

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI  
Ufficio Esecuzioni  
XIV Sezione Civile

Procedura esecutiva n. **231/2022** R.G.E  
Giudice dell'esecuzione dott. **Valerio Colandrea**

Creditore procedente: ...  
Debitori: ...

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**  
Custode: **Avvocato Luisa Folchino**

---

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**  
(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)  
Maggio 2023

---

**Abitazione** sita nel comune di **Monte di Procida** (NA) in **Via Cappella** n. 357, piano secondo,  
identificato presso il catasto fabbricati di **Monte di Procida** al **foglio 6, p.IIa 392, sub 6**



arch. **Marco Filipponio**  
Via Sacchini, 4  
80078 Pozzuoli (NA)  
tel. e fax 081.303.24.29  
mobile 347.765.69.11

---

[marco.filipponio@gmail.com](mailto:marco.filipponio@gmail.com)  
[marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Valerio Colandrea del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 231/2022** del R.G.E. ad istanza del signor ... contro ....

**L'atto di pignoramento immobiliare ha ad oggetto il seguente cespite:**

1. Immobile di proprietà della signora ... per la quota di 1/1, sito nel Comune di Monte di Procida, Via Cappella n. 357, piano secondo **abitazione** di tipo civile, identificato attualmente al catasto fabbricati del comune di Monte di Procida (NA) al **foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2, vani 6,5;**

**Le operazioni peritali** hanno avuto inizio il giorno **07/12/2022** ed è sono proseguite il giorno **15/12/2022**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica e sono continuate presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente** ... rappresentato e difeso dall'Avv. ... (...), alla custode Avv. Luisa Folchino (luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it), nonché alla debitrice signora ... all'indirizzo di residenza in.....

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

**Il mandato** conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

**La presente relazione di consulenza** è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9                    Verbale di sopralluogo
- a.2/9                    Documentazione fotografica
- a.3/9                    Documentazione grafica
- a.4/9                    Titolo di provenienza e ispezioni ipotecarie
- a.5/9                    Documentazione catastale

- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e di matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

### **Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha depositato, la **certificazione notarile sostitutiva**. Tale certificazione, redatta dal notaio Mariarosaria Cante, notaio in Napoli, **certifica le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per l'immobile oggetto della procedura fino alla **data del 26/05/2022**.

Le suddetta certificazione può ritenersi anche completa perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali attuali dell'immobile**. Tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione progressiva dei beni.

Inoltre il creditore procedente non ha depositato gli estratti di matrimonio con annotazioni dell'esecutata. Tali certificati sono stati estratti dallo scrivente esperto ed allegati alla presente relazione [ALL. 8/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del titolo d'acquisto in favore della debitrice.

I dati del titolo d'acquisto a favore della debitrice sono i seguenti:

- **Atto di donazione a firma del notaio ...** del ..., e trascritto il ..., presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

## **1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)**

### **1.1. Diritti reali**

**Il diritto reale pignorato per l'immobile staggito è il diritto di proprietà per la quota dell'intero** come riportato nella sez. C soggetti della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del xx/xx/20xx nn. xxxx/xxxx.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità dell'esecutata:**

- ... nata a xxxxxx il xx/xx/19xx, relativamente all'unità immobiliare n. 1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **in forza dell'atto di donazione a firma del notaio ... del ...**, e trascritto il ..., presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

### **1.2. Beni pignorati**

I dati dell'immobile staggito indicato al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del ...sono:

- 1) Abitazione di tipo civile** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6**, natura **A/2**, consistenza **6,5**, Via Cappella 281, scala U, interno 4, piano 2;

### **1.3. Difformità formali**

Nell'atto di pignoramento notificato in data 09/04/2022 l'immobile pignorato è identificato come segue:

