

Tribunale di
Torre Annunziata
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Emanuela Musi
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 13/2021

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO 1 - QUOTA PARI AD 1/8

A - Abitazione sita in Piano di Sorrento (NA) - Via Legittimo, 26-28-30

B - Terreno sito in Piano di Sorrento (NA) - fog. 6 particella 686

LOTTO 2 - QUOTA PARI AD 1/1

C - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 254

D - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 49

E - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 50

Il C.T.U.
Architetto Luigi Imperatore

Napoli, 15 marzo 2022

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Emanuele Musi, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto della ritualità della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare e della tempestività del deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. da parte del creditore pignorante, letto l'art. 569 e 600 c.p.c. nominava quale esperto estimatore l'Arch. Luigi Imperatore con studio in Napoli, Corso Vittorio Emanuele n. 182, ed iscritto all'Albo degli Architetti del Comune di Napoli al n° 8063.

Il sottoscritto, in data 13/04/2021 dopo aver letto attentamente il contenuto del verbale delle mansioni da svolgere, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità accettava l'incarico affidato e prestava giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare.

2. OPERAZIONI PERITALI PREVISTE DAL MANDATO

- 1) Verificare completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma;
- 2) Definire lo stato di possesso dell'immobile;
- 3) Descrivere il cespite;
- 4) Indicare tutti i passaggi di proprietà;
- 5) Identificare catastalmente il cespite;
- 6) Accertare la conformità del bene con quanto nel pignoramento;
- 7) Verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale;
- 8) Segnalare anomalie catastali;
- 9) Precisare la consistenza originaria del cespite;
- 10) Indicare l'utilizzazione prevista dal piano urbanistico comunale;

- 11) Indicare il quadro autorizzativo e concessorio;
- 12) Indicare l'eventuale certificazione energetica;
- 13) Indicare se l'immobile è alienabile in uno o più lotti;
- 14) Indicare se l'immobile lo stato pignorativo dell'immobile;
- 15) Accertare se l'immobile è libero od occupato;
- 16) Acquisire eventuale documentazione sullo stato di occupazione;
- 17) Indicare eventuali vincoli;
- 18) Rilevare eventuali provvedimenti giudiziari;
- 19) Determinare il valore del cespite;
- 20) Segnalare eventuale contratto di locazione.

3. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

3.1 INDAGINI AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI

In data 31/05/2021 e 01/0/2021 è stata visionata la seguente documentazione relativa agli immobili in argomento, il tutto in allegati al n.1:

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale attuale;
- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile;

3.2 SOPRALLUOGHI PER ACCESSI

In data 09/07/2021, il sottoscritto Arch. Imperatore unitamente al custode, effettuava l'accesso in Piano di Sorrento Via Legittimo, n.26,28,30 - piano S1- 2° - all'abitazione, denominata per praticità di identificazione con la lettera A,

identificata al N.C.E.U. di al Napoli al foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata con la particella 557 subalterno 1, nonché al terreno denominato B sito in Piano di Sorrento (NA) identificato al fog. 6 particella 686.

In data 13/10/2021 si tentava invano l'accesso ai terreni ubicati in Vico Equense:

C - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 254

D - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 49

E - Terreno sito in Vico Equense (NA) - fog. 2 particella 50

In data 27/01/2022 avveniva finalmente l'accesso ai terreni sopra riportati.

3.3 INDAGINI UFFICIO TECNICO COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

In data 09/07/2021 il c.t.u. si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Piano di Sorrento al fine di acquisire tutte le informazioni tecniche relative al cespite alla lettera A.

4. RISPOSTE AI QUESITI

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI EX ART. 567 CPC

La documentazione concernente l'immobile, sulla base di quanto riportato ai sensi ex art. 567 - 2° comma, è completa in tutte le sue parti.

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato del notaio xxxxxxxxxxxx (All. n.3) che risulta esaustiva.

I dati dei cespiti pignorato sono riportati correttamente nella relazione notarile.

Il c.t.u. ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

Il custode giudiziario ha depositato tutti gli atti di provenienza reperiti all'interno del fascicolo telematico della procedura.

Dall'esame dell'estratto di matrimonio ottenuto dal custode giudiziario presso il Comune di Meta, è emerso che XXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in data 20.02.1971 con XXXXXXXXXXXX, nata a Meta (Na) il XXXXXXXXXXXX e non risultando successive annotazioni, i coniugi sono stati assoggettati al regime della comunione legale ex art. 228, co.1, Legge n.151 del 19 maggio 1975.

2. SEGNALI ENTRO TRENTA GIORNI

Il custode giudiziario ha relazionato compiutamente al G.E. a seguito degli accessi effettuati.

3. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

LOTTO 1 - A+B - Abitazione sita in Piano di Sorrento (NA) - Via Legittimo, 26-28-30 e terreno sito in Piano di Sorrento (NA) - fog. 6 particella 686 (VEDASI ALL. 4 RILIEVO METRICO E ALL. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Il compendio immobiliare oggetto di causa, fabbricato e terreno, come descritto anche nella relazione di c.t.u. del giudizio di divisione in essere sui cespiti, si trova in una zona periferica del Comune di Piano di Sorrento distante circa 1,5 Km dal centro della cittadina e ha accesso sia dalla Via Nuova Sant'Andrea che dalla Via Legittimo.

Il fabbricato ed il terreno risultano censiti all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - con i seguenti dati (cfr. allegato n° 3 - documentazione catastale):

il fabbricato con annessa corte: Foglio 6 - particella 556 - sub 7 - particella 557 - sub 1 - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 25 vani - Rendita Euro 4.325,33 - Indirizzo Via Legittimo n. 26 n. 28 n. 30 - piano S1-T-1-2

il terreno: Foglio 6 - particella 686 - Qualità Agrumeto - Classe 2 - Superficie are 2 e centiare 78 - R.D. 9,55€ - R.A. 2,58€

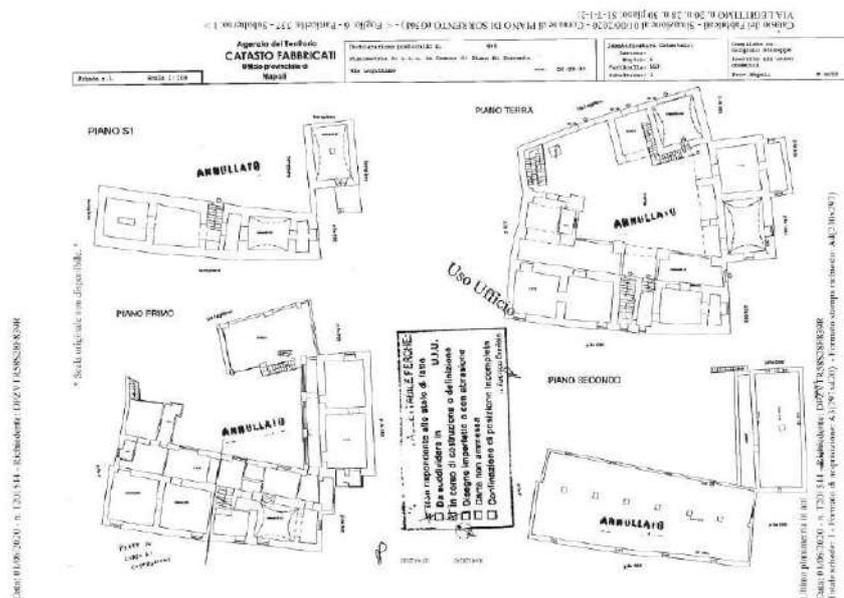
Come si evince dalla documentazione catastale il fabbricato e l'annessa corte, pur costituendo un'unica unità immobiliare, sono individuati con due numeri di particelle (556 e 557) e due subalterni diversi in quanto ricadono su due distinti mappali e cioè su tutta la consistenza della particella 557 e su una piccola porzione della particella 556.



Di seguito, poi, si riporta la planimetria catastale che, presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, abbinata al fabbricato e all'annessa corte, presentata con procedura DOCFA per "AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI” - protocollo n. NA0128205del 05/04/2013 -, reca, in corrispondenza delle piante dei diversi piani in cui è suddivisa l’unità immobiliare, la dicitura “ANNULLATO” con la motivazione “perché non corrispondente allo stato di fatto”.

La dicitura ANNULLATO è stata inserita dall’Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - all’esito del sopralluogo di verifica eseguito dallo stesso Ufficio in data 20 febbraio 2014.



L’edificio è molto articolato nel suo sviluppo ragion per cui per una più chiara descrizione viene virtualmente diviso in tre parti: ALA A, ALA B e ALA C individuate graficamente nelle planimetrie di rilievo inserite nell’allegato n° 4.

L’ALA C dell’edificio si sviluppa su un piano interrato e su tre livelli fuori terra coperti in massima parte da un tetto inclinato a doppia falda; anche l’ALA B presenta quattro livelli - di cui uno interrato - con copertura a falde inclinate mentre l’ALA A è composta da un unico livello fuori terra coperto da un terrazzo piano.

Il cortile interno, per la maggior parte pavimentato in battuto di cemento, occupato anche da alcune aiuole e da un pozzo, è cinto dal fabbricato e dal muro di confine prospiciente la via.

L'ALA A è formata da un androne e da un garage coperti da un terrazzo piano; l'androne, aperto sul cortile interno, consente dalla Via Legittimo l'accesso al fabbricato e copre in buona parte la scala in muratura che conduce al terrazzo di copertura; il garage, con ingresso dalla via Legittimo, permette il passaggio pedonale, salendo pochi gradini, al retrostante cortile. L'androne versa in discrete condizioni di manutenzione mentre il garage sembra afflitto da evidenti problemi di umidità di risalita.

