Firmato digitalmente da
Martina Branchetti
CN = Martina Branchetti
O = Collegio dei Geometri di Prato
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Liquidazione Giudiziale N. R.G. 52/2026

XXXX XXXX

Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Donelli

Curatore Dott. Filippo Renieri

Perito Stimatore Geom. Martina Branchetti

PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILI IN STRIANO (NA)



INDICE

PREMESSE....2
OGGETTO:....3
DATI CATASTALI....4
CONFORMITA' CATASTALE....5
STORIA URBANISTICA....5
ISPEZIONI IPOTECARIE....6
PROVENIENZA....7
CRITERIO DI STIMA....8
SUPERFICIE COMMERCIALE....8
VALORE VENALE....9
STIMA IMMOBILE....9
CONCLUSIONI....10

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. BRANCHETTI Martina, nata a Prato il 27/11/1988 codice fiscale BRNMTN88S67G999N, libera professionista, con studio in Poggio a Caiano via le Torri 54, iscritta al Collegio dei Geometri di Prato al n.994, in data 21/07/2026 è stata nominata dal Dott. Filippo Renieri, Perito Stimatore nel procedimento iscritto al n. r.g. 52/2026.

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Striano, indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Striano, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Trattasi di Appartamento, facente parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sviluppato su più livelli, ubicato nel Comune di Striano (NA) in Via Roberto Serafino IV° SX n.2. L'unità immobiliare è posta al piano terra rialzato e vi si accede, dal pianerottolo condominiale, attraverso la prima porta collocata frontalmente allo sbarco della prima rampa di scale. L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un terrazzo frontale.

Annesso all'abitazione è compreso locale ad uso cantina, posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato e precisamente la seconda porta sulla sinistra, per chi arriva dalla rampa condominiale, composto da due vani oltre servizio igienico (non legittimato).

Inoltre, fanno parte della proprietà due aree urbane di circa 79,00 mq, dal quale si accede sia tramite cancello carrabile da Via Orto delle Fabbriche n°9 e sia tramite cancellata a doppio battente in lamiera dalla Via Roberto Serafino IV° SX n°4; Le predette aree urbane sono adibite a resede esclusivo sul quale insiste un fabbricato ad uso "rimessa" non legittimato.

Il Fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Striano, ma ben dotata di servizi e di molte attività commerciali, nonché vicina a tutte le principali vie di comunicazione. La struttura portante è mista in muratura e cemento armato e solai in laterocemento.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, in particolare di una parte del resede condominiale e del vano scala, identificato al catasto fabbricati, Comune di Striano, foglio 4 particella 506 sub.1.

IMPIANTI: Gli impianti presenti nell'unità sono idrico, elettrico, termico, igienico sanitario con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari. L'immobile dispone di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a GPL e distribuito mediante termosifoni. La stessa caldaia provvede alla produzione di acqua calda sanitaria.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti. Non è presente ascensore condominiale.

STATO MANUTENTIVO: L'unità è molto luminoso e si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture ordinarie in linea con l'epoca di costruzione.

OCCUPAZIONE: L'abitazione risulta occupata senza titolo opponibile.

*

DATI CATASTALI

Le unità sopra descritte risultano censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Striano, nel **foglio di mappa 4**:

- **particella 506 sub.2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 94,00 mq, rendita di €. 383,47=, Traversa di via Roberto Serafino piano T.

- **particella 506 sub.10**, categoria C/2, classe 4, consistenza 36,00 mq, superficie catastale totale 44,00 mq, rendita di €. 74,37=, Traversa di via Roberto Serafino n. snc interno 1 piano S1.

- **particella 506 sub.6**, categoria F/1, consistenza 26 mq, Traversa di via Roberto Serafino piano T.

- **particella 506 sub.7**, categoria F/1, consistenza 53 mq, Traversa di via Roberto Serafino piano T.

Gli immobili risultano intestati catastalmente a:

XXXX XXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXX per la quota di 1/1 di Proprietà.

*

CONFORMITA' CATASTALE

L'abitazione risulta regolarmente accatastata, tuttavia la planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Più precisamente è stata rilevata una generale diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno, al fine di creare un secondo servizio igienico e lo spostamento di una finestra nel prospetto tergale.

La cantina risulta regolarmente accatastata e la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del bagno che non risulta riportato in planimetria.

Nelle Aree Urbane è presente locale adibito a rimessa/deposito realizzato in muratura e privo di chiusura.

Essendo tali difformità non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria. Una volta che l'immobile sarà regolarizzato urbanisticamente, si potrà procedere all'aggiornamento catastale per la quale si stima una spesa di circa € 1.000,00.