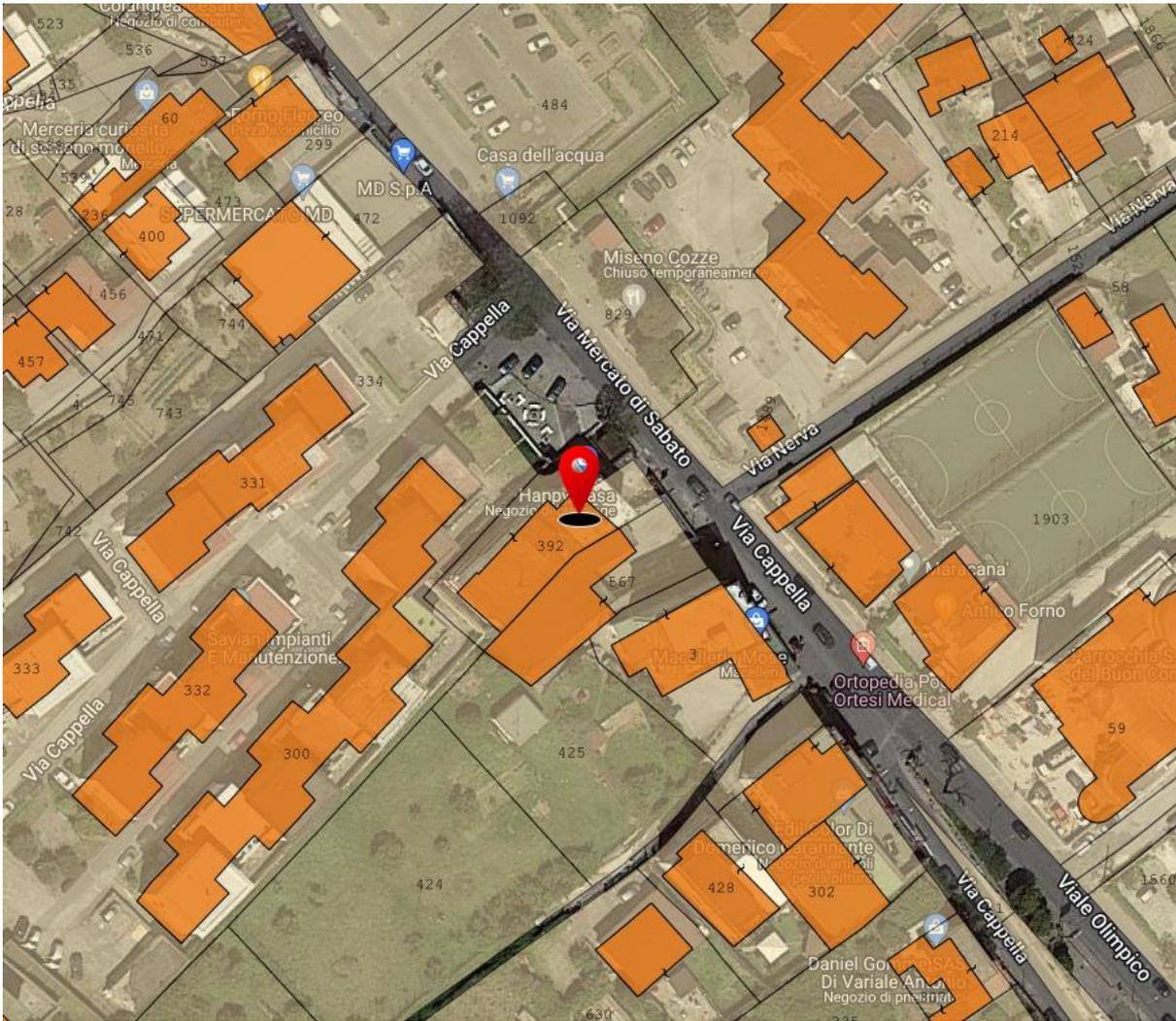
- 1) Appartamento sito in Monte di Procida (NA) via Cappella n.281/a, sito al piano secondo dell'unica scala, distinto al numero interno 4, della consistenza di vani 6,5, riportato nel catasto fabbricati del comune di Monte di Procida (NA) al **foglio 6, particella 392, sub 6**, via Cappella 281/a, piano 2, int. 4, scala U, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, RC euro 654,61.

