

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI  
Sezione civile V

Procedura esecutiva n. **734/2017** R.G.E  
Giudice dell'esecuzione dott. Giulio **Cataldi**

Creditore procedente: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
Interventori: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA per conto della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.**

Debitori: 

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**  
Custode: **avv. Paola Capobianco**

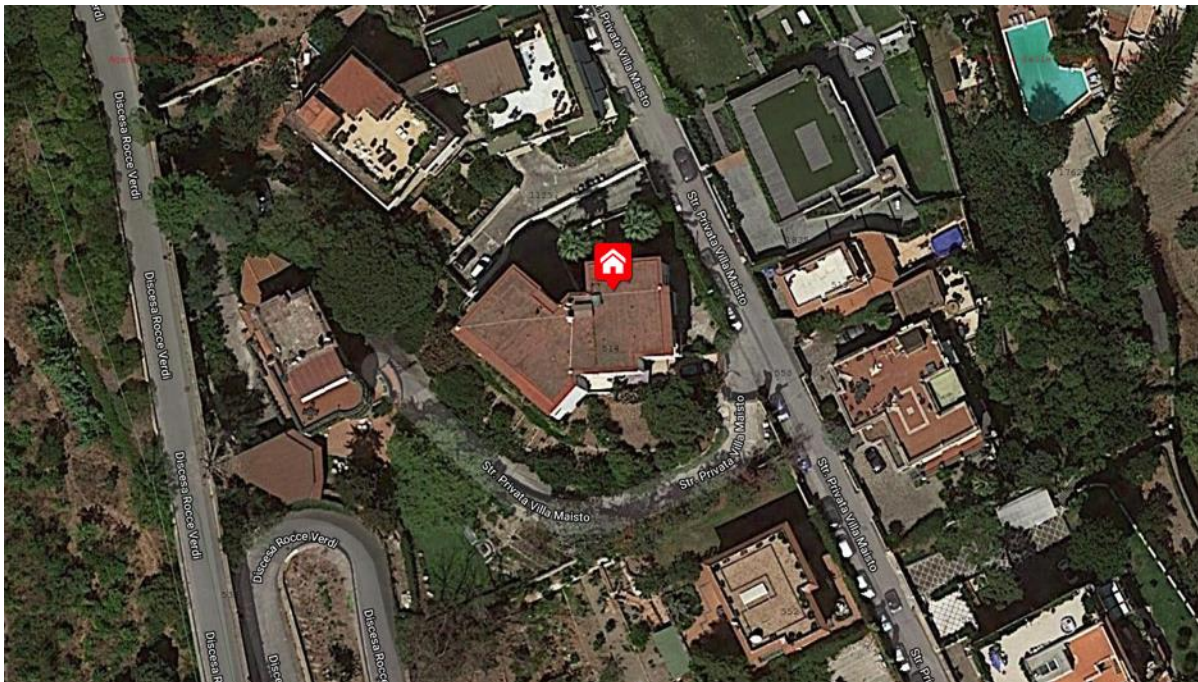
---

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

Febbraio 2019

---



**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)

---

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

---

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 nonché 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. Giulio Cataldi del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 734/2017 del R.G.E. ad istanza della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro** [REDACTED]

**La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento del seguente cespite:**

- **Immobile in Napoli** alla via Posillipo n.66 piano 4°; appartamento con annesso locale deposito identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Napoli **sez. CHI foglio 36 p.IIa 999, sub 15, cat. A/2**, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.820,51 in Via Posillipo n. 66, piano 4°, interno 11, scala U.

**Le operazioni peritali** hanno avuto inizio il giorno **24/07/2018** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi 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

[REDACTED]  
dall'avvocato [REDACTED]), al **custode avv. Paola Capobianco**, nonché ai debitori esecutati signori [REDACTED]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli alla 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 7 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Documentazione notarile e atti di provenienza fino a quello ultraventennale
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Certificato anagrafico e di stato civile
- a.8/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/10 Oneri condominiali
- a.10/10 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.

**- A -**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**A.1. Documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha scelto di depositare la **certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione**, redatta dal notaio XXXXXXXXXX, **certifica alla data del 31.10.2017 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro per l'immobile oggetto della procedura. [ALL. 4/10]**

Infine la certificazione notarile in oggetto 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, somma iscritta.**

Inoltre a tale certificazione notarile, a valle delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – catasto fabbricati e terreni, non è allegata **l'estratto di mappa e non è allegato il certificato storico dell'immobile** richiesto ai sensi dell'art. 3 decreto legislativo 39/93, per gli immobili accatastati prima della meccanizzazione.

Si rileva che i fogli del catasto fabbricati, per il Comune di Napoli, non sono allineati con i numeri dei fogli di mappa del catasto terreni oltre al non allineamento delle particelle. Pertanto **per l'immobile in oggetto il foglio di riferimento del catasto terreni è il foglio n. 224 e particella n.514** [vedasi allegato catastale, estratto di mappa (Vax) - ALL. 5/10].

La certificazione notarile riporta i dati catastali dell'immobile presso il Catasto fabbricato, tali dati (foglio, particella e sub) non risultano variati negli anni intercorsi dalla costituzione a oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni (visura storica al 23/07/2018 – ALL. 5/10).

#### A.2. Titolo d'acquisto

Il titolo d'acquisto è costituito dall'atto di [REDACTED]

[REDACTED] Con tale atto [REDACTED]

[REDACTED] atto depositato presso lo studio del Notaio è stato acquisito dallo scrivente ed allegato in copia alla presente relazione [ALL. 4/10].

#### A.3. Stato civile dell'esecutato

Non risulta depositato in atti il certificato di matrimonio con annotazioni. Lo scrivente ha proceduto alla sua acquisizione da cui risulta che [REDACTED], ha contratto matrimonio il [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, annotato il 14/07/1980. La signora [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [ALL. 7/10].

- B -

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **B.1.1. Tipologia, ubicazione, confini e riferimenti catastali attuali.**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento **sito in Napoli alla Via Posillipo n. 66 piano quarto, interno 11, con annesso locale deposito al piano terra, riportato in catasto urbano del Comune di Napoli identificato alla sezione CHI, foglio n. 36, particella n. 999, subalterno n. 15, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 156 mq, escluse aree scoperte 153 mq.**

In merito ai dati catastali, il sottoscritto, dopo aver estratto visura catastale storica dell'immobile, ha verificato che i dati identificativi dello stesso e in particolare il subalterno, non risultano essere mai stati variati ossia **non vi sono state variazioni dei dati identificativi catastali dell'immobile dall'impianto meccanografico ad oggi.**

#### **L'appartamento confina:**

a Nord con area condominiale, a Est con area condominiale, a Sud con particella n. 1301 del foglio 224, a Ovest cassa scale e altra unità immobiliare.

#### **Il locale deposito confina:**

a Nord con altra unità immobiliare, ad Est con altro locale deposito, a Sud con distacco da Viale Costa, ad Ovest con l'androne del fabbricato.

