante con appartamento interno 25 stessa scala, con ripiano di scala e con proiezione cortile (salvo altri), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Arzano al **foglio 3, part. Ila 277, sub 25, Via Atellana n.25, piano 6°, int. 24, scala L, cat. A/2, cl. 5, vani 6, rendita catastale €.** 371,85.

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza ma non alla planimetria catastale, dovuta da diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione di porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato a seguito rilascio di Nulla Osta per esecuzione lavori edili n°99 del 01-06-1967, (*allegato n° 4 lett. -A- nulla osta n.99 del 01-06-1967*).

Non risulta ordine di demolizione del bene.

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

**Descrizione degli immobili, che consistono in:**

Piena ed intera proprietà di bene ubicato nel Comune di Arzano alla Via Atellana n.25:

- A) **appartamento** al piano sesto composto da ingresso, armadio a muro, soggiorno, disimpegno, cameretta, camera matrimoniale con cabina armadio, wc., cameretta 1 e cucina, per una superficie netta interna totale di mq. 110,82 oltre che da balconi per una superficie totale non residenziale di mq. 11,95;



Foto n° 1 Individuazione Stradale Via Atellana/Ingresso Condominio



Foto n° 2 Viale Interno Condominio

### **Caratteristiche descrittive:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, inserito in un contesto condominiale denominato "Parco Quadrifoglio" prospettante Via Atellana. Esso è composto da un piano terra e sei piani superiori, dove sono presenti altre unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre quella oggetto di perizia. Il complesso condominiale è dotato di un'area cortilizia comune, con possibilità di sosta delle auto in modo libero. L'accesso al condominio avviene direttamente dalla strada pubblica Via Atellana, mediante un cancello carrabile e pedonale con servizio di guardiania. Al fabbricato mediante il vano scala con ascensore, dove è possibile accedere alle unità immobiliari presenti, tra cui anche quella in stima.

**Caratteristiche strutturali.** Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri ad intelaiatura reticolare con solai anch'essi in cemento armato con travetti gettati in opera. I compagni perimetrali sono a camera d'aria con tavole di laterizi esterni. I divisionali interni, sono in tavole di laterizio.

**Il Contesto.** Arzano è parte integrante della periferia settentrionale di Napoli ma svolge anche un ruolo di cerniera con la seconda fascia periferica partenopea, la zona frattese-atellana. È situato a circa 7 km dal mare. Ha una superficie di 4,7 chilometri quadrati e sorge a 74 metri sopra il livello del mare. Elevata a "città" dal presidente della repubblica Carlo Azeglio Ciampi nel 2004, confina, a sud, con il capoluogo e precisamente con il quartiere di Secondigliano.

L'origine del toponimo è controversa. Alcuni associano il nome Arzano ai tanti archi antichi presenti sul territorio. Per altri, come il Giustiniani, il toponimo deriva da *Aer sano*, aria sana. Altri ancora, invece, lo riconducono al nome di un antico possessore *Artius* a cui si aggiunge il suffisso -anus che indica appartenenza.

Il secondo documento è dell'anno 1110 durante l'impero di Alessio, il terzo è del 1291, del periodo angioino e in cui Arzano viene chiamata con il nome *Artianu*.

Arzano nasce come territorio facente parte della Liburia (oggi Terra di Lavoro), attraversata dal fiume Clanio. Tra il VII e l'VIII secolo fu devastata dalle lotte interne tra i duchi di Napoli e il ducato longobardo di Capua e Benevento. Nel XII secolo fu assorbita nel Ducato di Napoli e restò, per la sua vicinanza al capoluogo, un casale demaniale godendo degli stessi privilegi fiscali. Nel XIII secolo iniziarono delle opere di bonifica, volute dagli angioini, nella zona del fiume Clanio. Di questo periodo è anche la facciata della chiesa dell'Annunziata (ancora visibile), laddove come in tutta l'Europa occidentale ci fu un grande fervore religioso, successivo alla scisma fra chiesa ortodossa e chiesa cattolica, ed essendosi affermato e rafforzato enormemente il potere della chiesa di Roma furono costruite, come su gran parte del territorio europeo, numerose chiese – prima ce ne

erano solo nelle grandi città e la pratica religiosa non era così sentita – facendo capo al riaffermato e rafforzato potere cattolico.

Tuttavia nel XIV secolo Arzano fu travolta da una grave crisi demografica. Fu nel XVI secolo che i lavori di fertilizzazione del terreno ripresero grazie al viceré, il conte Lemos, che affidò il progetto all'architetto Giulio Cesare Fontana. Questo progetto prevedeva la creazione di una serie di canali, i Lagni, utilizzati dai cittadini per ammorbidire la canapa. Nel 1637 si rischiò di perdere il casale e di cederlo nelle mani del demanio regio, provocando proteste da parte dei cittadini. Purtroppo nel 1656 la popolazione si dimezzò a causa della peste.

Nel 1806 furono emanate le Leggi eversive della feudalità che decretarono la fine di tutti i privilegi feudali nel Regno di Napoli e l'inizio dell'Amministrazione comunale.

Dal 1813 al 1860, l'abitato di Arzano si concentrò sulla struttura urbana, ponendo l'attenzione su strade ed edifici pubblici e privati. Si racconta anche che prospiciente alla piazza principale sorgesse il palazzo di un nobile con titolo addirittura di principe, probabilmente residenza di campagna della vicina nobiltà cittadina. Con il periodo fascista (1922-1943) l'amministrazione, come per tutti gli altri comuni italiani, passò nelle mani di un podestà. Negli anni sessanta la città ha vissuto intensamente il boom economico nazionale, sviluppandosi industrialmente come poche altre in Campania, tanto da meritarsi l'appellativo con Casavatore e Casoria di "Brianza del sud" e triangolo industriale napoletano.

Nel 1990 Arzano divenne famoso per essere il comune in cui era ambientata la raccolta *Io speriamo che me la cavo*, scritta dal maestro Marcello D'Orta. Dopo la crisi economica del 2008 la ripresa, facendo il paragone al fervore industriale degli anni Sessanta e la grande abbondanza degli anni Ottanta, è uno degli obiettivi fondamentali della città.

Durante i lavori di ristrutturazione e di scavo della chiesa di Santa Maria della Squillace da parte della soprintendenza ai beni archeologici di Napoli, sono state trovate delle strutture facenti parte di preesistenti templi di culto risalenti al periodo greco/romano, che testimoniano come quasi sempre gli edifici fossero riutilizzati nel tempo adeguandoli alle diverse divinità.