**Non si rilevano difformità.** Si evidenzia che il numero civico attuale è il n°357.

### **1.4. Difformità sostanziali**

Non è stato possibile acquisire la planimetria catastale, perché non è presente agli atti della banca dati catastale, pertanto non è possibile verificare eventuali difformità.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferisce l'immobile in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/9]



La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di una unità immobiliare. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che il cespite pignorato possa essere venduto in un **unico lotto di vendita**.

## 2. Individuazione del bene componente il lotto e descrizione materiale dell'immobile

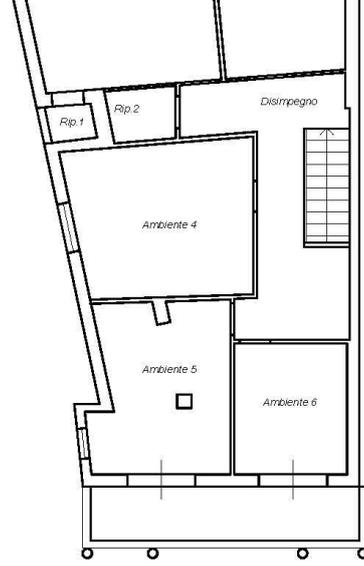
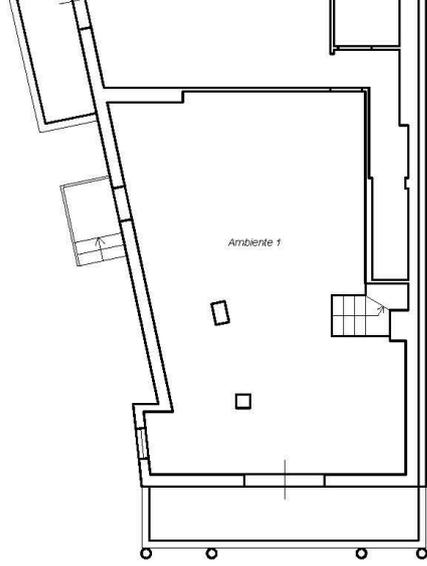
**Abitazione** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6**, natura **A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2;

### 2.1.LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Il bene pignorato è ubicato nel comune di Monte di Procida, in provincia di Napoli. Il territorio comunale rappresenta la parte più estrema della penisola flegrea, un promontorio dei Campi Flegrei prospiciente l'isola di Procida, da cui è
<i>Descrizione del</i>	

<i>fabbricato</i>	<p>separata da uno stretto tratto di mare (canale di Procida). L'immobile è ubicato nella zona più interna a confine con il comune di Bacoli.</p> <p>L'area è dotata di tutti i servizi essenziali, sono presenti numerose attività commerciali.</p> <p>Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è composto di tre livelli fuori. La costruzione risale agli anni 80', è stata realizzata in c.a., non è presente l'ascensore. Il fabbricato non è caratterizzato da una particolare qualità architettonica, ed è in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.</p>
<i>Descrizione del bene</i>	<p>L'abitazione è posta al secondo piano, l'accesso avviene dalla porta sulla sinistra salendo la rampa scale. L'immobile è composto nel suo insieme da: quattro ambienti, due bagni, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due balconi.</p>
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>La distribuzione degli ambienti è regolare. Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto sufficiente. L'immobile è esposto a nord-est. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione. Riguardo alla dotazione impiantistica, è presente l'impianto di riscaldamento, non quello di condizionamento dell'aria.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di <b>circa 126,20 mq</b>, la superficie interna netta di 101,32 mq oltre la superficie dei balconi pari a 15,30 mq .</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>Dalla lettura del titolo di provenienza allegato alla presente, a cui si rinvia per la descrizione delle parti comuni, l'immobile pignorato è stato trasferito con la proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare, identificato catastalmente catasto fabbricati al foglio 6, particella 392, sub 102. Quest'ultimo, tuttavia, non è stato pignorato.</p>
<i>Confini</i>	<p>L'unità immobiliare confina a nord-est con la corte e via Cappella, a sud-est con la particella 567, a nord-ovest con la corte ed a sud-ovest con cassa scale e altra unità immobiliare.</p>