In merito ai dati sopra riportati, il sottoscritto, dopo aver visto i luoghi, aver letto il pignoramento, i titoli di provenienza fino a quello ultraventennale nonché la certificazione notarile in atti e aver

estratto la planimetria catastale presso il Catasto edilizio urbano, afferma che **tali dati coincidono con quelli riportati nei documenti consultati e che non vi sono discrasie.**

### *B.1.2. Dettagliata descrizione del bene staggito e del fabbricato a cui afferisce*

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> <i>Descrizione del fabbricato</i>	<p>Il fabbricato è ubicato nell'area occidentale del Comune di Napoli, nel quartiere Posillipo facente parte della I Municipalità, Chiaia Posillipo San Ferdinando. Nell'area sono presenti numerose attività commerciali al dettaglio, scuole di ogni ordine e grado. L'area è inoltre servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma.</p> <p>La costruzione ove è posto il cespite pignorato è un fabbricato, costituito di quattro livelli fuori terra. La struttura portante è in cemento armato, la copertura piana. I collegamenti verticali sono garantiti dalla scala e dall'ascensore. Lo stato di manutenzione delle finiture esterne è buona.</p>
<i>Descrizione del bene</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>Il cespite pignorato è un appartamento posto al piano quarto, con annesso locale cantinato al piano terra. È costituito da quattro ambienti principali cucina, ripostiglio, due bagni, due balconi. Al suo interno si presenta in buone condizioni di manutenzione. Al Piano terra è ubicato il locale deposito utilizzato come autorimessa.</p> <p>In merito agli impianti presenti non è stato possibile rinvenire l'attestazione di conformità ai sensi del DM 37/2008, i costi di adeguamento sono pari a euro 1.500,00</p>
<i>Superficie calpestabile</i>	<p><b>L'appartamento</b> ha una superficie interna netta di 123,45 mq oltre quella del balcone pari a 9,50 mq.</p> <p><b>Il locale deposito</b> ha una superficie interna netta di 9,50 mq e un'altezza di 2,05 m.</p> <p>In dettaglio si veda paragrafo B.1.3. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA e planimetria di restituzione del rilievo effettuato allegata.</p>

**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, che seguono 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	Buono
Infissi	Sufficiente
impianto elettrico	/ non valutabile – non in funzione.
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Non valutabile
impianto riscaldamento centralizzato	Non valutabile
impianto fognario	/ pozzo nero
impianto idraulico	Presente - non valutabile – non in funzione.
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

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

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

<i>PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI</i>	
DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
<i>RIVESTIMENTI FACCIATE</i>	
DI PREGIO Aspetti decorativi	
NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	x
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i>	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

**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 ma non valutabili – immobile non abitato	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento		x
condizionamento		x
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)	x
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
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 <sup>a</sup> 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	x
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:

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

**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:

	Presente- non valutabili	assente
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>/ non valutabile</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>/ non valutabile</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>assente</i>

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

**B.1.3. Determinazione della consistenza**

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 dal file \*.dwg dato dalla restituzione grafica del rilievo effettuato, inoltre i calcoli sono stati effettuati operando mediante lo strumento area del programma CAD vettoriale.

**B.1.4. Misura della consistenza in riferimento ai valori dell'OMI**

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**].

*B.1.5. Misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli*

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:

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

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 devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle

superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

[Tratto da pag. 20-21 del listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia, I semestre 2016 e da NORMA UNI 10750]

Pertanto, di seguito si riportano le misurazioni effettuate secondo i criteri sopra richiamati e graficizzate negli allegati disegni.

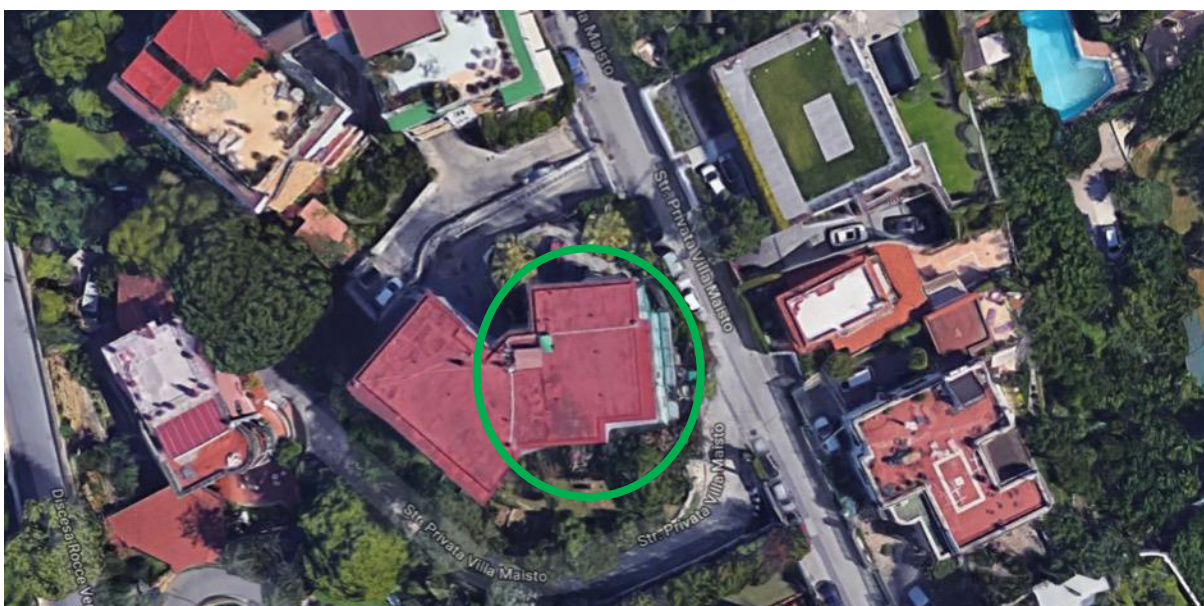
<b>Superficie interna netta</b>	
<i>Immobile Napoli Via Posillipo n. 66, Sez. CHI, foglio 36, particella 999, subalterno 15.</i>	
<b>Denominazione ambiente</b>	<b>Superficie interna netta</b> mq
Ambiente 1	45,75
Ambiente 2	15,40
Ambiente 3	15,20
Ambiente 4	14,70
Corridoio	9,20
Cucina	14,30
Bagno 1	3,40
Bagno 2	5,50
<b>Totale</b>	<b>123,45</b>
<b>Accessori e pertinenze</b>	
	<b>Superficie</b>
Balcone 1	9,50
Locale deposito (piano terra)	9,50

<b>Superficie commerciale OMI</b>	
<i>Immobile Napoli Via Posillipo n. 66, Sez. CHI, foglio 36, particella 999, subalterno 15.</i>	
	<b>Mq comm.</b>
Superficie coperta vani principali	169,25
Superficie omogeneizzata dei balconi calcolata al 25%	2,37
Superficie omogeneizzata dei locale deposito al piano terra calcolata al 25%	2,37
<b>Totale</b>	<b>174,00</b>