Il terrazzo di copertura, cinto su via Legittimo da un muretto e da una ringhiera alla napoletana per i lati che si affacciano sul cortile interno, è pavimentato con vecchie piastrelle in graniglia in mediocri condizioni di manutenzione.

L'ALA B si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo, con accesso dal terreno particella 686. Il piano seminterrato composto da un unico ambiente versa in pessime condizioni di manutenzione. Due ampie camere con antistanti porticati a volta, non comunicanti tra loro, con ingresso dal cortile interno, compongono il piano terra dell'ALA B. Ad una delle due camere, e più precisamente a quella verso sud-ovest, è annesso un piccolo ambiente voltato con altezza inferiore a quello della camera a cui è collegato. Mediocri si presentano le condizioni di manutenzione del piano terra appena descritto.

Al primo piano, invece, il corridoio, le due ampie camere da letto e il piccolo wc fanno parte di un unico appartamento che si sviluppa anche verso il primo piano della confinante ALA C e che sarà in seguito descritto. Il corridoio conduce anche al terrazzo di copertura dell'ALA A dell'edificio; da tale terrazzo si accede, salendo una scala in ferro, al secondo piano composto da un solaio di calpestio scoperto che, in testa al sottostante corridoio del primo piano consente l'ingresso agli ambienti (sottotetti) con coperture a falde inclinate sia dell'ALA B che dell'ALA C. La copertura a falde inclinate dell'ALA B è costituita da un'orditura formata da arcarecci e correnti in legno, questi ultimi, appoggiati sulla

muratura alla gronda e ad un profilato metallico tipo IPE, al colmo, sostenuto da pilastri in muratura. Sull'orditura, così formata, sono appoggiate le tegole marsigliesi. Il sottotetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Anche l'ALA "C" si sviluppa su quattro livelli; il piano seminterrato, con accesso da una scala in muratura compresa nel corpo di fabbrica e posizionata centralmente rispetto a quest'ultimo, è composto da cinque ambienti in prosecuzione. L'intero piano seminterrato versa in precarie condizioni di manutenzione, non è pavimentato ed è privo di impianti tecnologici.

Il piano terra dell'ALA C si presenta composto da diversi ambienti distribuiti in due blocchi a destra e a sinistra del vano scala e dell'antistante disimpegno che precede l'accesso alla scala stessa. Ponendosi di fronte alla scala sei sono gli ambienti alla sua destra e tre quelli alla sua sinistra; i vani a destra e a sinistra della scala sono ben disimpegnati da due corridoi con aperture prospicienti il cortile interno. Inoltre un vano consente il passaggio verso il lotto di terreno adiacente.

Infine, il secondo piano dell'ALA C è rappresentato da una copertura a doppia falda inclinata costituita da un'orditura formata da arcarecci e correnti in legno questi ultimi appoggiati sulla muratura alla gronda e ad un profilato metallico tipo IPE sostenuto, al colmo, da pilastri in muratura. Sull'orditura, così formata, sono appoggiate le tegole marsigliesi.

Il sottotetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'accesso al sottotetto può avvenire solo dall'ala B.

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari ad 1/8 dell'unità immobiliare in catasto foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata con la particella 557 subalterno 1, nonché quota di proprietà pari ad 1/8 del terreno al fg. 6 particella 686 siti in Piano di Sorrento (NA) ed ubicati alla Via Legittimo, 26-28-30 confinanti a nord e ad est con particella 1963, a sud e ad ovest con via Nuova Sant'Andrea e via Legittimo. Vi è rispondenza catastale. Il fabbricato di antica costruzione è stato edificato in regime di assenza di necessaria concessione edilizia, lo stato della costruzione è urbanisticamente legittimo a meno di:

- della realizzazione di un piccolo bagno al primo piano nello spessore della muratura portante
- del nuovo volume ricavato, sine titolo, chiudendo con elementi in alluminio anodizzato e copertura in pannelli di plexiglass il terrazzo confinante con la Cappella Legittimo

Pertanto il c.t.u. ritiene per il ripristino della legittimità di decurtare il valore dell'abitazione di euro 10.000,00 , tenuto conto delle opere necessarie al ripristino dello status quo ante.

La superficie complessiva ragguagliata dell'abitazione è pari a mq. 866,00. (vedasi par. 19), mentre la superficie del terreno è pari a mq. 278,00

Valutazione nominale abitazione €. 1,478.000,00 (Unmilionequattrocentosettantottomila/00)

Valutazione nominale terreno €. 19,100,00 (Diciannovemilacent/00)

Prezzo base per la vendita della quota pari ad 1/8 del LOTTO 1 - euro 176.593,12
--

(vedasi quesito 19 per approfondimenti)

LOTTO 2 - C+D+E - Piena proprietà dei terreni siti nel comune di Vico Equense (NA) in catasto al fog. 2 particelle 49 - 50 - 254- (VEDASI ALL. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

I terreni si trovano in una zona periferica del comune di Vico Equense, in prossimità del cimitero cittadino, l'accessibilità è alquanto limitata dalle dimensioni ridotte della strada interpodereale da percorrere per giungere nelle prossimità degli stessi, inoltre si precisa che l'accesso del c.t.u. è avvenuto tramite il passaggio su terreni di proprietà aliena, previa autorizzazione di attraversamento, infine dalla documentazione reperita non risultano trascritte servitù di passaggio.