## Planimetria dell'immobile

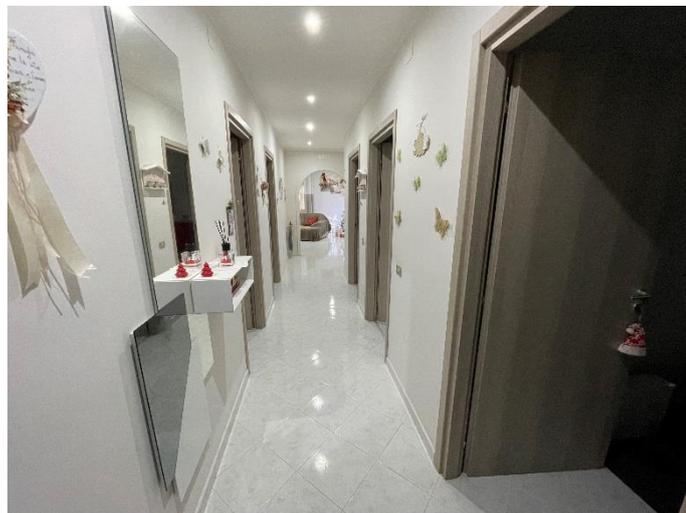


Foto 1. Corridoio



Foto 2. Ambiente 1



Foto 3. Bagno 1



Foto 4. Bagno 2



Foto 5. Ambiente 2



Foto 6. Ambiente 2 (angolo cottura)



Foto 7. Balcone 1



Foto 8. Ripostiglio



Foto 9. Ambiente 3



Foto 10. Ambiente 4



Foto 11. Balcone 2

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

**Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Discreto
infissi	Discreto
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Discreto
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Discreto
impianto riscaldamento centralizzato	Assente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Assente
impianto citofonico	Presente

**Scala valutativa:** *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

**Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO**

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari) ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)		x
<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i> DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari) NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari) ECONOMICHE (pitture e similari)		x

**Legenda**  
**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.  
**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.  
**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento	x	
condizionamento		
ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

**Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**PAVIMENTAZIONE**

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

**RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)**

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	

**RIVESTIMENTI**

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	

**SERRAMENTI E INFISSI**

DI PREGIO	
NORMALI	

ECONOMICI

**Legenda**

**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

**Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Buono</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di condizionamento</i>	<i>Assente</i>
<i>Servizi igienico-sanitari</i>	<i>Buono</i>
<i>Allarme antintrusione</i>	<i>Assente</i>

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

**Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
Gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

**Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Buono</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Buono</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>Assente</i>

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

### Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dalla lettura del titolo di provenienza allegato alla presente, ossia l'atto di donazione a firma del notaio ... del ..., a cui si rinvia, l'immobile pignorato è stato trasferito con la proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare, identificato catastalmente al **foglio 6, particella 392, sub 102**. Il lastrico, dunque, è dotato di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali che non sono stati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, pertanto non risulta oggetto di pignoramento. Inoltre nell'atto è precisato che l'immobile è trasferito con le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato, con esclusione del lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare interno 3, mentre il cortile latistante il fabbricato rientra nelle parti comuni di tutti i proprietari, con precisazione che il parcheggio auto in detto cortile è consentito a tutti i proprietari del fabbricato. [ALL .4/9]

### 3. Identificazione catastale dei beni pignorati

#### 3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (12/05/2021) [ALL. 5/9]

Il sottoscritto, in data 03/12/2022, per il bene pignorato in oggetto ha estratto visura storica per gli immobili nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che il **fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato è **riportato in mappa**; per l'immobile pignorato agli atti informatizzati del catasto **NON è presente la relativa planimetria e non è presente l'elaborato planimetrico**.