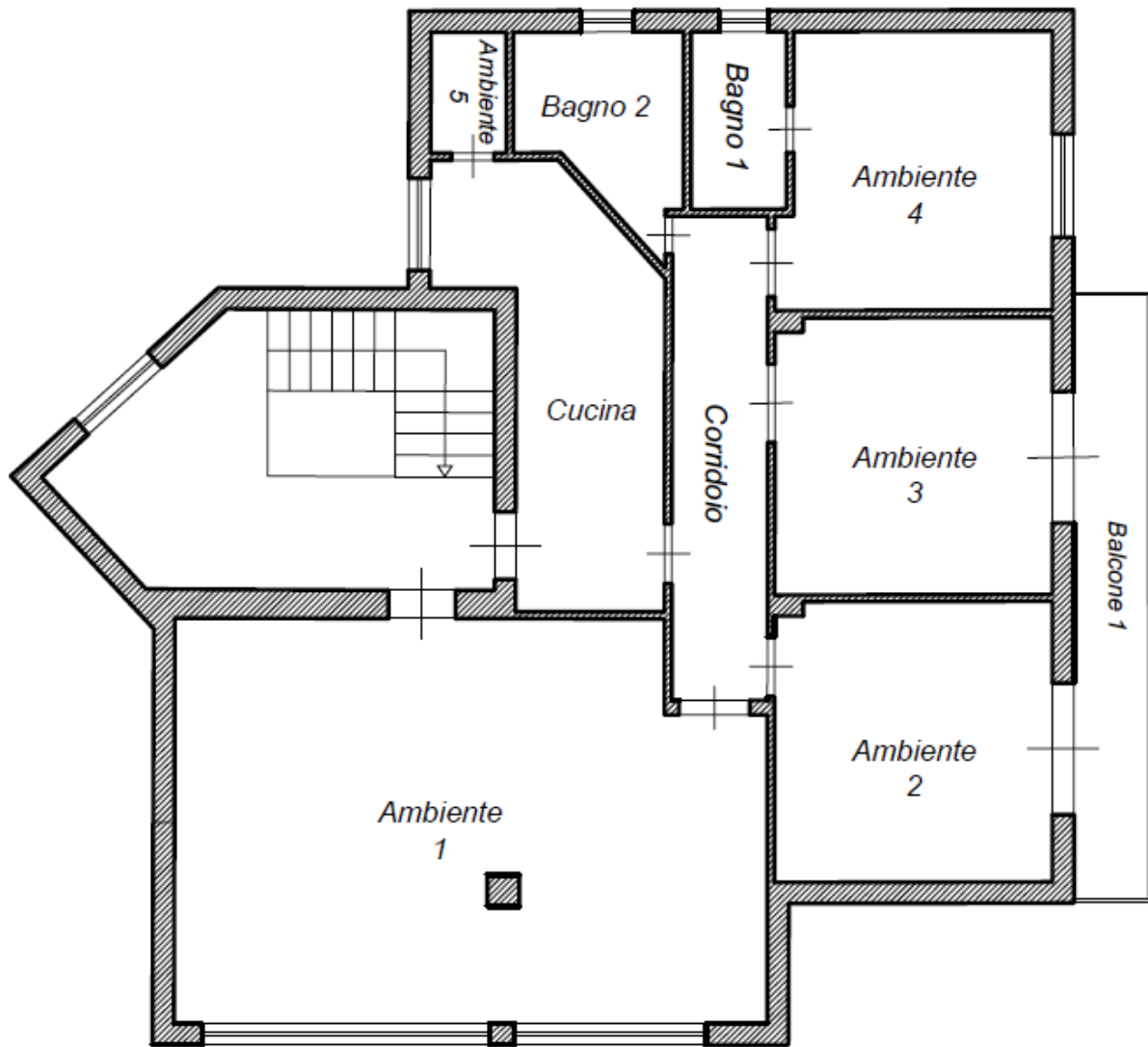
**Appartamento sito nel comune di Napoli (NA) in via Posillipo n. 66 viale Costa, piano 4°  
e locale deposito, piano Terra**  
identificato al NCEU alla SEZ. CHI - foglio 36 particella 999 sub 15