*

STORIA URBANISTICA

Il complesso immobiliare sopra descritto è stato edificato in seguito alla licenza edilizia n°146/68, rilasciata dal Comune di Striano (NA) in data 31/08/1968.

In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n°628 prot. n°304 del 30/04/1986 rilasciata in data 12/01/2005 e ritirata in pari data.

- Non è presente Certificato di Abitabilità.

- Non è presente APE.

Da sopralluogo effettuato, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, sono state rilevate delle difformità e più precisamente:

Nell'abitazione è stata rilevata una generale diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno, al fine di creare un secondo servizio igienico e lo spostamento di una finestra nel prospetto tergale.

Nella cantina è stata rilevato una diversa distribuzione interna, oltre alle scale di accesso che portano al resede tergale (area urbana).

Nelle Aree Urbane è presente locale adibito a rimessa/deposito realizzato in muratura e privo di chiusura.

Essendo incerto l'esito di una eventuale sanatoria per quanto riguarda le modifiche sul prospetto tergale dell'abitazione e per il deposito realizzato al piano terra, si sisma un importo di €. 15.000,00 per il ripristino delle irregolarità riscontrate.

Mentre per le modifiche interne sia dell'abitazione che della cantina, trattasi di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (oltre ogni altro onere e/o sanzione richiesto dalla pubblica amministrazione).

*

ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE:

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritto all'articolo Reg. Part.23056 Reg.Gen. 29470 del 22/07/2026.

A favore: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di Proprietà

Contro: XXXX XXXX nato a XXXX in data XXXX CF: XXXXXX per la quota di 1/1 di Proprietà.

Titolo: Atto giudiziario del 13/07/2026 Rep. n. 65 emesso da TRIBUNALE DI PRATO.

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **11028/1456** del 20/03/2025 per la somma complessiva di euro 44.941,42= a garanzia di euro 22.470,71= di capitale;

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) CF 13756881002 per la quota di 1/1 di Proprietà,

contro: XXXX XXXX nato a XXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXX per la quota di 1/1 di Proprietà;

Grava: la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al: Foglio 4 p.lla 506 sub.2.

*

PROVENIENZA

Con atto di donazione ultraventennale del 02/02/2005, ai rogiti del Notaio Dott. Gianmario Angelino, notaio in Napoli (NA), Rep. n. 3498, Racc. n. 2339, i coniugi XXXXX e XXXXX, donano al figlio XXXX XXXX nato a XXXXX il XXXXXX, la piena proprietà delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Striano (NA) al foglio 4 particella 506 sub.2, 10, 7 e 6.

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame, confrontando le banche dati immobiliari (OMI Agenzia del territorio – valori immobiliari dichiarati), nonché effettuando ricerche presso agenzie immobiliari e per esperienza personale nell'ambito lavorativo. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per quanto possibile, delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, moltiplicando la superficie commerciale, per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.
Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di*

superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria".

SUPERFICIE COMMERCIALE Abitazione + Cantina + Aree Urbane:

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T	104,49 mq	100%	104,49 mq
Terrazzo	13,64 mq	30%	4,09 mq
Cantina P.S1	45,79 mq	25%	11,45 mq
Area Urbana sub.6	26,00 mq	10%	2,60 mq
Area Urbana sub.7	53,00 mq	10%	5,30 mq
Totale superficie arrotondata			**128,00 mq**

*

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di immobili similari e limitrofi per quanto riguarda le abitazioni si attesta sui 800 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono state consultate le Tabelle OMI, per la zona di riferimento, per immobili con le medesime destinazioni di quelle del bene oggetto di stima, in merito agli immobili residenziali, tali tabelle riportano un valore, per uno stato conservativo "normale", che varia tra un minimo di 680,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq.

*

STIMA IMMOBILE

UNITÀ	**SUP. COMMERCIALE** (circa)	**VALORE UNITARIO MEDIO**	**VALORE VENALE (arrotondato)**

Abitazione + Cantina + Aree Urbane	128,00 mq	800,00 euro	102.400,00 €
		Totale Valore Venale	**102.400,00 €**
		Costi stimati per regolarizzazione urbanistico/catastale	**20.000,00 €**
		Totale Valore scomputato dei costi arrotondato	**82.000,00 €**

*

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione, ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a **82.000,00 €** (ottantaduemila/00 euro).

Il tutto ad evasione dell`incarico ricevuto.

Poggio a Caiano lì, 09.09.2026 Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

1_Visure Catastali;

2_Planimetria catastale;

3_Elaborato planimetrico e elenco subalterni;

4_Estratto di mappa;

5_Visure ipotecarie;

6_Atto di provenienza;

7_Documentazione fotografica.