I terreni risultano allo stato completamente incolti ed abbandonati e la loro giacitura avviene su un importante declivio verso valle che ne condiziona fortemente l'accesso, l'utilizzo nonché la coltivazione.

LOTTO 2 - Quota dell'intera proprietà dei terreni censiti in catasto del Comune di Vico Equense al fog. 2 particelle 49
- 50 - 254-

La superficie complessiva è pari a mq. 5468,00. (vedasi par. 19)

Valore nominale complessivo dei terreni €. 103,946,00

Valore complessivo decurtato dei terreni €. 72.762,20

<u>Prezzo base per la vendita della quota pari ad 1/1 del LOTTO 2 - €.</u> 72.762,20
--

4. INDICHI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETA

LOTTO 1 (A+B)

La quota di comproprietà di 1/8 relativa ai beni siti in Piano di Sorrento e distinti al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata alla particella 557 sub. 1 per l'abitazione, ed al catasto terreni foglio 6 particella 686 per il terreno a destinazione agrumeto, risultano pervenuti al sig.re XXXXXXXXXXXX in virtù dei seguenti titoli :

- Successione ereditaria del Sig. XXXXXXXXXXXX deceduto in data 30.05.1934;
- Successione ereditaria del Sig. XXXXXXXX;
- Atto notaio XXXXXXXXXXXX del 14.01.1951 reg.to a Sorrento al n.750 il XXXXXX e trascritto a Napoli al n. XXXXXXXXXXXX in data 05.03.1951;
- Atto notaio XXXXXXXX i del 8.03.1951 reg.to a Sorrento al n. di rep. XXXXXXXXXXXX e trascritto a Napoli il xxxxxxxx al n. xxxx/4829;
- Successione ereditaria della Sig.ra XXXXXXXX deceduta in data 10.09.1965 trascritta a Napoli il XXXXXXXX ai nn. 16440/ XXXX;

- Atto notaio XXXXXXXX del 29.07.1968 reg.to a Sorrento il XXXXXXXX al n. 1476 e trascritto a Napoli IL XXXXXXXX ai nn. 39979/XXXXXX;
- Atto notaio XXXXXXXX del 23.08.1968 reg.to a Sorrento il 04.09.1968 al n. XXXX e trascritto a Napoli Il xxxxxxxxxxx ai nn. 42158/XXXX
- Successione ereditaria della sig.ra XXXXXXXXXXXXX deceduta in data 26.10.2007 trascritta a Napoli 2 il 28.05.2008 ai nn. XXXXX/XXXXX;
- Successione ereditaria della sig.ra XXXXXXXX deceduta in data 26.07.2010 trascritta a Napoli 2 il ~~XXXXXX~~ ai nn. 6559/XXXX;
- Successione ereditaria del sig.re XXXXXXXX deceduto in data 26.08.2010 e trascritta a Napoli 2 il ~~XXXXXX~~ ai nn. 6589/XXXX;
- Atto notaio XXXXXXXX del 09.12.2010 n. di rep. 65507 racc. 15746 reg.to a Castellamare di Stabia il XXXXXXXX al n. 5016/1T e trascritto a Napoli 2 il XXXXXXXX ai nn. 55601/XXXX;

LOTTO 2 (C+D+E)

La proprietà dei terreni di cui al fog. 2 particelle 49,50 e 254 siti in Vico Equense (NA), risultano invece pervenuti ai coniugi in comunione legale, sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notaio XXXXXXXX del 14.06.1981, trascritto in data XXXX.1981 a Napoli ai nn. XXXXX/XXXX;

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

LOTTO 1 - A+B Unità immobiliare in catasto foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata con la particella 557 subalterno 1, nonché terreno al fg. 6 particella 686 siti in Piano di Sorrento (NA) ed ubicati alla Via Legittimo, 26- 28- 30 intestati a:

XXXXXXXXX nata a Sant'Agnello il 30/04/1951 proprietaria per 1/8 - (6/48 in quota omogenea)

XXXXXXXXX nato a Piano di Sorrento il 01/04/1962 proprietario per 1/24 - (2/48 in quota omogenea)

XXXXXXXXX nata a Piano di Sorrento il 26/01/1965 proprietaria per 1/24 - (2/48 in quota omogenea)

XXXXXXXX nato a Sorrento il 22/03/1938 proprietaria per 1/8 - (6/48 in quota omogenea)

XXXXXXXX nata a Sorrento il 07/12/1939 proprietaria per 3/48 bene personale

XXXXXXXX nata a Sorrento il 07/12/1939 proprietaria per 3/48

XXXXXXXX nato a Sorrento il 13/12/1945 proprietario per 3/48

XXXXXXXX nato a Sorrento il 13/12/1945 proprietario per 3/16 bene personale (9/48 in quota omogenea)