Ingresso al viale Costa da via Posillipo



Vista aerea



Planimetria dell'appartamento

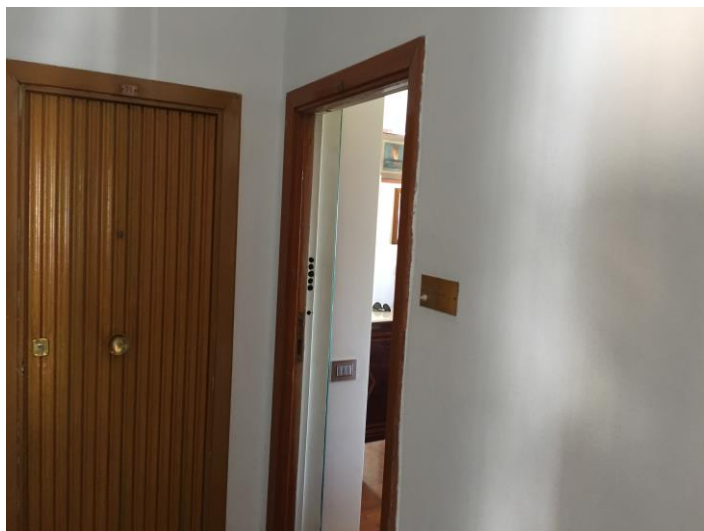


Foto 1. Porte d'ingresso

---



Foto 2. Ambiente 1

---



Foto 3. Ambiente 1

---



Foto 4. Corridoio



Foto 5. Ambiente 2



Foto 6. Ambiente 2





Foto 7. Ambiente 3



Foto 8. Ambiente 3



Foto 9. Ambiente 4



Foto 10. Ambiente 4

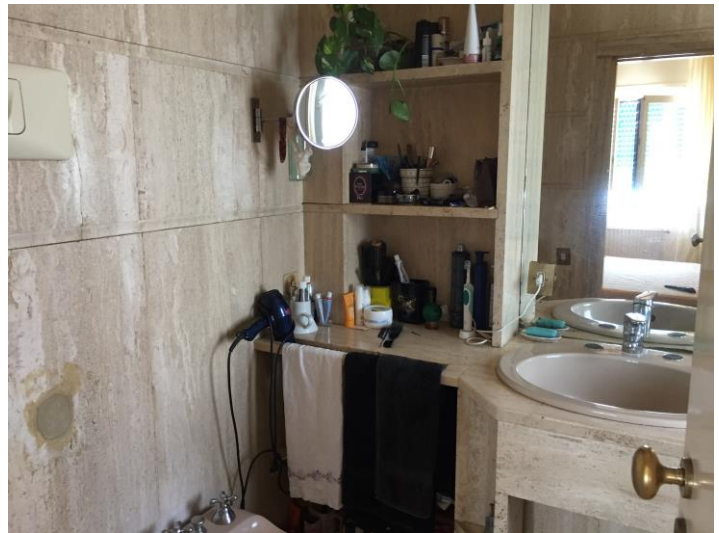


Foto 11. Bagno 1



Foto 12. Bagno 2



Foto 13. Cucina

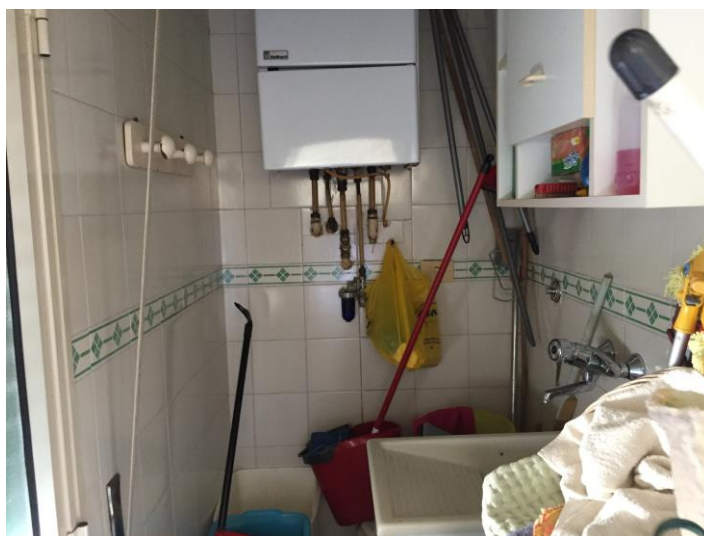
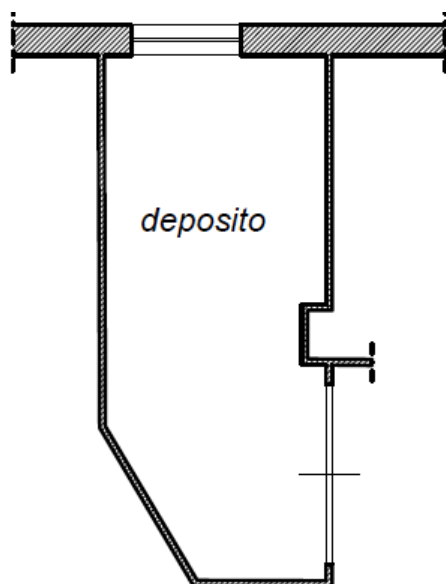


Foto 14. Ambiente 5



Foto 15. Balcone



Planimetria del deposito utilizzato come box auto



Foto 16. Rampa di accesso



Foto 17. Accesso ai box ed alle scale



Foto 18. Box auto

### *B.2 Indichi analiticamente eventuali pertinenze*

Dopo aver letto i titoli di provenienza è possibile affermare che al bene pignorato è annesso il locale deposito posto al piano terra avente accesso dalla rampa condominiale precisamente il primo locale con accesso a sinistra. Il locale utilizzato come autorimessa ha una superficie netta di 9,50 mq e un'altezza di 2,05 m. Si precisa inoltre che dalla lettura del titolo ultraventennale del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] coadiutore temporaneo del Notaio [REDACTED] si evince che la vendita includeva la proporzionale quota di condominio sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato, tra cui l'abitazione del portiere composta di due vani ed accessori.

### *B.3 Acquisisca, per i terreni pignorati gli estratti di mappa e i certificati di destinazione urbanistica*

Il quesito non ricorre nel caso di specie poiché il bene pignorato non è un terreno, bensì un appartamento.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

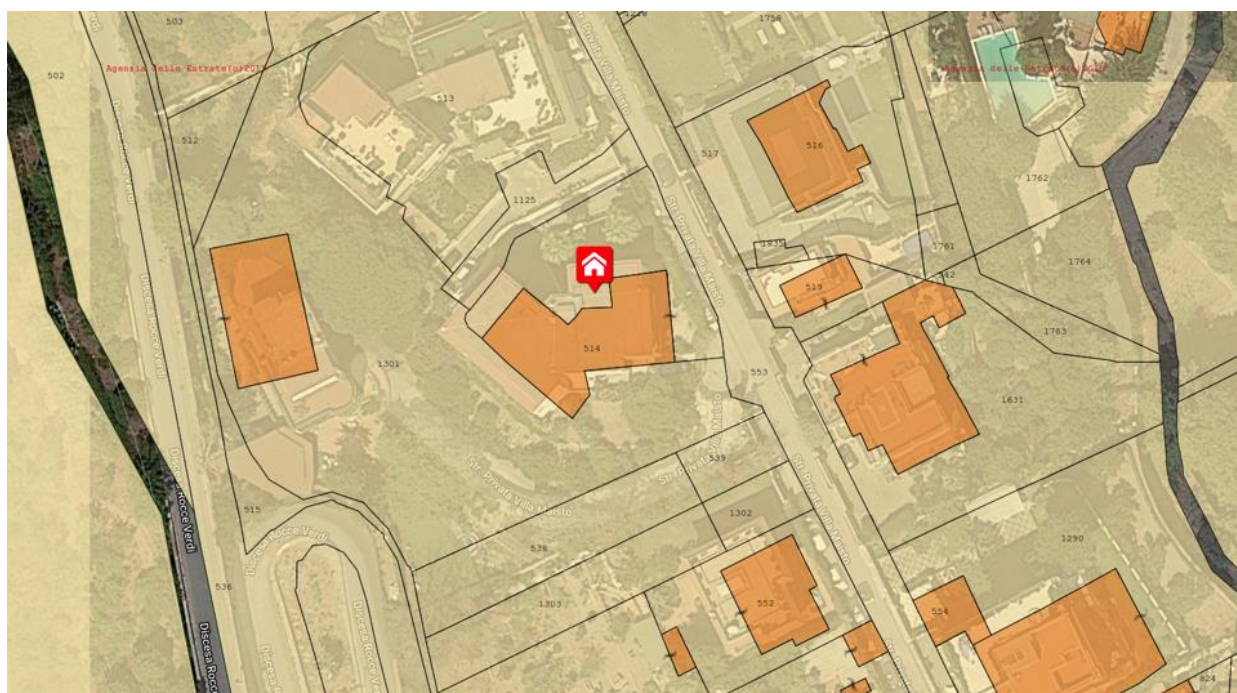
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegli :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. *Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.* Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLA IMMAGINE SATELLITARE**  
per l'identificazione univoca del bene



1. *Documenti di riferimento (titolo di provenienza, visura catastale, atto di pignoramento, nota di trascrizione)*

**Dati catastali**

L'immobile oggetto della presente procedura, alla data 23/07/2018, presso il Catasto edilizio del Comune Napoli, è così identificato:

- **Sezione CHI, foglio 36, part. 999, sub. 15, z.c. 10, cat. A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 156 mq escluse aree scoperte 153 mq, rendita euro 1.820,51, indirizzo Via Posillipo n. 66, piano 4, interno 11, scala U.**

I dati identificativi dell'immobile in oggetto, fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 **non sono mai stati variati**, come risulta dalla visura storica e dalla scheda planimetrica estratte dal sottoscritto.

In merito ai diritti e oneri reali degli intestati, in scheda catastale, risulta che [REDACTED] è titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/1, la signora [REDACTED] è proprietario per la quota pari a ½.