#### 3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano, è così identificato:

**Abitazione** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2; Via Cappella 281/a scala U, interno 4, piano 2.

Intestati:

... nata a xxxxxx il xx/xx/19xx, xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1

#### 3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nelle visure storiche estratte.

Storia catastale del bene pignorato

Le **variazioni degli intestatari**, riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 30/06/1987 al 30/11/1994** – intestato a ... fino al 30/11/1994 dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Dal 30/11/1994 al 01/02/2002** – intestato a \*\*\* nato a xxxxxx (NA) il xx/xx/19xx \*\*\*, fino al \*\*\* dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del \*\*\* - UNIFIC. P.TE-RIC. N. \*\*\*
- **Dal 01/02/2002 ad oggi** – intestato a ... nata a xxxxxx (NA) il \*\*\*, Proprietà' 1/1; dati derivanti da: Atto del \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\*Sede BACOLI (NA) Repertorio n. \*\*\* registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. \*\*\*;

Le **variazioni dei dati catastali** riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 6, particella 392, sub 6;**

- Dal 08/06/1994, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; dati derivanti da Tipo Mappale del 31/03/2006, pratica n. NA0189232 in atti dal 31/03/2006 (n.189232.1/2006);
- Dal 28/10/2003, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2003 Pratica n.776482 in atti dal 28/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112732.1/2003);
- Dal 30/09/2011, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2011 Pratica n.NA0799224 in atti dal 30/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.104062.1/2011)

### 3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per l'immobile in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto di pignoramento e a quelli nell'atto d'acquisto. Pertanto l'immobile in oggetto è identificato univocamente;
- i **dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici della debitrice eseguita nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono e sono corretti;**

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto fabbricato corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche **i dati dei soggetti relativi al quadro B della trascrizione.**

Nello specifico si rinvia alle visure storiche per immobile estratte in data 03/12/2022 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati identificati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce sono:

- Comune di **Napoli, foglio n. 6, particella n. 392.**

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9]

**L'elaborato planimetrico del fabbricato non** è esistente agli atti della banca dati catastale.

**La planimetria NON è presente agli atti informatizzati** del Catasto Fabbricato e quindi non è estraibile attraverso la piattaforma SISTER. [ALL. 5/9].

Il costo per la presentazione della planimetria catastale è di € 350,00 oltre iva e cassa previdenza, per oneri tecnici e tributi catastali. Tale costo è stato detratto dal valore di stima.

## 4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

### LOTTO UNICO

**Diritto di proprietà della quota di 1/1 di un Abitazione in Monte di Procida (NA)** Via Cappella n.357, piano secondo, interno 4;

### L'appartamento così identificato:

**Abitazione** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2; Via Cappella 281/a scala U, interno 4, piano 2;

L'abitazione è posta al secondo piano, l'accesso avviene dalla porta sulla sinistra salendo la rampa scale. L'immobile è composto nel suo insieme da: quattro ambienti, due bagni, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due balconi.

La distribuzione degli ambienti è regolare. Tutti gli ambienti, compresi quelli di servizio sono di medie dimensioni e il rapporto di area illuminazione è ritenuto sufficiente. L'immobile è esposto a nord-est. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale totale è di **circa 126,20 mq**, la superficie interna netta di 101,32 mq oltre la superficie dei balconi pari a 15,30 mq .

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. vigente rientra nella zona EP.

Vincoli esistenti:

- Piano Territoriale Paesistico. D.M. BB.CC.AA.26/04/1999 (G.U. n°167 del 19/7/99) Zona R.U.A.;
- Vincolo idrogeologico D.G.R.C. n.2327 del 1/4/85 (esecutivo dall'11/11/87);
- Parco Regionale Flegreo (L.R. 33/93; L.R. 15/02, art. 50; L.R. 18/00, art. 34) - non ricade nell'ambito della nuova perimetrazione;
- Vincolo sismico intero territorio D.M. 7/3/1981 (G.U. 20/3/81 n°79), D.G.R.C. 5447 del 07/11/2002 (B.U.R.C. 18/11/2002, n° 56).