XXXXXXXX nato a Piano di Sorrento il 17/12/1963 proprietario per 1/24 - (2/48 in quota omogenea)

XXXXXXXX nato a Piano di Sorrento il 27/03/1948 usufruttuario per 1/8 - (6/48 in quota omogenea)

XXXXXXXX nato a Sorrento il 29/09/1941 proprietario per 3/48 bene personale

XXXXXXXX nato a Sorrento il 29/09/1941 proprietario per 1/16 (3/48 in quota omogenea)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ABITAZIONE							
Comune	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	vani	rendita catastale
PIANO DI SORRENTO	6	556	7	A/2	7	25	€.4.325,33
		557	1				

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENO							
Comune	foglio	particella	Sub	Qualità e classe	superficie	Redd.Dom.	Redd.Agrario
PIANO DI SORRENTO	6	686	-	Agrumeto 2^	278	€.9,55	€.2,58

Le identificazioni catastali dei cespiti sono corrette nell'atto di pignoramento.

Il c.t.u. ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché negli atti di provenienza con le risultanze catastali.

LOTTO 2 - C+D+E - Piena proprietà dei terreni siti nel comune di Vico Equense (NA) in catasto al fog. 2 particelle 49 - 50 - 254- intestati a:

XXXXXXX nato a Sorrento il 22/03/XXXX proprietario coniugato in regime di comunione legale dei beni con T

XXXXXXX nata a Meta il 18/12/XXXX

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI							
Comune	foglio	particella	Sub	Qualità e classe	superficie	Redd.Dom.	Redd.Agrario
VICO EQUENSE	2	49	-	Uliveto 4^	4.616	€ 16,69	€ 17,88
VICO EQUENSE	2	50	-	Bosco Ceduo 5^	660	€ 0,27	€ 0,07
VICO EQUENSE	2	254	-	Bosco Ceduo 2^	192	€ 0,50	€ 0,05

Le identificazioni catastali dei cespiti sono corrette nell'atto di pignoramento.

Il c.t.u. ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché negli atti di provenienza con le risultanze catastali.

6. *SULLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO*

LOTTO 1

Le descrizioni attuali dei beni sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2

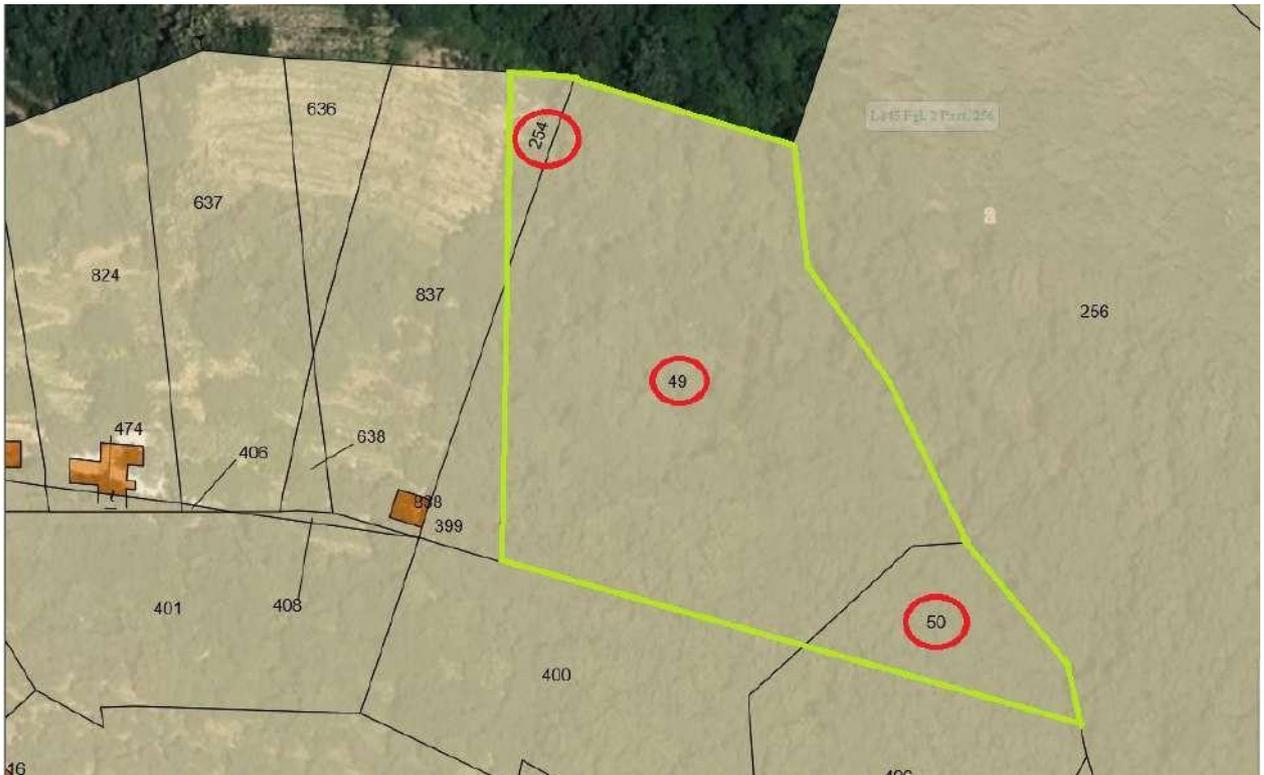
Le descrizioni attuali dei beni sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento.