#### Dati atti di pignoramento

Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 3 agosto 2017, con il quale la Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena (SI), in virtù di contratto di mutuo fondiario del 26/11/2009 rep. n. 67940, a rogito del Notaio Luigi Mauro per la somma di 500.000,00 euro, in forza di ipoteca volontaria iscritta per complessivi 1000.000,00 euro, [REDACTED] sull'immobile pignorato, a seguito dell'atto di precetto notificato in data 07/06/2017 e 12/06/2017, ai signori [REDACTED] con la quale la banca istante intimava loro di pagare in suo favore la somma di euro 142.110,96 per rate scadute e non pagate dal 31/12/2014 al 31/12/2016 e euro 200.782,92 per residuo capitale dalla data del 31/12/2016, oltre interessi di mora e spese successive, rimasta senza esito l'intimazione di pagamento, pignorava la seguente unità immobiliare di proprietà dei signori [REDACTED] ciascuno per la quota di ½:

“Immobile in Napoli, alla Via Posillipo n. 66, riportato al catasto Urbano alla sez. CHI, foglio 36, p.lla 999, sub 15, cat. A/2.

#### Dati nota di trascrizione

Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobiliare in data [REDACTED] del Tribunale di Napoli in data 3 agosto 2017, repertorio n.27048, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli – servizio pubblicità immobiliare, Circostrizione di Napoli 1 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena (SI) e contro i [REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'immobile in oggetto.

Immobile: catasto fabbricati del comune di Napoli alla **sez. CHI, Foglio 36, p.lla 999, sub 15**, categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, Via Posillipo.

#### 2. Verifica delle eventuali difformità emerse dalle indagini

Risultanze dell'accertamento della corrispondenza tra i dati atti dell'atto di pignoramento e i dati della nota di trascrizione e quelli della scheda catastale

I dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati riportati **dell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione dello stesso. Pertanto il bene pignorato è univocamente identificato.

Per quanto riguarda i **dati soggettivi** indicati nell'atto di **pignoramento e nella trascrizione** si riporta che:

- I dati anagrafici dei debitori sono corretti;
- La nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e la quota di proprietà;

Per quanto riguarda la **corrispondenza tra i dati soggettivi 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.

Risultanze dell'accertamento della corrispondenza tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica e quanto riportato nella descrizione del titolo di provenienza

La **descrizione dell'immobile staggito riportata nel titolo di provenienza**, rappresentato dall'atto di donazione per notaio [REDACTED]

- del 27/09/2013 [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli – servizio pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 in data [REDACTED]

**corrisponde a quanto riportato nella scheda planimetrica** catastale attualmente estraibile presso l'Agenzia del territorio – catasto edilizio. Pertanto vi è esatta corrispondenza tra i titoli di provenienza citati e la planimetria catastale attualmente estraibile presso l'Agenzia del territorio – catasto edilizio.

Risultanze dell'accertamento tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica e quanto riscontrato *de visu*

Il sottoscritto, tramite il servizio telematico – SISTER, dell'Agenzia del Territorio, ha richiesto visura storica dell'immobile oggetto della presente procedura e relativa planimetria.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si riscontrano difformità:

**Figura 1 sovrapposizione dello stato dei luoghi e grafico catastale**

- C -

### Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.



3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

**Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Il sottoscritto, il giorno 24/7/2018 alle ore 9.00, ha eseguito unitamente al custode avv. Paola Capobianco, il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura.

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'immobile, è occupato [REDACTED]  
[REDACTED] la quale ha dichiarato di occupare l'appartamento quale propria abitazione di residenza.

- D -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

#### D.1.1. Verifiche sulla proprietà (pesi, vincoli ed oneri) che continueranno a gravare sul bene

L'area in cui ricade il fabbricato presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo archeologico art. 58 della variante al P.R.G.;
- Vincolo paesaggistico Colline di Posillipo versante mare con decreto del 24/02/1953 emesso ai sensi della Legge 1497/39;
- Rientra nelle previsioni dei Piani Paesistici Agnano Camaldoli-Posillipo.

Il cespite inoltre non ricade su suolo demaniale e non è gravato da censo, livello e uso civico.

Alla data di trascrizione del pignoramento **il bene oggetto di esecuzione risulta gravato dal diritto di abitazione in favore della signora** [redacted] in virtù dell'atto di donazione del notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli – servizio pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 in data [redacted];

#### D.1.2 Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita

##### Ipotecche

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, circoscrizioni Napoli 1 in data [redacted] 3 agosto 2007 al nn. 34618/11794 a favore della CASSA DEPOSITI E PRESTITI SPA con sede in ROMA C.F. 80199230584, e della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Firenze C.F. 00816350482 contro [redacted] la signora De Lorenzo Maria Teresa (Napoli 18/06/1943) gravante sull'immobile in oggetto pari a € 598.400,00 a garanzia di un mutuo di euro 294.700,00, in virtù di finanziamento a rogito del Notaio [redacted] Luigi Mauro del 30/07/2007 rep. 62150/23466
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, circoscrizioni Napoli 1 in data [redacted] 3 agosto 2007 al nn. 34619/11795 a favore della CASSA DEPOSITI E PRESTITI SPA con sede in ROMA C.F. 80199230584, e della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Firenze C.F. 00816350482 contro la signora [redacted] De Lorenzo Maria Teresa (Napoli 18/06/1943) gravante sull'immobile in oggetto pari a € 320.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 160.000,00, in virtù di finanziamento a rogito del Notaio [redacted] Luigi Mauro del 30/07/2007 rep. 62151/23467
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicità immobiliare, circoscrizioni Napoli 1 in data [redacted] 3 dicembre 2009 al nn. 44949/8469 della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena C.F.

00884060526 contro [redacted] la signora De Lorenzo Maria Teresa (Napoli 18/06/1943) gravante sull'immobile in oggetto pari a € 1.000.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 500.000,00, in virtù di finanziamento a rogito del Notaio Luigi Mauro del 26/11/2009 rep. 67940/25298

#### Trascrizioni

- **Nota di trascrizione verbale di pignoramento** immobiliare in data [redacted] [redacted] el Tribunale di Napoli in data 3 agosto 2017, repertorio n.27048, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli – servizio pubblicità immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena (SI) e contro i [redacted] età pari a 1/2 dell'immobile in oggetto.

Immobile: catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. CHI, Foglio 36, p.IIIa 999, sub 15, categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, Via Posillipo.

#### D.1.3. Domande giudiziali

Per l'immobile in oggetto risulta trascritta:

##### Domanda Giudiziale trascritta il 21/12/2015

- **Con annotazione n.** [redacted] la suddetta Domanda Giudiziale è stata cancellata [ALL. 5/10].