Nella zona tra le attuali via Luigi Rocco e corso Salvatore D'Amato, all'epoca della costruzione dello stabilimento dell'allora "Metaltecnica spa" fu ritrovato un sepolcro di presumibile epoca italica, composto da una "lapide" ed all'interno dei vasetti, di cui uno metà "rosso pompeiano"<sup>[10]</sup>.

Vi sono stabilimenti di grandi gruppi industriali nel settore cartario, delle telecomunicazioni, metalmeccanico, tessile, e calzaturiero. Arzano è principalmente un polo cartario, infatti vi sono numerosi scatolifici, cartotecnice di medie dimensioni e aziende specializzate nella lavorazione

della carta, dall'uso igienico e sanitario a quello alimentare. Inoltre, in loco si trova l'unica cartiera presente sul territorio della città metropolitana di Napoli.

Tra le principali attività produttive del settore cartario, ricordiamo le attività della SEDA, società di imballaggi di rilievo multinazionale che ha espresso un presidente di Confindustria; oltre alla Cartiera Partenope e la Ecocart della famiglia Serrao e ad altre realtà del settore (scatolifici, cartotecniche ecc.). Un'unità produttiva della casa di prodotti micro elettronica STMicroelectronics e l'impresa tessile Kiton. Negli anni sessanta era definita *la Brianza del Sud* per le numerosissime aziende site nel suo territorio.<sup>[13]</sup>

Nei primi anni del Novecento l'agricoltura si basava sulla coltivazione del lino e della canapa, che veniva utilizzata per la fabbricazione delle corde, come testimoniato dal simbolo che appare sul gonfalone ufficiale della città, canapa e lino.

Il territorio del comune di Arzano è attraversato dall'Asse Mediano, strada a scorrimento veloce che unisce la strada statale 7 quater Via Domitiana nei pressi di Lago Patria e termina lungo l'Asse di Supporto Nola-Villa Literno.

L'altra arteria principale è la strada statale 87 Sannitica nuova, variante del vecchio tracciato riclassificato della Sannitica che attraversava i comuni dell'hinterland di Napoli.

L'attuale Corso Salvatore D'Amato si chiamava prima "Rettifilo al bravo", e fa parte di un assetto viario di importante collegamento che da piazza Capodichino o dalla Strada statale 87 Sannitica in Napoli arriva fino a Frattamaggiore. I "bravi" erano una sorta di guardie del corpo e milizie più alte al soldo dei signorotti di un tempo, e nelle zone di Villa Elisabetta (inizio della strada) vi è ancora una località con taverna "al bravo".

Arzano è collegata con la contigua area urbana di Napoli e comuni limitrofi mediante autoservizi pubblici gestiti dalla CTP, ai quali sta per subentrare EAV, nell'ambito del progetto dell'azienda unica dei trasporti, ma soprattutto a causa delle rilevanti carenze dell'attuale società incaricata.

Fra il 1882 e il 1959 la località era servita da una stazione della tranvia Napoli-Aversa/Giugliano, gestita dalla Société Anonyme des Tramways Provinciaux (SATP).

**Contesto urbano in cui è inserito l'immobile.** Il cespite si presenta di tipo prevalentemente residenziale, con accesso alquanto agevole da strada pubblica, essa risulta asfaltata e illuminata, con segnaletica orizzontale e verticale. E' caratterizzata a doppio senso di marcia, con possibilità di parcheggio libero nella parte antistante dell'intero complesso immobiliare. L'immobile in esame è ubicato in una zona in cui si trovano numerosi edifici aventi tipologia simile ed in cui sorgono

attrezzature utili alla residenza, quali uffici, scuola e negozi al dettaglio. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto di perizia è agevole.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.519 del 27/10/2009, è stato dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione Campania n.01304/2011 del 04/03/2011, e che lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.256 del 26/11/1976 a ratifica di determinazione della Giunta Provinciale in relazione al Piano di Fabbricazione e la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di perizia, rientra in zona "B" – zona del centro urbano esistente, come normata dagli artt. 5 e 13 delle norme tecniche di attuazione approvate unitamente al programma di Fabbricazione, questo consultabile sul sito istituzionale dell'Ente unitamente alle cartografie della zonizzazione e R.E.C. approvato con Delibera di C.C. n.5 del 10/03/2018, (*allegato n°4 lett. -B- certificazione*).

L'appartamento al piano sesto identificato dal numero interno 24, è accessibile dal pianerottolo del vano scala il primo a destra in senso antiorario, mediante un portoncino blindato che immette direttamente nell'ingresso, da dove è possibile accedere a tutti gli ambienti. L'appartamento si compone di: ingresso di 5,42 mq., armadio a muro di 1,15 mq., soggiorno di 21,89 mq., disimpegno di 12,00 mq., cameretta di 17,40 mq., camera matrimoniale di 14,55 mq. con cabina armadio di 3,27 mq., wc. di 7,05 mq., cameretta 1 di 10,63 mq. e cucina di 17,46 mq. oltre che da balcone prospettante Via Atellana di 8,30 mq. e balcone interno di 3,65 mq. Tutti i locali sono muniti di apertura verso l'esterno di dimensioni adeguate per garantire la minima aero-illuminazione dei locali prevista per legge. L'altezza utile interna è di 3,00 mt. L'appartamento risulta internamente di economica e normale rifinitura. Gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con vetro camera doppio di normale manifattura, avvolgibile in pvc. Le porte interne, sono in legno tamburato color noce con inserti in vetro di normale qualità e in buono stato di conservazione. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. I soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile. La pavimentazione dei vani interni dell'appartamento è realizzata in monocottura a pasta bianca. Il bagno è interamente pavimentato e piastrellato con maioliche, gli igienici risultano funzionanti ed in buono stato di conservazione. La cucina rivestita con piastrelle, l'alimentazione avviene mediante gas metano ad uso domestico. Gli impianti interni presenti nell'appartamento sono quelli classici per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue, impianto citofonico. L'impianto elettrico è sottotraccia (non risulta disponibile la certificazione di conformità) e da quanto si è potuto appurare risultava conforme alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Si denota la presenza di condizionatore caldo-freddo in tutti gli ambienti con macchina esterna. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia murale



alimentata da gas metano. Sono realizzate tutte le urbanizzazioni primarie, l'intero fabbricato è allacciato alla fogna comunale, è servito da rete idrica ed elettrica, si denota la presenza di linea  
Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza ma non alla planimetria catastale, dovuta da diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione di porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana.