In merito alla legittimità urbanistica del bene pignorato, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condoni e Antiabusivismo del comune di Monte di Procida, è emerso che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Si precisa che l'unità immobiliare pignorata è stata condonata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/2012 rilasciata l'8/03/2012;

Dalle risultanze degli archivi dell'Ufficio Antiabusivismo, sono esistenti fascicoli di contenzioso amministrativo per illeciti edilizi.

L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria allegata alla pratica di condono.

Le difformità rilevate possono essere sanate ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario **può sanare l'abuso** entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento **in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.**

Per le precisazioni del caso si rinvia al quesito n°6.

**Il prezzo a base d'asta è di 233.000,00** come risulta dalle decurtazioni effettuate ed indicate nel paragrafo 12.

### **5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

- L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ossia l'**Abitazione in Monte di Procida** via Cappella n.357 (ex 281/a) piano secondo, immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2, via Cappella 281/a scala U, interno 4, piano 2, **è pervenuto** alla signora ... nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, relativamente all'unità immobiliare n. 1) per il diritto di proprietà per la quota di

1/1, in forza dell'atto di donazione a firma del notaio ... del ..., e trascritto il ..., presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 6, particella 392, sub 6;**
- **Dal 08/06/1994, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2**, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; dati derivanti da Tipo Mappale del 31/03/2006, pratica n. NA0189232 in atti dal 31/03/2006 (n.189232.1/2006);
- **Dal 28/10/2003, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2**, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2003 Pratica n.776482 in atti dal 28/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112732.1/2003);
- **Dal 30/09/2011, foglio 6, particella 392, sub 6, cat. A/2**, cl. 4, consistenza 6,5, rendita Euro 654,61; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2011 Pratica n.NA0799224 in atti dal 30/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.104062.1/2011)

## 6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato secondo il P.R.G. vigente rientra nella zona EP .

Vincoli esistenti:

- Piano Territoriale Paesistico. D.M. BB.CC.AA.26/04/1999 (G.U. n°167 del 19/7/99) Zona R.U.A.;
- Vincolo idrogeologico D.G.R.C. n.2327 del 1/4/85 (esecutivo dall'11/11/87);
- Parco Regionale Flegreo (L.R. 33/93; L.R. 15/02, art. 50; L.R. 18/00, art. 34) - non ricade nell'ambito della nuova perimetrazione;
- Vincolo sismico intero territorio D.M. 7/3/1981 (G.U. 20/3/81 n°79), D.G.R.C. 5447 del 07/11/2002 (B.U.R.C. 18/11/2002, n° 56).

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo del comune di Monte di Procida, è emerso che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Si precisa, tuttavia, che l'unità immobiliare pignorata è stata condonata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/2012 rilasciata l'8/03/2012. [ALL 6/9]

Confrontando il grafico allegato alla pratica di condono, con lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente esperto in sede di sopralluogo, si è riscontrata una lieve difformità che riguarda l'abbattimento di un tramezzo e la chiusura di una porta interna. La difformità descritta può essere sanata ex art. 37 del D.P.R. 380/2001. Il costo della sanatoria è di € 3.000,00 complessivi, per sanzione amministrativa e oneri tecnici.