#### D.2. Informazioni su spese ed oneri condominiali

Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione e straordinarie già deliberate.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione (febbraio 2019)

Il bene pignorato è parte del Condominio Fabbricato Le Palme Via Posillipo 66 – 80123 Napoli il cui amministratore è la [redacted]. Dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio risulta che l'importo delle spese per la gestione ordinaria relativa all'anno 2018 è di euro 1.550,00. Ha inoltre comunicato che alla data del 17 ottobre 2018 risultano spese pregresse ordinarie e straordinarie scadute e non pagate per un importo totale di **euro 8.020,00**, di cui ha fornito il seguente dettaglio:

##### Condomino [redacted]

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
---------	----------	---------	----------	---------	---------

Sc. APP/11	01/11/2016	RATA ACQUA 3° TRIMESTRE 2016	24,00	24,00	0,00
Sc. APP/11	01/01/2017	1^RATA CONG.ORD.2014/2015	251,00	251,00	0,00
Sc. APP/11	01/01/2017	1^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	222,00	222,00	0,00
Sc. APP/11	01/01/2017	RATA ACQUA 4 TRIM.2016 GEN	30,00	30,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/01/2017	1^RATA CONG.ORD.2014/2015	13,00	13,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/01/2017	1^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	31,00	31,00	0,00
Sc. APP/11	01/02/2017	RATA LAVORI DEL.ASS.5/12/2016	2.014,00	2.000,00	14,00
Bo. GAR/ 4	01/02/2017	RATA LAVORI DEL.ASS.5/12/2016	74,00	0,00	74,00
Sc. APP/11	01/03/2017	2^RATA CONG.ORD.2014/2015	251,00	215,00	36,00
Sc. APP/11	01/03/2017	2^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	222,00	0,00	222,00
Bo. GAR/ 4	01/03/2017	2^RATA CONG.ORD.2014/2015	13,00	12,00	1,00
Bo. GAR/ 4	01/03/2017	2^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	31,00	0,00	31,00
Sc. APP/11	01/05/2017	3^RATA CONG.ORD.2014/2015	251,00	0,00	251,00
Sc. APP/11	01/05/2017	3^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	222,00	0,00	222,00
Sc. APP/11	01/05/2017	RATA ACQUA 1° TRIMESTRE 2017	53,00	53,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/05/2017	3^RATA CONG.ORD.2014/2015	13,00	0,00	13,00
Bo. GAR/ 4	01/05/2017	3^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	31,00	0,00	31,00
Sc. APP/11	01/06/2017	1^RATA CONG.LAVORI ED	-218,00	0,00	-218,00
Bo. GAR/ 4	01/06/2017	1^RATA CONG.LAVORI ED	1.639,00	500,00	1.139,00
Sc. APP/11	01/07/2017	4^RATA CONG.ORD.2014/2015	251,00	0,00	251,00
Sc. APP/11	01/07/2017	4^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	222,00	0,00	222,00
Sc. APP/11	01/07/2017	2^RATA CONG.LAVORI ED	-218,00	0,00	-218,00
Sc. APP/11	01/07/2017	RATA ACQUA 2 TRIMESTRE 2017	43,00	43,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2017	4^RATA CONG.ORD.2014/2015	13,00	0,00	13,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2017	4^RATA SPESE STRAOR.2014/2015	31,00	0,00	31,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2017	2^RATA CONG.LAVORI ED	1.639,00	0,00	1.639,00
Sc. APP/11	01/09/2017	1^RATA CONG.PARC.ARCH.PELLE	47,00	0,00	47,00
Bo. GAR/ 4	01/09/2017	1^RATA CONG.PARC.ARCH.PELLE	7,00	0,00	7,00
Sc. APP/11	01/11/2017	2^RATA CONG.PARC.ARCH.PELLE	47,00	0,00	47,00
Sc. APP/11	01/11/2017	RATA ACQUA 3° TRIMESTRE 2017	45,00	0,00	45,00
Bo. GAR/ 4	01/11/2017	2^RATA CONG.PARC.ARCH.PELLE	7,00	0,00	7,00
Sc. APP/11	01/01/2018	1^RATA CONDOMINIALE	310,00	0,00	310,00
Sc. APP/11	01/01/2018	1^RATA CONG.GEST.2016	296,00	0,00	296,00
Sc. APP/11	01/01/2018	RATA ACQUA 4° TRIMESTRE 2017	39,00	0,00	39,00
Bo. GAR/ 4	01/01/2018	1^RATA CONDOMINIALE	25,00	0,00	25,00
Bo. GAR/ 4	01/01/2018	1^RATA CONG.GEST.2016	21,00	0,00	21,00
Sc. APP/11	01/03/2018	2^RATA CONDOMINIALE	310,00	310,00	0,00
Sc. APP/11	01/03/2018	2^RATA CONG.GEST.2016	296,00	0,00	296,00
Bo. GAR/ 4	01/03/2018	2^RATA CONDOMINIALE	25,00	25,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/03/2018	2^RATA CONG.GEST.2016	21,00	0,00	21,00
Sc. APP/11	01/05/2018	3^RATA CONDOMINIALE	310,00	310,00	0,00
Sc. APP/11	01/05/2018	1^RATA SPESE STRAORD. POMPE	190,00	190,00	0,00
Sc. APP/11	01/05/2018	RATA ACQUA 1^ TRIM.2018	49,00	0,00	49,00
Bo. GAR/ 4	01/05/2018	3^RATA CONDOMINIALE	25,00	25,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/05/2018	1^RATA SPESE STRAORD. POMPE	26,00	26,00	0,00
Sc. APP/11	01/06/2018	1^RATA LAVORI FOGNATURA	180,00	0,00	180,00
Bo. GAR/ 4	01/06/2018	1^RATA LAVORI FOGNATURA	25,00	0,00	25,00

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
---------	----------	---------	----------	---------	---------

Sc. APP/11	01/07/2018	4^RATA CONDOMINIALE	310,00	310,00	0,00
Sc. APP/11	01/07/2018	2^RATA SPESE STRAORD. POMPE	190,00	0,00	190,00
Sc. APP/11	01/07/2018	RATA DISAVANZO GEST.LAVORI	63,00	0,00	63,00
Sc. APP/11	01/07/2018	2^RATA LAVORI FOGNATURA	180,00	0,00	180,00
Sc. APP/11	01/07/2018	RATA ACQUA 2° TRIM. 2018 LUG	49,00	0,00	49,00
Sc. APP/11	01/07/2018	1^RATA DEFICIT ACQUA 2014/2017	98,00	0,00	98,00
Sc. APP/11	01/07/2018	RATA	68,00	0,00	68,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	4^RATA CONDOMINIALE	25,00	25,00	0,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	2^RATA SPESE STRAORD. POMPE	26,00	0,00	26,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	RATA DISAVANZO GEST.LAVORI	9,00	0,00	9,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	2^RATA LAVORI FOGNATURA	25,00	0,00	25,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	1^RATA DEFICIT ACQUA 2014/2017	13,00	0,00	13,00
Bo. GAR/ 4	01/07/2018	RATA	9,00	0,00	9,00
Sc. APP/11	01/08/2018	3^RATA LAVORI FOGNATURA	180,00	0,00	180,00
Sc. APP/11	01/08/2018	1^RATA CONG.GEST.2017	337,00	0,00	337,00
Sc. APP/11	01/08/2018	2^RATA DEFICIT ACQUA 2014/2017	98,00	0,00	98,00
Bo. GAR/ 4	01/08/2018	3^RATA LAVORI FOGNATURA	25,00	0,00	25,00
Bo. GAR/ 4	01/08/2018	1^RATA CONG.GEST.2017	27,00	0,00	27,00
Bo. GAR/ 4	01/08/2018	2^RATA DEFICIT ACQUA 2014/2017	13,00	0,00	13,00
Sc. APP/11	01/09/2018	5^RATA CONDOMINIALE	310,00	0,00	310,00
Sc. APP/11	01/09/2018	2^RATA CONG.GEST.2017 SET	337,00	0,00	337,00
Sc. APP/11	01/09/2018	RATA ACQUA 3° TRIMESTRE 2018	39,00	0,00	39,00
Bo. GAR/ 4	01/09/2018	5^RATA CONDOMINIALE	25,00	0,00	25,00
Bo. GAR/ 4	01/09/2018	2^RATA CONG.GEST.2017 SET	27,00	0,00	27,00
Sc. APP/11	01/10/2018	RATA OCCUPAZIONE GIARDINO	618,00	0,00	618,00
Bo. GAR/ 4	01/10/2018	RATA OCCUPAZIONE GIARDINO	85,00	0,00	85,00
		<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>52535,36</b>	<b>44515,36</b>	<b>8.020,00</b>