**Condizioni di manutenzione.** Le condizioni manutentive internamente all'unità abitativa, nel complesso, sono da considerarsi buone.



Foto n° 4 Ingresso Appartamento/Vano Scala



Foto n° 6 Ingresso



Foto n° 7 Soggiorno



Foto n° 9 Soggiorno



Foto n° 10 Soggiorno



Foto n° 13 Cucina



Foto n° 17 Camera Matrimoniale



Foto n° 14 Cucina



Foto n° 15 Cucina



Foto n° 19 Cameretta 1



Foto n° 18 Camera Matrimoniale



Foto n° 20 Cameretta



Foto n° 21 Cameretta



Foto n° 22 Cameretta 1



Foto n° 23 Cameretta 1

Foto n° 24 Wc.



Foto n° 25 Balcone



Foto n° 27 Balcone

**Interventi necessari all'immobile.** Al momento non si riscontrano opere urgenti di manutenzione agli immobili periziati.

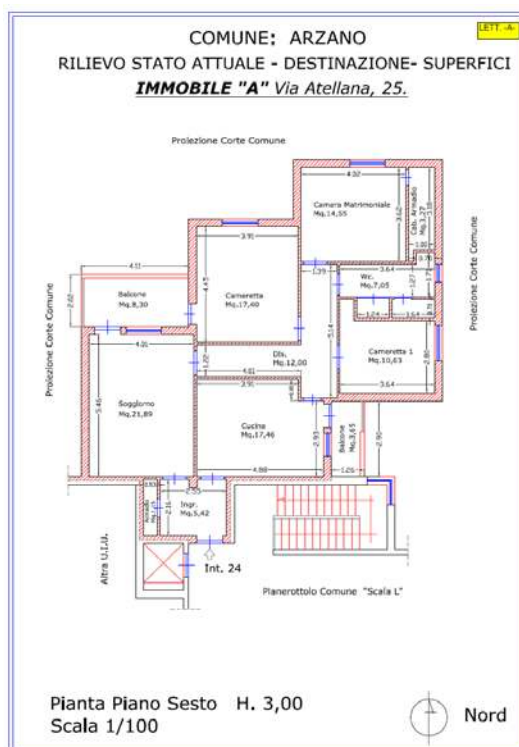
**Ape.** L'immobile oggetto di perizia è corredato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. Mazzocca Luciano con l'attribuzione della classe energetica "E", così come riportato nel

contratto di locazione al punto 7, (registrazione del 07/12/2016 n.009206).

**Calcolo superficie commerciale immobile.** I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale si ottengono da:

- ✓ 100% delle superfici coperte calpestabili e 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) .....mq.115,53
- ✓ 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (mq. 16,72 x 0,5) = .....mq. 8,36
- ✓ 25% dei balconi e terrazze scoperte (mq. 11,95 x 0,25) = ..... mq. 2,99

**Totale mq. 126,88**



**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene periziato.**

Il bene oggetto di perizia è individuato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, al predetto Comune di Arzano e riportato con i seguenti estremi:

<b><u>Immobile A</u></b>						
Unità immobiliare al piano sesto.						
Identificata al N.C.E.U. del Comune di Arzano, con i seguenti dati:						
<b>Dati Catastali</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Vani/mq</b>	<b>Rendita</b>
3	277	25	A/2	5	6 vani	€. 371,85
<b>Intestatario</b>						
<b>N.°</b>	<b>Anagrafica</b>	<b>Codice Fiscale</b>		<b>Diritti ed Oneri Reali</b>		
A	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		
Indirizzo: Via Atellana n.25 piano 6 interno 24 scala L						

**Confini reali:** per tre lati con proiezione corte comune, prop. altra u.i.u. int. 25, pianerottolo comune vano scala "L" del Lotto n.10.

**Confini riportati sulla PLN catastale:** stessa ditta sui quattro lati.

**Confini atto di acquisto:** confinante con appartamento interno 25 stessa scala, con ripiano di scala e con cortile (salvo altri o più recenti confini).

**Si riportano di seguito tutte le variazioni catastali intervenute sul bene pignorato nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento.**

#### **Immobile A**

Variazioni Catastali Riferite al Catasto Fabbricati **p.lla 277 sub 25**, (*allegato n° 6 lett. -A- visura storica catastale*): le uniche variazioni catastali intervenute riguardano:

- ✓ Il bene nell'attuale identificazione catastale, consistenza e rendita, deriva dalla variazione toponomastica del 04/10/2016 protocollo n. NA0383493 in atti dal 04/10/2016 Variazione di Toponomastica (n. 176629.1/2016).
- ✓ Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ✓ Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario.
- ✓ Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Dalle ricerche effettuate, precisamente dalle visure storiche, risulta che:

- L'immobile di cui sopra, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, in merito al numero di particella riportato nella mappa catastale e che identifica il fabbricato, corrisponde con il numero di particella dell'immobile pignorato, ovvero in Catasto Terreni ed in Catasto Fabbricati particella 277, (*allegato n° 6 lett. -C- visura storica terreni*), (*allegato n° 6 lett. -D- mappa catastale*).

La particella 277 dal 16/12/2015, (Ente Urbano di are 06 ca 25), dove attualmente insiste il fabbricato in oggetto, dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 16-12-2015 protocollo n. NA0541831 in atti dal 16/12/2015 A16 (n. 14656.1/2015). Annotazioni: migliore precisazione di superficie. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 3 particella 126 – foglio 3 particella 276.

La particella 277 dal 16/12/2015, (Ente Urbano di are 00 ca 00), dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 16/12/2015 protocollo n. NA0541824 in atti dal 16/12/2015 A16 (n. 14655.1/2015). Annotazioni: geometria da verificare cassone con fabbricati p.lle 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278.