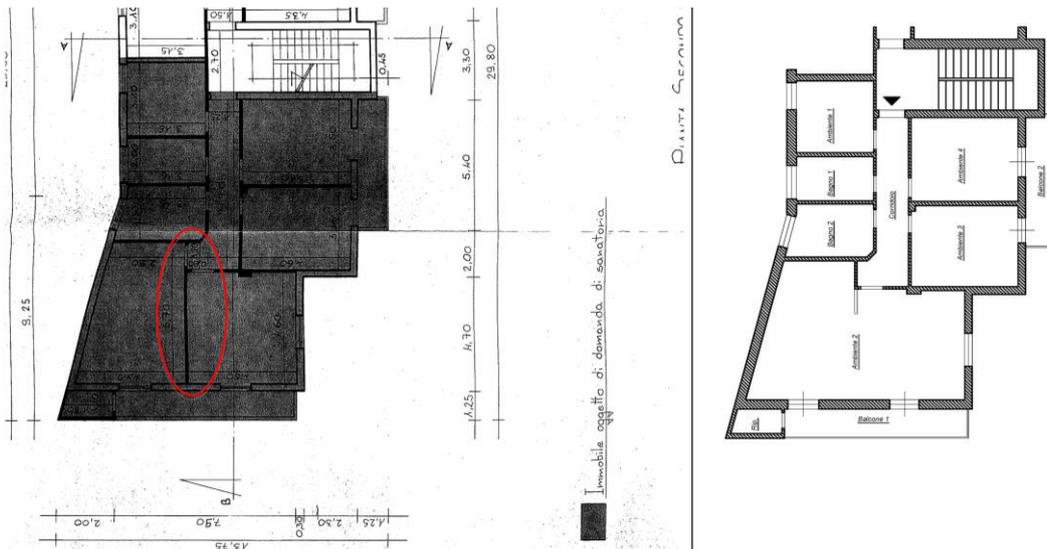


Grafico di condono

Planimetria dello stato reale dei luoghi

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

## 7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 07/12/2022 alle ore 15,00 e il 15/12/2022 alle ore 15,30, ha effettuato gli accessi presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avvocato Luisa Folchino.

L'accesso è stato consentito dal sig. \*\*\*, il quale occupa l'immobile in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 17/11/2017, al n.xxxx – serie 3T. Il contratto ha una durata compresa dal 1/11/2017 al 31/10/2021, l'importo del canone annuo è di € 7.200,00. Alla prima scadenza il contratto si è rinnovato, pertanto è opponibile alla procedura esecutiva, giacché registrato in epoca precedente al pignoramento. [ALL. 1/9]

## 8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

### 8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, non è parte di un condominio, i costi di gestione per le spese condominiali sono pari a € 5,00 mensili come dichiarato dall'occupante dell'immobile; [ALL. 1/9]

### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per gli immobili in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

#### Pignoramenti trascritti:

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Napoli del 09/04/2022 repertorio n. xxxx/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 13/05/2022 al numero generale xxxx e al numero particolare xxxx a favore di ... nato a Napoli il xx/xx/19xx c.f. \*\*\* a carico di ... nata a xxxxxx in data xx/xx/19xx C.F. \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU Foglio 6 Particella 392 Subalterno 6 sito nel comune di Monte di Procida (NA) di cui alla procedura.

#### Iscrizioni:

- **NESSUNA**
- **3.000,00 euro** costi per la sanatoria edilizia.

### 9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

### 10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

### 11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è costituito in condominio. Da informazioni assunte sui luoghi il costo mensile delle spese condominiali è di circa € 5,00 al mese. [ALL.1/9]

### 12. Valutazione del bene

#### Misurazioni – mq commerciali e mq netti

**La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi** dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dall'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla 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;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

*“a) vani principali e accessori diretti*

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

*Balconi, terrazzi e similari* va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015”**, nella quali si intende che:

[“**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne”].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dall'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

## LOTTO UNICO

<b>Superficie commerciale</b>	
<b>Proprietà 1/1 Appartamento, Catasto Fabbricati di Monte di Procida al foglio 6, p.IIa 392, sub 6, cat. A/2</b>	
Superficie vani principali e accessori diretti	126,20 mq
<b>Totale</b>	<b>126,20 mq comm.</b>

- **“Superficie interna netta (SIN)** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.