- E -

### Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o

meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;  
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

#### **E.1.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è stato costruito in epoca successiva al Regolamento Edilizio, approvato dal Commissario Straordinario del Comune di Napoli con deliberazioni del 15 settembre 1935 n. 2372 e 10 ottobre 1935 n.2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella

seduta del 15 ottobre 1935 n. 93080 ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche – il 30 ottobre 1935.

Dalla lettura del titolo di provenienza ultraventennale costituito dall'atto del notaio [REDACTED] [REDACTED] risulta che il fabbricato nel 1958 era già esistente, pertanto la sua costruzione è **anteriore al 1967**. Lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile pignorato è conforme a quanto riprodotto nel grafico catastale datato 24/4/1987 estraibile presso l'Agenzia del Territorio. Si rileva inoltre che nella visura storica catastale risulta annotata in data 22/10/1988 una variazione (n. 6/1987) per diversa distribuzione degli spazi interni [ALL. 5/9].

Con istanza presentata allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, lo scrivente esperto chiedeva la verifica dell'esistenza del titolo edilizio che legittimasse la costruzione del fabbricato di cui è parte il bene pignorato. Ad oggi il dirigente del Servizio, non ha ancora emesso alcuna certificazione in merito. Tuttavia da colloquio intercorso ha riferito allo scrivente esperto che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi cartacei ed informatici in possesso dell'ufficio non vi è alcun riscontro documentale di pratiche edilizie o di agibilità.

Inoltre come certificato dal Servizio Condono e Antiabusivismo per l'immobile in oggetto non risultano né domande né dispositivi di condono [ALL. 6/10]. Per ciò che attiene le indagini eseguite presso l'Ufficio Antiabusivismo per la verifica dell'esistenza di eventuali provvedimenti repressivi o sanzionatori ad oggi il responsabile del competente ufficio non ha ancora dato alcun riscontro in merito.

Pertanto lo scrivente, sulla base delle informazioni reperite presso gli uffici competenti, in riferimento al fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non può né comprovarne la legittimità, né attestarne l'illegittimità edilizia. Tale circostanza è stata contemplata ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, applicando una riduzione per assenza di garanzia per vizi di conformità urbanistico-edilizia pari al 10%.

#### *E.1.2 Previsioni dello strumento urbanistico, destinazione d'uso, esistenza agibilità*

**L'area** sulla quale è edificato il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza, è classificata come è Zona B – Agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bd – Espansione recente - di cui agli artt. 31, 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'1 giugno 2004; l'area presenta i seguenti vincoli:

- vincolo archeologico art. 58 della variante al P.R.G.;
- Vincolo paesaggistico Colline di Posillipo versante mare con decreto del 24/02/1953 emesso ai sensi della Legge 1497/39;
- Rientra nelle previsioni dei Piani Paesistici Agnano Camaldoli-Posillipo

Per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione. L'area rientra inoltre nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare n.1 del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla previsione dello strumento urbanistico.

Per il fabbricato in oggetto non risulta esistente la dichiarazione di agibilità.

La legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, ha modificato la disciplina di formazione dell'agibilità degli edifici e consente, a certe condizioni, il **rilascio del certificato di agibilità parziale** delle unità immobiliari del complesso edilizio.

A seguito del dlgs 222/2016 (decreto SCIA 2), l'agibilità non viene più rilasciata dal Comune, ma viene attestata con segnalazione certificata di agibilità (SCIAG).

La **documentazione necessaria da presentare al Comune di Napoli per richiedere il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis DPR 380/2001** è la seguente, come indicato dalla modulistica unificata della regione Campania:

- Dichiarazione di conformità, resa da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94.
- Documentazione attestante l'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile.
- Collaudo statico con estremi del deposito.
- Dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e s.m.i, corredati dagli allegati obbligatori.
- Certificato collaudo ascensore, se presente.
- Copia pagamento oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione se effettuati in forma rateizzata.
- Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria.
- Perizia Giurata del tecnico incaricato oltre tre copie della stessa.
- Domanda in Bollo oltre tre copie della stessa.

Il costo dei diritti di segreteria per uso residenziale prevista con delibera del Comune di **Napoli**, ad oggi (ottobre 2018) corrisponde:

- Diritti di segreteria: 320,00 euro;
- 2 marca da bollo da Euro 16,00 euro per la domanda di certificazione di agibilità e una per il ritiro.

Inoltre in considerazione del fatto che la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità sarebbe dovuta essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, **mentre nel caso di specie sono trascorsi oltre 60 giorni**, per l'**omessa presentazione della domanda**, è applicabile una **sanzione amministrativa pecuniaria** pari a **464,00 euro** (art. 24 c. 3 D.P.R. n. 380/2001).

La **sanzione amministrativa pecuniaria** prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, per il caso in oggetto, deve essere **corrisposta contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità**.

Il sottoscritto, in via speditiva quantifica gli oneri relativi alla richiesta di certificato di agibilità, comprese sanzioni (€ 464,00), diritti di segreteria (€ 320,00), marca da bollo (€ 32,00), competenze di un professionista abilitato (€ 800,000), **in circa 1.600,00 euro** oltre oneri per legge dovuti al professionista.

## *E.2. Sulla sanabilità degli abusi riscontrati*

Per ciò che concerne l'appartamento, la diversa distribuzione annotata nella visura catastale, potrebbe essere sanata presentando una comunicazione di mancata CILA ex art. 6 bis DPR 380/2001, qualora venisse confermata la legittimità del fabbricato. Il costo complessivo stimato che dovrà sostenere l'aggiudicatario è di circa 2.500,00 euro comprensivi della sanzione, dei diritti amministrativi, del compenso del professionista incaricato e dei costi di aggiornamento catastale



oltre oneri per legge dovuti al professionista. Tale costo sarà opportunamente decurtato dal prezzo di stima dell'immobile.

Non è possibile per l'aggiudicatario aderire al combinato disposto degli articoli 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, comma quinto del DPR 380/2001, giacché non ne ricorrono i termini.

- F -

### Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

#### F.1. Descrizione del lotto di vendita: lotto unico di vendita per il bene staggito

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà. Il bene pignorato è gravato dal diritto di abitazione. L'immobile non è divisibile in natura, dunque si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

#### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà** dell'appartamento in Napoli al via Posillipo n.66, piano quarto, interno 11, con annesso locale deposito al piano terra. **Si precisa che sul cespite grava il diritto di abitazione a favore** [REDACTED].