La particella 277 dal 20/11/2006, (Fu D Accert di are 00 ca 00), dati derivanti da Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 20-11-2006 protocollo n. NA0722907 in atti dal 20/11/2006 (n.1918.1/2006). Annotazioni: geometria da verificare cassone con fabbricati p.lle 268,

269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: f. 3 p.lla 126 – f. 3 p.lla 141 – f. 3 p.lla 660 – f. 3 p.lla 659 – f. 3 p.lla 268 – f. 3 p.lla 269 – f. 3 p.lla 270 – f. 3 p.lla 271 – f. 3 p.lla 272 – f. 3 p.lla 273 – f. 3 p.lla 274 – f. 3 p.lla 275 – f. 3 p.lla 276 – f. 3 p.lla 278.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Intestazione da verificare dal 20/11/2006 proprietà per 1000/1000 fino al 16/12/2015, dati derivanti da Variazione identificativi per Allineamento Mappe del 20/11/2006 protocollo n. NA0722907 in atti dal 20/11/2006 Registrazione: (n. 1918.1/2006). Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente: f. 3 p.lla 126 – f. 3 p.lla 141 – f. 3 p.lla 659 – f. 3 p.lla 660.

### **Altri intestatari catastali nel ventennio per l'immobile**

#### **Immobile A.**

- dal 13/03/2008 ad oggi: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 13/03/2008 in atti dal 18/03/2008 Repertorio n.13818 Notaio Valentino Concetta – Giugliano in Campania- Compravendita (n. 9743.1/2008).

- dal 18/02/2008 al 13/03/2008 al [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale fino al 13/03/2008. Dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 18/02/2008 in atti dal 22/02/2008 Repertorio n.37464 Notaio Guida Maria – Napoli- Retrocessione (n. 6666.1/2008).

- dal 08/04/2002 al 18/02/2008 al [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale fino al 18/02/2008. Dati derivanti da: Voltura d'Ufficio del 08/04/2002 protocollo n. NA0159503 Voltura in atti dal 20/03/2006 Repertorio n.35519 Notaio Guida – Napoli- Donazione Accettata (n.10979.1/2006).

- dal 19/03/2002 al 08/04/2002 al [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale fino al 08/04/2002. Dati derivanti da: Istrumento Atto Pubblico del 13/03/2002 Trascrizione in atti dal 08/04/2002 Repertorio n.35519 Notaio Guida Maria – Napoli- Donazione Accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 10305.1/2002).

- dall'impianto meccanografico e fino al 19/03/2002 a [REDACTED] dati derivanti da impianto meccanografico del 31/03/1988.

In base agli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, si indica la esatta situazione proprietaria degli immobili in perizia all'attualità:

#### **Immobile A:**



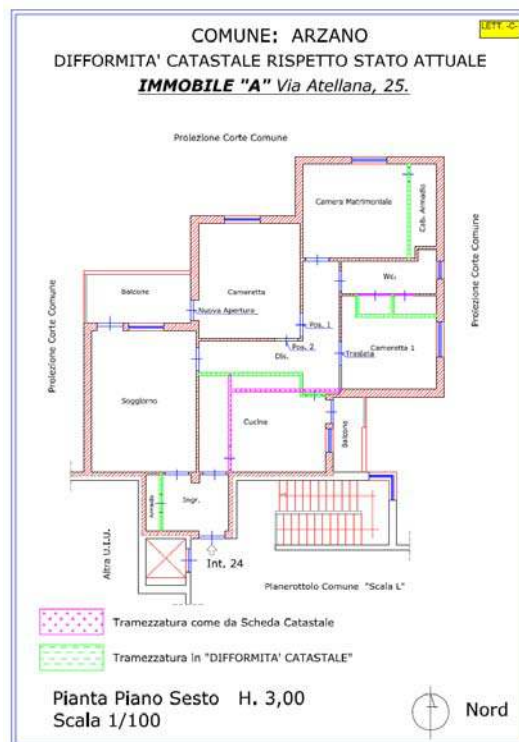
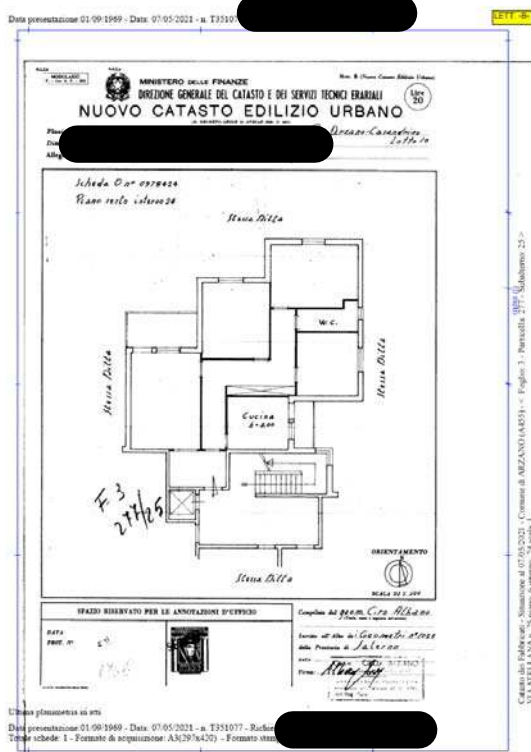
Appartamento sito nel Comune di Arzano, Via Atellana n.25, posto al piano sesto, riportato nel N.C.E.U. di Arzano (NA) al **Foglio 3 Particella 277 Sub 25 Cat. A/2**. L'unità immobiliare confina per tre lati con proiezione corte comune, prop. altra u.i.u. int. 25, pianerottolo comune vano scala "L" del Lotto n.10.

**risulta in piena proprietà** [REDACTED]

**PLN Catastale Attuale**

**Foglio 3 P.IIa 277 Sub 25 cat. A/2 cl. 5 cons. 6**

**vani R.C. € 371,85 (allegato n° 6 lett. -B- planimetria)**



Dalle verifiche effettuate presso L'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali, si è accertato che i dati catastali identificano esattamente il cespite. Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza ma non alla planimetria catastale, dovuta da diversa distribuzione degli spazi interni.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di:**

Appartamento ubicato al piano sesto distinto dal numero interno 24, è accessibile dal pianerottolo del vano scala il primo a destra in senso antiorario composto da sei vani catastali, suddiviso da ingresso, armadio a muro, soggiorno, disimpegno, cameretta, camera matrimoniale con cabina armadio, wc., cameretta 1 e cucina, oltre che da balcone prospettante Via Atellana e balcone interno, confina per tre lati con proiezione corte comune, prop. altra u.i.u. int.25, pianerottolo

comune vano scala "L" del Lotto n.10, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Arzano [REDACTED] [REDACTED] al foglio 3, particella 277, sub 25, Via Atellana n.25, piano 6°, int. 24, scala L, cat. A/2, cl. 5, vani 6, rendita catastale €. 371,85.

Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza ma non alla planimetria catastale, dovuta da diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione di porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana.

L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato a seguito rilascio di Nulla Osta per esecuzione lavori edili n°99 del 01-06-1967.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE Euro 125.900,00 (Euro Centoventicinquemilanovecento/00)**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che l'immobile oggetto di perizia riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Arzano al **foglio 3, particella 277, sub 25**, è pervenuto [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà ed alla data del 07-05-2021 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente), (*allegato n° 7 lett. -A- ispezione ipotecaria*), risulta di sua esclusiva proprietà in forza di :

1. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto di compravendita dei beni del 13-03-2008 per notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania rep. 13818/7139 trascritto il 18/03/2008 ai nn.15460/9743 da potere di [REDACTED] [REDACTED]
2. [REDACTED] era pervenuto in piena proprietà in regime di bene personale per atto di retrocessione del 18/02/2008 per notaio Maria Guida di Napoli rep. 37464/5097 trascritto il 21/02/2008 ai nn.10657/6666 [REDACTED] [REDACTED]
3. [REDACTED] era pervenuto in piena proprietà in regime di bene personale per atto di donazione del 19/03/2002 notaio Maria Guida di Napoli rep. 35519/3710 trascritto il 04/04/2002 ai nn. 13344/10305 [REDACTED] [REDACTED]

4. [REDACTED] era pervenuto per atto di assegnazione del 10/09/1975 per notaio Pasquale Tufano di Napoli trascritto il 02/10/1975 ai nn.16284/14168 da [REDACTED]  
[REDACTED]

A) Appartamento ubicato al piano sesto distinto dal numero interno 24, è accessibile dal pianerottolo del vano scala il primo a destra in senso antiorario composto da sei vani catastali, suddiviso da ingresso, armadio a muro, soggiorno, disimpegno, cameretta, camera matrimoniale con cabina armadio, wc., cameretta 1 e cucina, oltre che da balcone prospettante Via Atellana e balcone interno, confina per tre lati con proiezione corte comune, prop. altra u.i.u. int.25, pianerottolo comune vano scala "L" del Lotto n.10, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Arzano, al foglio 3, particella 277, sub 25, Via Atellana n.25, piano 6°, int.24, scala L, cat. A/2, cl. 5, vani 6, rendita catastale €. 371,85.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nel Comune di Arzano (NA) alla Via Atellana civ. 25, è stato edificato a seguito rilascio di nulla osta per esecuzione lavori edili n°99 del 01-06-1967. Dalle ricerche eseguite a nome del proprietario e dei dante causa, su richiesta del tecnico stimatore con invio mediante pec del 28.06.2021 prot. n.17729, estese oltre la data del 01/09/1967, si è riscontrato il rilascio alla Società Costruzioni Allocca & Di Stefano Snc, di Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n.99 del 01.06.1967 inerente la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni comprendente piano terra e sei piani superiori (Lotto X°) alla Via Provinciale Casandrino a firma del Sindaco pro-tempore del Comune di Arzano, (*allegato n° 4 lett. - A- nulla osta n.99 del 01-06-1967*).

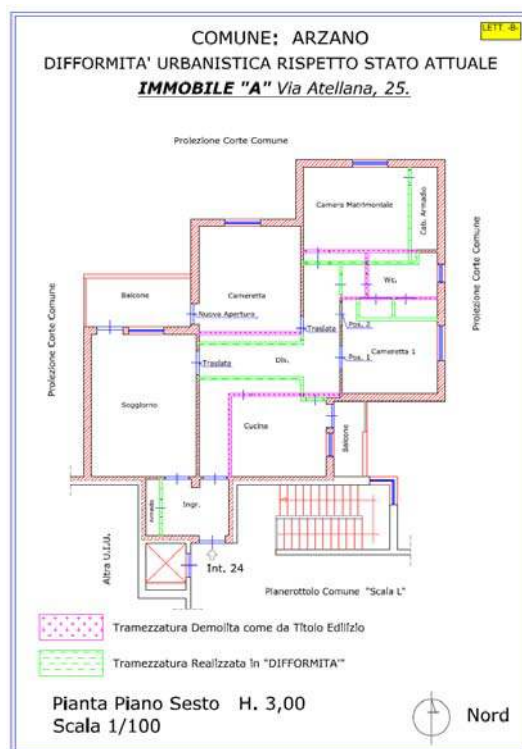
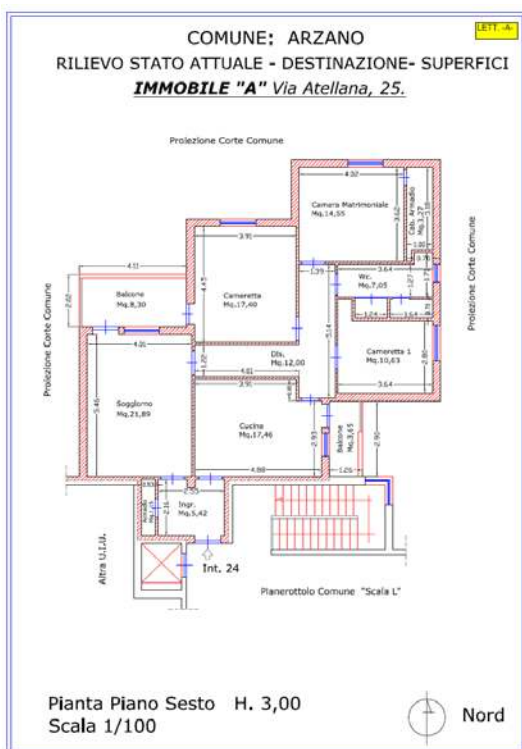
Dal certificato rilasciato dal responsabile area pianificazione e gestione territoriale settore urbanistica del Comune di Arzano in data 06.07.2021 prot. n.18611, gli immobili oggetto di perizia, risultano ricadere in zona omogenea "B – zona del centro urbano esistente, come normata dagli artt. 5 e 13 delle norme tecniche di attuazione unitamente alle cartografie della zonizzazione e R.E.C. approvato con Delibera di C.C. n.5 del 10/03/2018, (*allegato n° 4 lett. -B- certificazione*).

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.519 del 27/10/2009, è stato dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione Campania n.01304/2011 del 04/03/2011, e che lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.256 del 26/11/1976 a ratifica di determinazione della Giunta Provinciale in relazione al Piano di Fabbricazione.