7. *SULLA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE...*

LOTTO 2

Sussiste rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Il c.t.u. ha provveduto a sovrapporre le piante catastali alle fotografie satellitari reperite sul web.



8. *SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE INCLUDA PORZIONI ALIENE O NON PIGNORATE*

Non sussiste per entrambe i lotti.

9. *PRECISAZIONI IN MERITO AL CESPITE*

LOTTO 1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in forza dell'atto degli atti di provenienza esaminati dal c.t.u..

LOTTO 2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in forza degli atti di provenienza esaminati dal c.t.u., poiché il debitore è in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra XXXXXXX, ad ogni modo è stato integrato e rettificato l'atto di pignoramento a seguito di segnalazione del custode giudiziario.

10. INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di causa (foglio 6 - particelle 557 e 686) ricadono nella zona A del P.R.G. vigente - sottozona A1 - Tessuti storici ricadenti nella zona Territoriale 2 di PUT - Tutela degli insediamenti antichi accentrati

LOTTO 2

I terreni oggetto di pignoramento ricadono nella zona 1b del P.R.G. - Tutela ambientale naturale di 2° grado, si rimanda al regolamento attuativo del P.R.G. per i dettagli.

11. INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

AMMINISTRATIVE , IN MERITO ALLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari ad 1/8 dell'unità immobiliare in catasto foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata con la particella 557 subalterno 1, nonché quota di proprietà pari ad 1/8 del terreno al fg. 6 particella 686 siti in Piano di Sorrento (NA) ed ubicati alla Via Legittimo, 26-28-30 confinanti a nord e ad est con particella 1963, a sud e ad ovest con via Nuova Sant'Andrea e via Legittimo. Vi è rispondenza catastale. La costruzione non è dotata di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato di antica costruzione è stato edificato in regime di assenza di necessaria concessione edilizia, lo stato della costruzione è urbanisticamente legittimo a meno di:

- della realizzazione di un piccolo bagno al primo piano nello spessore della muratura portante
- del nuovo volume ricavato, sine titulo, chiudendo con elementi in alluminio anodizzato e copertura in pannelli di plexiglass il terrazzo confinante con la Cappella Legittimo

Pertanto il c.t.u. ritiene per il ripristino della legittimità di decurtare il valore dell'abitazione di euro 10.000,00 , tenuto conto delle opere necessarie al ripristino dello status quo ante.

Vedasi Allegato n. 6 per ubicazione planimetrica delle difformità riscontrate.

LOTTO 2 - C+D+E - Piena proprietà dei terreni siti nel comune di Vico Equense (NA) in catasto al fog. 2 particelle 49 – 50 - 254-

I terreni risultano allo stato completamente incolti ed abbandonati e la loro giacitura avviene su un importante declivio verso valle che ne condiziona fortemente l'accesso, l'utilizzo nonché la coltivazione, non vi sono interventi edilizi.

12. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte si è desunto che il cespite non è dotato di attestato di prestazione energetica.

LOTTO 2

Non richiesta per i terreni.

13. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il c.t.u. ha suddiviso i beni pignorati in due lotti distinti ed alienabili separatamente:

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari ad 1/8 dell'unità immobiliare in catasto foglio 6 particella 556 subalterno 7 graffata con la particella 557 subalterno 1, nonché quota di proprietà pari ad 1/8 del terreno al fg. 6 particella 686 siti in

Piano di Sorrento (NA) ed ubicati alla Via Legittimo, 26-28-30 confinanti a nord e ad est con particella 1963, a sud e ad ovest con via Nuova Sant'Andrea e via Legittimo.

LOTTO 2 - C+D+E - Piena proprietà dei terreni siti nel comune di Vico Equense (NA) in catasto al fog. 2 particelle 49 - 50 - 254-

14. SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Il c.t.u. tenuto conto della entità della costruzione e della quota del pignoramento relativamente al LOTTO 1 ritiene l'immobile non adatto alla suddivisione in più lotti, e per la natura del titolo e per la conformazione planimetrica.

15. ACCERTI SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di causa sono allo stato occupati ed utilizzati dai comproprietari dei cespiti con i relativi nuclei familiari.

LOTTO 2

I terreni sono allo stato abbandonati ed incolti.

16. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE

Non sussiste per entrambi i lotti.

17. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

LOTTO 1

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a meno della presente procedura e del giudizio di divisione già in corso.

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

E' stata verificata l'assenza di vincoli , per il fabbricato , di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I).

L'immobile non costituisce bene culturale ex art. 2 D.lgs. 42/2004, tuttavia la zona su cui insiste è soggetta a vincolo paesaggistico.

Non vi è amministrazione condominiale costituita.

Non risultano atti impositivi di servitù.

LOTTO 2

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a meno della presente procedura.

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

E' stata verificata l'assenza di vincoli artistici, storici, archeologici o etnografici ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I).

L'immobile non costituisce bene culturale ex art. 2 D.lgs. 42/2004, tuttavia la zona su cui insiste è soggetta a vincolo paesaggistico.

Non risultano atti impositivi di servitù.

18. DOMANDE GIUDIZIALI, DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Per entrambi i lotti, la banca dati dell'Agenzia del Demanio pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it> permette allo scrivente di affermare che i cespiti non sono oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

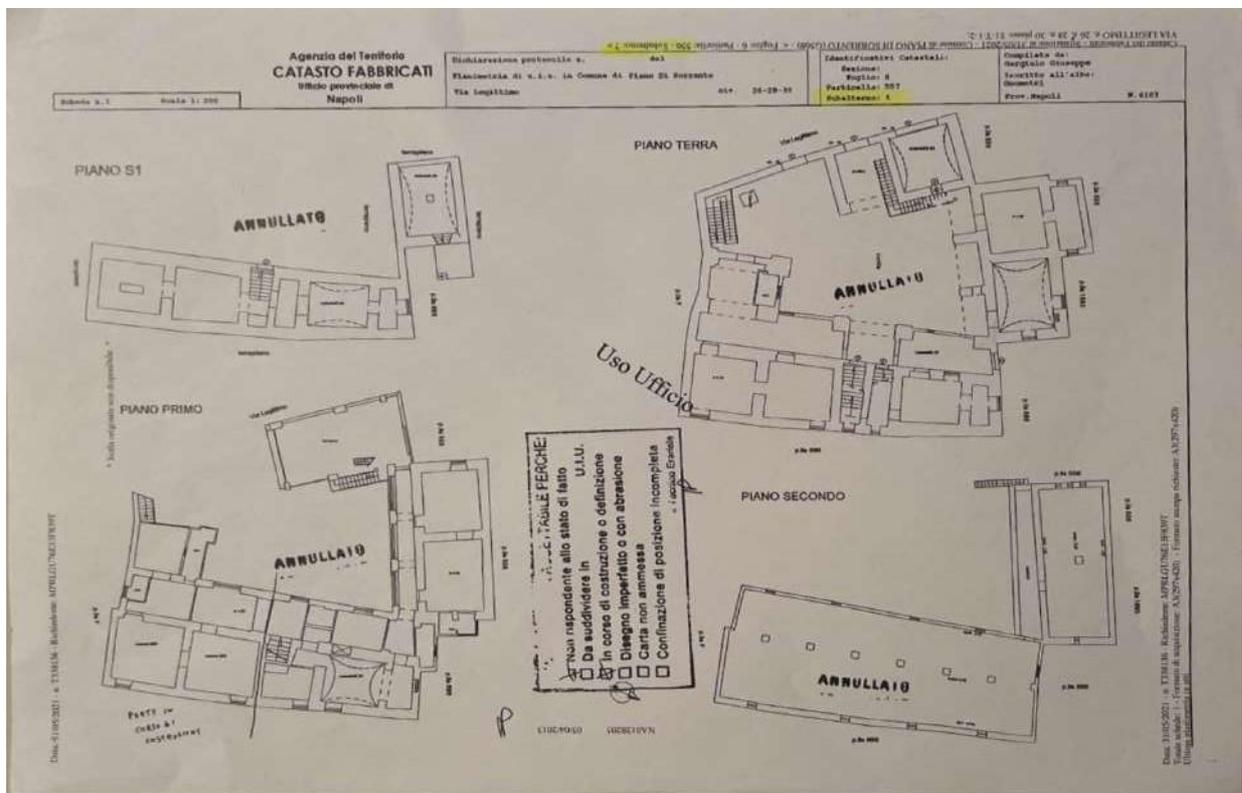
La verifica effettuata presso gli uffici della Regione Campania Ufficio Usi Civici determina che non vi sono gravami afferenti ad usi civici. Né da censo o livello in base agli atti esaminati.

19. DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

Per la definizione della superficie commerciale dell'unità abitativa sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione in funzione della destinazione secondo quanto stabilito dall'allegato "C" di cui al DPR 138/98.