L'immobile è **riportato nel Catasto Fabbricati** del Comune di Napoli **alla sezione CHI, foglio n.36, particella n. 999, subalterno n. 15**, cat. A/2, cl. 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156 mq, rendita 1.820,51, **confinante** a Nord con con area condominiale, a Est con area condominiale, a Sud con particella n. 1301 del foglio 224, a Ovest cassa scale e altra unità immobiliare, il locale deposito confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con altro locale deposito, a Sud con distacco Viale Costa, a Ovest con l'androne del fabbricato; **l'appartamento è composto dai seguenti ambienti:** 4 ambienti cucina, due bagni, ripostiglio, un balcone per una superficie

commerciale di 174 mq, avente altezza utile interna netta è pari a 3,05 m; il BOX al piano terra ha una superficie di 9,50 mq ed altezza utile di 2,05 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, per maggiori precisazioni si rinvia al paragrafo E. Non risulta risultano istanze di condono. La previsione dello strumento urbanistico vigente per l'area in cui ricade l'immobile è Zona B agglomerati di recente formazione – sottozona Bd classificazione tipologica - Espansione recente – di cui agli artt. 31, 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'1 giugno 2004. Il fabbricato rientra nell'area con vincolo paesaggistico Colline di Posillipo versante mare con decreto del 24/02/1953 emesso ai sensi della Legge 1497/39 e rientra nelle previsioni dei Piani Paesistici Agnano Camaldoli-Posillipo .

**Il prezzo a base d'asta è pari a € 622.000,00, comprensivo delle decurtazioni ex art 568 c.p.c. e calcolato secondo il più probabile valore di mercato.**

-G-

#### Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

### Indagini di mercato: aspetti metodologici

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 poter 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 I semestre 2018 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori ufficiali tratti dal "**Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia**", periodo di rilevazione I semestre 2018, a cura della **Borsa immobiliare di Napoli società della Camera di Commercio** Industria e Artigianato della Provincia di Napoli.

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

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** Napoli

**Fascia/zona:** Semicentrale/Posillipo

**Codice di zona:** C24

**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	3500	5300	L	7,9	11,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2450	3700	L	6,2	9,2	L
Abitazioni signorili	NORMALE	5000	7600	L	11,3	17,1	L
Box	NORMALE	2750	4200	L	9,2	14	L
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2400	L	5,4	8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1150	1750	L	3,9	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	7000	L	11,5	17,5	L

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

**"Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia"**

Borsino immobiliare Napoli società C.C.I.A.A di Napoli e provincia

Quotazioni: I semestre 2018 – area città di Napoli area in GIALLO

Per appartamenti in buone condizioni - € 7.000,00

**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** è di **7.000,00 €/mq comm.;**

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

#### **Metodo additivo**

Per tale procedimento è fondamentale 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 [REDACTED].

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>	<b><i>Kpi</i></b>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>35%</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>
<b>Posizionali intrinseche</b>	<b><i>Kpe</i></b>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>20%</b>
<b>Tecnologiche - intrinseche</b>	<b><i>Kti</i></b>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
<b>Totale</b>		<b>30%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>
<b>Produttive</b>	<b><i>Kp</i></b>			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
<b>Totale</b>		<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>

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:  **$V_m$  di stima =  $V_{max} * \sum K_i$**   
dove  **$K_i$**  è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

### Determinazione valore dell'immobile

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

- Determinazione valore dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati alla **Sezione CHI, foglio 36, part. 999, sub. 15, z.c. 10, cat. A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 156 mq escluse aree scoperte 153 mq, rendita euro 1.820,51, indirizzo Via Posillipo n. 66, piano 4, interno 11, scala U**

<b>Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)</b>		<b>7.000,00</b>
<b>Caratteristiche bene oggetto di stima</b>		
posizionali estrinseche	<i>K<sub>pi</sub></i>	33 %
posizionali intrinseche	<i>K<sub>pe</sub></i>	22%
intrinseche	<i>K<sub>i</sub></i>	30 %
produttive	<i>K<sub>e</sub></i>	10 %
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Somma K</b>	<b>95%</b>
<b>Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]</b>	<b><math>V_m = V_{max} * \text{somma } K</math></b>	<b>6.650,00 €/mq comm.</b>
<b>Valore immobile</b>	<b><math>V_i = V_u * \text{mq comm}^1</math></b>	<b>1.157.100,00 mq comm.</b>

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il valore di mercato dell'immobile in oggetto, con stima effettuata nel mese di febbraio 2019 e valori di riferimento del primo semestre 2018, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in € 1.157.100,00 per l'immobile. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

### Correzioni alla stima

Lo scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in € 1.157.000,00 per l'immobile arrotondato per difetto ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 6.650,00 per (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 correzioni di stima riportate successivamente.

Si precisa inoltre che l'immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore [REDACTED].  
[REDACTED] Pertanto lo scrivente al fine di determinare il giusto prezzo da porre a base d'asta ha applicato anche una decurtazione pari al valore di usufrutto equiparato a tal uopo al diritto di abitazione, calcolato in base ai coefficienti aggiornati con il DM del 12 dicembre 2018 (pubblicato nella G.U. n. 291 del 15 dicembre 2018), di seguito riportati:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
<b>da 73 a 75</b>	<b>43,75</b>	<b>35,00</b>	<b>65,00</b>
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

Pertanto le decurtazioni da applicare sono:

- riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a € 115.710,00;
- detrazione di euro 8.020,02 per oneri condominiali;
- detrazione di euro 1.500,00 per adeguamento degli impianti alla normativa;
- detrazione di euro 400,00 per l'acquisizione della certificazione energetica;
- detrazione di euro 2.500,00 per la presentazione della CILA art. 6 bis DPR 380/2001;
- detrazione di euro 1.600,00 per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità;
- riduzione in percentuale del 35% del prezzo di stima per il diritto di abitazione gravante sul bene staggito pari a € 404.985,00

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 1.157.100,00 per l'appartamento è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato 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 €534.715,02.



- **Pertanto il valore a base d'asta** proposto risulta essere pari a € 622.385,00 arrotondato per difetto in **€ 622.000,00** dell'appartamento con annesso locale deposito, identificato sito in Napoli Via Posillipo n.66 in catasto fabbricati alla **Sezione CHI, foglio 36, part. 999, sub. 15, z.c. 10, cat. A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 156 mq escluse aree scoperte 153 mq, rendita euro 1.820,51, indirizzo Via Posillipo n. 66, piano 4, interno 11, scala U**

### Indicazioni alle parti

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da A) ad G) ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Documentazione notarile e atti di provenienza fino a quello ultraventennale
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Certificato anagrafico e di stato civile
- a.8/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.9/10 Oneri condominiali
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

### Invio e osservazioni

In data 13 febbraio 2019, la presente relazione è stata inviata alla parti a mezzo raccomandata e a mezzo PEC.

Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 10/10]

Si ricorda che è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Pozzuoli a Sacchini n. 4 (tel./fax. 081.303.24.29), anche a mezzo di posta elettronica certificata [[marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)] eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica sino a 15 giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c.

### 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, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 13 febbraio 2019

l'Esperto stimatore  
**Architetto Marco Filipponio**