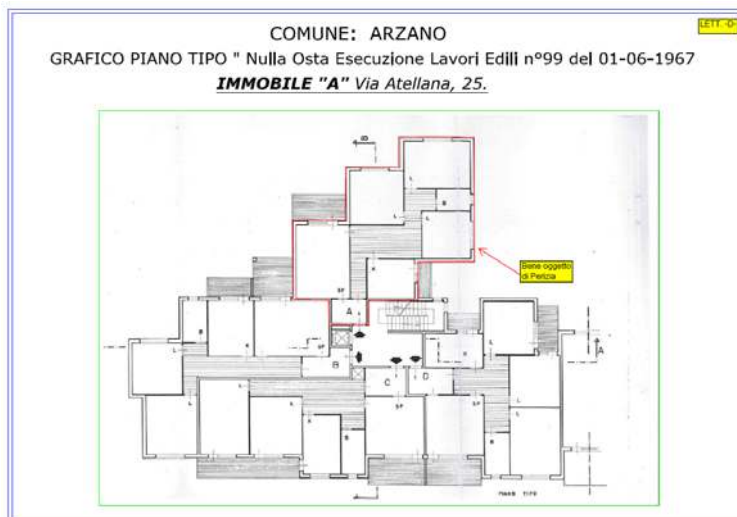
Non risulta l'esistenza presso l'UTC del Comune di Arzano, di alcun altro titolo autorizzativo oltre al Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n.99 del 01.06.1967.

Allo stato attuale:

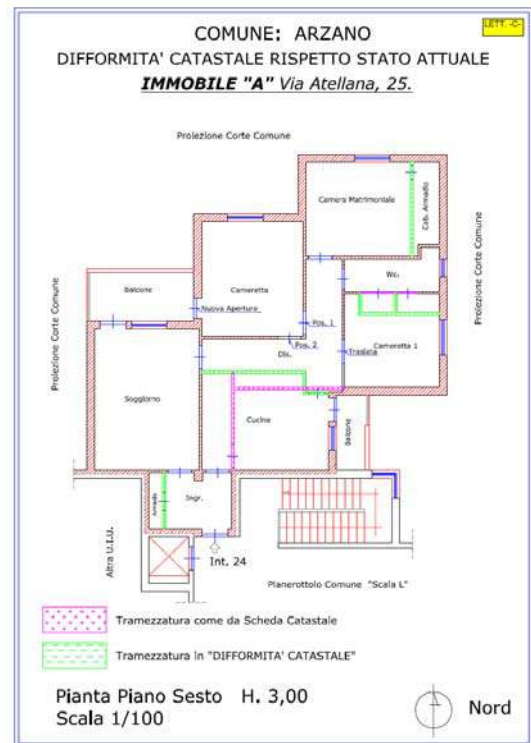
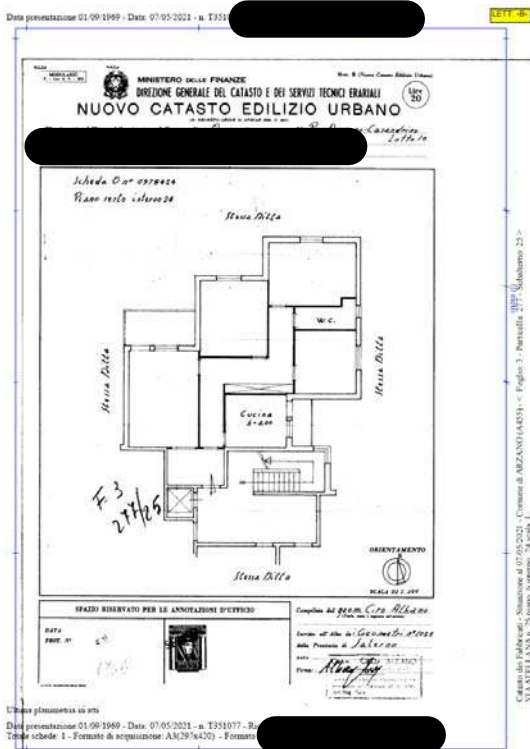
- per l'unità immobiliare al piano sesto non si riscontrano difformità con l'attuale consistenza, ma solo diversa configurazione planimetrica interna dell'immobile, traslazione di alcune porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana, a quanto rappresentato sui grafici allegati al Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n.99 del 01.06.1967, (allegato n° 3 lett. -A- rilievo planimetrico stato attuale); (allegato n° 3 lett. -B- difformità urbanistica rispetto stato attuale), (allegato n° 3 lett. -D- grafico pianta piano tipo); e quanto riportato nella scheda catastale (allegato n° 6 lett. -B- planimetria catastale), (allegato n°3 lett. -C- difformità catastale rispetto stato attuale).



PLN- come da Nulla Osta n.99 del 01-06-1967 (allegato n° 3 lett. -D- grafico pianta piano tipo)



**PLN Catastale Attuale**  
**Foglio 3 P.IIIa 277 Sub 25 cat. A/2 cl. 5 cons. 6**  
**vani R.C. € 371,85 (allegato n° 6 lett. -B- planimetria)**



Tutte le opere sopra descritte in difformità al nulla osta per esecuzione lavori edili n.99 del 01-06-1967, inerente l'unità immobiliare al piano sesto, sono riferite ad una diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione di porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana, così come anche in parte rispetto alla scheda catastale che risalgono a data posteriore con data certa 01/09/1969.

Alla luce di quanto emerso, si desume che l'ufficio tecnico preposto del Comune di Arzano non sia al momento a conoscenza delle difformità riscontrate all'unità immobiliare al piano sesto in corso di perizia.

Lo scrivente si è interfacciato con il responsabile dell'UTC del Comune di Arzano, limitatamente alle opere interne, sono sanabili con semplice CILA/SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001 con oggetto diversa distribuzione degli spazi interni, mentre l'apertura della porta sul balcone lato via Atellana, sono sanabili con SCIA Alternativa al P.d.C. in sanatoria, (essendo una difformità eseguita sulla facciata dell'immobile, la stessa dovrà essere approvata dal condominio dello stabile).

Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisto in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali.

Non risulta neanche l'esistenza presso l'UTC del Comune di Arzano, di alcuna pratica per l'esecuzione di lavori, per cui i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura della porta sul balcone lato via Atellana, sono da ritenersi eseguiti in assenza di atti legittimanti.