<b>Superficie interna netta</b>	
<b>Proprietà 1/1 Appartamento, Catasto Fabbricati di Monte di Procida al foglio 6, p.IIa 392, sub 6, cat. A/2</b>	
Ambiente 1	9,00 mq
Ambiente 2	39,71 mq
Ambiente 3	14,00 mq

Ambiente 4	14,50 mq
Bagno 1	5,50 mq
Bagno 2	7,00 mq
Ripostiglio	1,88 mq
Corridoio	9,73 mq
<b>Totale</b>	<b>101,32 mq</b>
	<b>SIN</b>
Balcone 1	8,68 mq
Balcone 2	6,72 mq

## Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

### Scopo della stima

Posto che il **valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'**aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (maggio 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

### Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme al valore di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f(D,O)$$

#### Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

*Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.*

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

#### Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- **Fase B** - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

*Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)*

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2022 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori ufficiali tratti dal sito specializzato in valori immobiliari "**borsinoimmobiliare.it**".

**Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]**

Provincia: NAPOLI

Comune: Napoli

Fascia/zona: Periferica/TORREGAVETA – CAPPELLA - MILISCOLA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2400	L	4,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1600	L	3,1	4,7	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

**"www.borsinoimmobiliare.it"**

*Borsino immobiliare Napoli e provincia*

**Per abitazioni in stabili di I fascia min 1684 €/mq max- 2794,00**

#### Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

**Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.**

#### Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato degli immobili in oggetto

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** per l'appartamento è di **2.794,00 €/mq comm.,;**

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

#### Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentali la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale  
Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;
2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;  
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

<b>Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)</b>			
<b>Caratteristiche</b>		<b>max</b>	<b>min</b>
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
<b>Totale</b>		<b>100%</b>	<b>25%</b>

<b>In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)</b>				
<b>Caratteristiche immobiliare</b>		<b>Incidenza massima</b>	<b>Incidenza minima</b>	<b>Scarto</b>
<b>Posizionali estrinseche</b>				
	<i>Kpi</i>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
<b>Posizionali intrinseche</b>				
	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
<b>Tecnologiche - intrinseche</b>				
	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
<b>Produttive</b>				
	<i>Kp</i>			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.

2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima:  $Vm \text{ di stima} = Vmax * \Sigma Ki$   
dove **Ki** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

## LOTTO UNICO

Determinazione valore dell'immobile

**Quindi**, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato:**

Determinazione valore dell'**Abitazione** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2; Via Cappella 281/a scala U, interno 4, piano 2;

<b>Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)</b>		<b>2.794,00</b>
<b>Caratteristiche bene oggetto di stima</b>		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	25 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	20%
intrinseche	<i>Ki</i>	20%
produttive	<i>Ke</i>	10%
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Somma K</b>	<b>75%</b>
<b>Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]</b>	<b><math>Vm=Vmax*somma K</math></b>	<b>2.095,50 €/mq comm.</b>
<b>Valore immobile</b>	<b><math>Vi=Vu*mq comm.</math></b>	<b>264.452,10 euro</b>

Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **maggio 2023** e valori di riferimento del primo semestre 2023, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 264.452,10 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

### 12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro **in € 264.452,10 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 2.095,50 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 3.000,00** per la sanatoria edilizia;
- **€ 1.500,00** per conformità degli impianti alla normativa vigente;
- **€ 350,00** per la presentazione della planimetria catastale;
- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 26.445,20**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in **€ 264.452,10** per l'abitazione è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto poiché eseguito con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto

dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni alla stima applicate è pari a €31.295,20.

**Pertanto il valore a base d'asta proposto** è pari a **€ 233.000,00** arrotondato per difetto per l'**Abitazione** nel comune di Monte di Procida (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2; Via Cappella 281/a scala U, interno 4, piano 2

### **13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota di 1/1, si è pertanto proceduto alla stima dell'intero diritto di proprietà.

### **14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.**

Dal certificato contestuale di residenza e di stato civile si evince che la signora ... è residente nel comune di xxxxxx alla Via xxxxxxxxxxxx n.xx e risulta di stato civile libero. [ALL. 8/9].

### **Indicazioni alle parti**

#### **Allegati**

La **presente relazione di consulenza** è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza e ispezioni ipotecarie
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e di matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

### **Invio e osservazioni**

In data 18 maggio 2023, la presente relazione è stata inviata alle parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL. 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

## Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 18 maggio 2023

L'esperto  
arch. Marco Filipponio