I costi riguardano, opere per la CILA/SCIA in sanatoria e/o SCIA Alternativa al P.d.C. in sanatoria, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Arzano, che ammontano ad **euro 4.000,00**.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il bene in oggetto, non rientra nella disponibilità diretta del proprietario, ovvero risulta occupato da terzi soggetti con titolo (Contratto di Locazione), registrato al n.009206 il 07-12-2016 codice identificativo TEV16T009206000SJ presso Ufficio Agenzia delle Entrate di Nola, per la durata di anni quattro a partire dal 19/11/2016 e fino al 18/11/2020, lo stesso si intende rinnovato per lo stesso periodo, (allegato n° 9 lett. -A- contratto di locazione).

L'immobile ad uso abitazione, risulta occupato "con residenza" [REDACTED] con il proprio nucleo familiare, [REDACTED] [REDACTED]

Il canone di locazione mensile, risulta di €.500,00 e viene versato mensilmente alla procedura di Liquidazione del Patrimonio aperta presso il Tribunale di Treviso.

Utenze (gas, luce, idrico): la somministrazione del gas metano avviene mediante allaccio alla rete pubblica in testa all'inquilino; il contratto di somministrazione della luce (ad uso residente) è intestato all'inquilino; la somministrazione idrica in testa al proprietario, avviene mediante allaccio alla condotta pubblica con interposizione di misuratore.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

A.1 Domande giudiziali: **Nessuna**

A.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**

A.3 Convenzioni matrimoniali e provv.nti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**

A.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuna**

A.5 Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

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

**B.1 Iscrizioni ipotecarie:**

1. Iscrizione di ipoteca volontaria del 18/03/2008 ai nn. 2971/15461 per €. 460.800,00 a favore [REDACTED] [REDACTED] la quale in virtù di atto di mutuo e di costituzione di ipoteca a rogito del notaio Concetta Valentino, di Giugliano in Campania (NA) del 13/03/2008, rep. 13819/7140, concesse al [REDACTED] [REDACTED] legalmente separato e quindi in regime di separazione dei beni (debitore ipotecario), la somma di €. 256.000,00 da rimborsare in anni 30 (trenta), gravante sugli immobili in Arzano, censiti al C.F. al foglio 3 particella sub 277 sub 25.

**B.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc):**

1. Trascrizione del 31/01/2019 ai nn. 4544/3539 relativa a verbale di pignoramento immobiliare a seguito di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino in data 31/12/2018, rep. 4494, a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante per la piena proprietà sugli immobili in Arzano (NA), censiti al C.F. al foglio 3 particella 277 sub 25.

2. Trascrizione del 06/07/2021 ai nn. 25188/33927 relativa a decreto di apertura della **Procedura di Liquidazione del Patrimonio** a seguito di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso in data 17/03/2021, rep. 9/2021, [REDACTED] [REDACTED]

**B.3 Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6):**

I costi riguardano, la regolarizzazione delle difformità, gli oneri tecnici per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, fatto salvo altre spese e/o oneri richiesti dal Comune di Arzano, che ammontano ad €. **4.000,00** oltre IVA/CP. Tecnico.

**B.4 Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3):**

Immobile A: L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale, risulta difforme, rispetto all'effettivo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni: diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione di alcune porte interne e apertura di porta esterna sul balcone lato via Atellana, La spesa complessiva (tecnico + spese di comunicazione) sarebbe di circa €. **500,00** oltre IVA/CP. Tecnico.

In relazione al quesito di cui sopra oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire, (*allegato n° 7 lett. -A- e -B- ispezione ipotecaria*).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni periziati ricadano su suolo demaniale.**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzano e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, è emerso che il bene oggetto di perizia, identificato catastalmente al: **Foglio 3, part.lla 277, sub 25**, non ricade su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso, (*allegato n° 4 lett. -B- certificazione*).

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate presso la Regione Campania, Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici, a seguito risposta mediante email del 07-07-2021, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Arzano non vi sono terreni gravati da usi civici, da Ordinanza del R. Commissario per la Liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 5 marzo 1928.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'immobile dove fa parte il bene oggetto di perizia, risulta costituito il condominio, l'Amministratore è [REDACTED] e alla data attuale non è dato sapere se ci sono degli insoluti.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio metodo analitico) in quanto gli elementi raccolti risultano poco attendibili ed insufficienti per esprimere il valore. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziale avvenute di recente nella zona dove sorgono gli immobili, si sono reperiti dati sufficiente per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

**METODO DI CONFRONTO**

L'indagine di mercato svolta riguarda immobili aventi le stesse caratteristiche dell'unità abitativa pignorata, ricadenti nelle zone limitrofe. Questa è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Arzano (agenzie immobiliari), e nel ricercare i



valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto. Non è stato possibile ottenere prezzi certi su transazione di immobili simili a quello pignorato, in quanto negli atti di compravendita i prezzi indicati risultano non attendibili per vari motivi. Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore. Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile, in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari interpellate, ovvero “Agenzia Immobiliare Tempocasa Arzano”, “Gabetti Arzano” e “Affiliato Tecnorete Rete Immobiliare Arzano srl”, dal sito Web del settore, [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), per la specifica tipologia e stato d'uso degli immobili, le indicazioni di prezzo fornite sono state:

- Lotto unico €/mq. 963,00 -1.595,00 fascia media.

Infine, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2021 per il comune di Arzano, Semicentrale/SEMICENTRO codice di zona C2, ambito nel quale rientrano gli immobili pignorati, si riscontrano i seguenti valori di mercato, per uno stato di conservazione normale:

- Quotazioni Immobiliari OMI:

€/mq. 1.100,00 – 1.650,00 per abitazioni civili riferite alla superficie commerciale

€/mq. 760,00 – 1.150,00 per abitazioni di tipo economico riferite alla sup. commerciale

Il valore fornito dall'OMI risulta vicino a quelli forniti dalle agenzie immobiliari, pertanto si ritiene che vada opportunamente considerato. Nel caso di specie ci troviamo di fronte ad un immobile di piccola metratura, con normali funzionalità e comodità di utilizzo. Pertanto si analizzeranno le caratteristiche positive e negative.

## **STIMA LOTTO UNICO**

Per l'immobile identificato dal lotto unico i diversi aspetti positivi che lo caratterizzano, sono:

- ha una distribuzione planimetrica funzionale;
- finiture interne in normale stato e di discreta qualità;
- infissi di normale qualità e discreto stato di manutenzione;
- possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Mentre gli aspetti non positivi sono:

- presenza di un solo bagno;

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età,

piano, zona panoramica, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadrato di superficie commerciale) di €/mq. 1.375,00 per l'appartamento.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90

<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90

<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70

<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00

<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Degradato	0,75

<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 35 a 50 anni	0,80
oltre i 50 anni	0,70

<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,20
Calcestruzzo Armato	1,00

<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00

<b>POSIZIONE</b>	
------------------	--

Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Piano attico con ascensore	1,15
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli con ascensore	0,95
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
In possesso al debitore	1,00
Locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in oggetto, l'esperto ha ritenuto di dover applicare i coefficienti di seguito indicati:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
<b>UBICAZIONE</b>	Zona Semiperiferica	1,20
<b>AMBIENTALI</b>	Medie	0,95
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	Buone	0,90
<b>TIPOLOGICHE</b>	Fabbricato di tipo civile	1,25
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	Normale	1,00
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	Oltre i 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Calcestruzzo Armato	1,00
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	Piano 6° con ascensore	0,94
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Locato opponibile	0,95
<b>Coefficiente definito correttivo</b>		<b>0,8017</b>

Per l'appartamento quindi  $V_m/mq. = \text{€} . 1.375,00 \times 0,8017 = \text{€}/mq. 1.102,34 \times mq. 126,88 = \text{€} . 139.864,88$

Pertanto il valore di mercato del LOTTO UNICO è pari a:

**Lotto unico = € . 139.864,00**

Procedimento di Stima Indiretta (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontati al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

le spese di manutenzione, tributi, imposte, nonché spese per affitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Rlt *reddito lordo totale*: pari al canone annuo di affitto stimato (€/mq. 4,30 per l'appartamento), cioè circa (€/m 500,00), così come da contratto di locazione

Canone mensile € 500,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 6.000,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, affitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 20% del reddito lordo, per cui:

$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I) = \text{circa } 25\% = € 6.000,00 - 25\% = € 4.500,00$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza residenziale del cespite, può essere quantificato in 3,0% = r

Valore di capitalizzazione del reddito  $V_0 = Bf / r = € 150.000,00$

Quindi, il valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 132.933,00

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito = € 150.000,00

b) valore di mercato per comparazione dei beni = € 139.864,00

Vista una certa differenza tra i due metodi, si ritiene di assumere come il più probabile valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale il:

**Valore di mercato del bene = € 144.932,00 = € 144.932,00** cifra tonda.

Al sopra determinato valore di mercato occorre operare le detrazioni previste dal G.E. nel mandato ricevuto, che consistono in:

<b>Adeguamenti e correzioni della stima, tale importo, sarà decurtato:</b>	
Al valore precedente va applicata una riduzione del 10% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziari rispetto ad una vendita al libero mercato:	<b>€ 14.493,30</b>
Costi forfettari per la regolarizzazione urbanistica:	<b>€ 4.000,00</b>
Redazione Attestato di Prestazione Energetica:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>€ 500,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	

	catastale:	€. 125.938,80
	<b>Valore complessivo del lotto (approssimato):</b>	<b>€. 125.900,00</b>

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare, per scienza e coscienza, che il più probabile valore venale del bene immobile, di cui al **LOTTO UNICO - Prezzo proposto per la vendita €. 125.900,00**  
**(Euro Centoventicinquemilanovecento/00)**

**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.**

La residenza anagrafica [REDACTED] alla data del rilascio del certificato 31.05.2021, risulta essere in [REDACTED] per immigrazione da [REDACTED] dal 21.07.2020, (allegato n°10 lett. -A- certificato residenza), (allegato n°10 lett. -D- certificato residenza).

In merito al regime patrimoniale, alla data del 14-05-2021 (data del rilascio di certificato l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Serino -AV-), [REDACTED] e [REDACTED] contrassero matrimonio con la seguente annotazione: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, (allegato n° 10 lett. -E- estratto riassunto atti matrimonio).

**Conclusioni**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente adempiuto all'incarico conferito.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ALLEGATO N° 3

- ✓ LETT - A - RILIEVO PLANIMETRICO STATO ATTUALE;
- ✓ LETT - B - DIFFORMITA' URBANISTICA RISPETTO STATO ATTUALE;
- ✓ LETT - C - DIFFORMITA' CATASTALE RISPETTO STATO ATTUALE;
- ✓ LETT - D - GRAFICO PIANO TIPO "nulla osta n. 99 del 01-06-1967;

- ALLEGATO N° 4

- ✓ LETT - A - NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 99 del 01-06-1967;
- ✓ LETT - B - CERTIFICAZIONE;

- ALLEGATO N° 5

- ✓ RILIEVO FOTOGRAFICO da n° 1 a n°30;

- ALLEGATO N° 6

- ✓ LETT - A - VISURA STORICA CATASTALE FABBRICATO p.lla 277 sub 25;
- ✓ LETT - B - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE p.lla 277 sub 25;
- ✓ LETT - C - VISURA STORICA TERRENI p.lla 277;

- ✓ LETT - D - MAPPA CATASTALE;
- ALLEGATO N° 7
  - ✓ LETT - A - ISPEZIONE IPOTECARIA p.lla 277 sub 25;
  - ✓ LETT - B - ISPEZIONE IPOTECARIA p.lla 277 sub 25;
- ALLEGATO N° 8
  - ✓ LETT - A - FOTO SATELLITARE;
  - ✓ LETT - B - FOTO SATELLITARE;
- ALLEGATO N° 9
  - ✓ LETT - A - CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- ALLEGATO N° 10
  - ✓ LETT - A - COMUNE DI FOLLINA (certificato di residenza storico);
  - ✓ LETT - B - COMUNE DI FOLLINA (stato di famiglia);
  - ✓ LETT - C - COMUNE DI FOLLINA (residenza, stato civile, cittadinanza, stato famiglia);
  - ✓ LETT - D - COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO;
  - ✓ LETT - E - COMUNE DI SERINO (estratto matrimonio, residenza storico);

Teverola li 12.09.2022

L'Esperto Stimatore

*Dott. Arch. Giacomo Di Rosa*

Firmato digitalmente da

**giacomo di rosa**

O = Ordine degli Architetti di  
Caserta  
C = IT

Data e ora della firma:  
13/09/2022 16:30:45