Planimetria catastale:



DPR 138/98 ALLEGATO "C"

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi

A). - In vigore dal 27/05/1998

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni

e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "A"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "A" e "C" la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DPR. 138/98					
destinazione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	mq.	Riferimento	Coeff.	
PIANO TERRA : abitazione	Planimetria	345,38	DPR. 138/98	1,00	345,38
portico	"	23,08	"	0,50	11,54
area scoperta	"	182,83	"	0,10	18,28
PIANO PRIMO : abitazione	"	374,62	"	1,00	374,62
PIANO SECONDO : sottotetto	"	271,60	"	0,25	67,90
terrazzo	"	20,70	"	0,30	6,21
PIANO INTERRATO : deposito	"	166,91	"	0,25	41,73
Sommano					865,66
Consistenza totale in c.t.					866,00
Visura Catastale					886,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

PROCESSO DI VALUTAZIONE Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico deterministico, probabilistico);

- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie ad adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio di costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Scopo della Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni in oggetto di perizia, con riferimento alla data in cui viene redatta la valutazione. Con l'espressione "venale in comune commercio" si intende il "più probabile valore di mercato".

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE CAMPANIA.

La statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale della regione Campania relativamente all'anno 2020.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del comparto delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Campania pubblicato dalla Agenzia delle Entrate in data 3 giugno 2021.

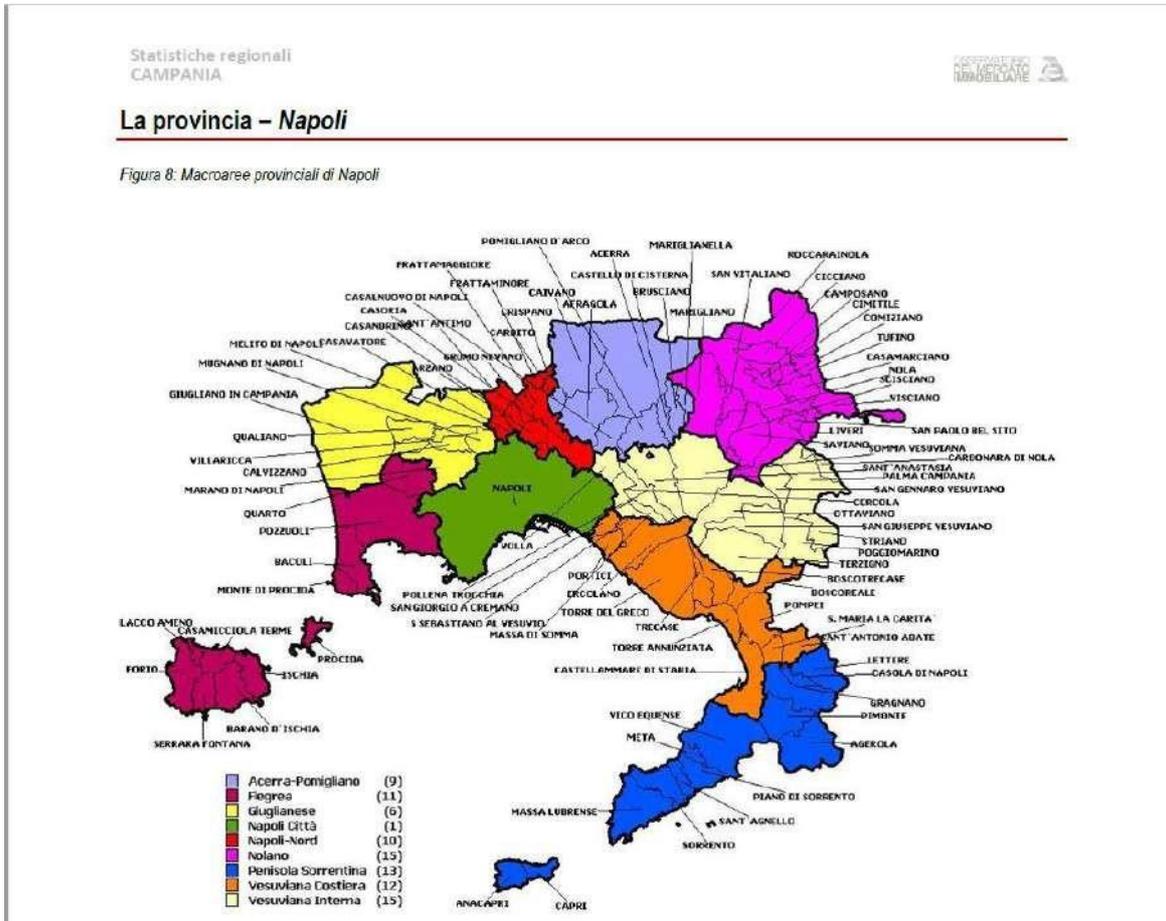
Il 2020 è, come ben noto, il periodo nel quale si è manifestata in tutta la sua gravità la crisi sanitaria per la diffusione del virus Covid-19 ed ovviamente gli effetti si riscontrano anche sul mercato immobiliare.

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare evidenziano che il volume di compravendite di abitazioni in Campania è risultato, nel 2020, pari a 31.708 NTN con un decremento dell'11,2% su base annua, vale a dire quasi 3.900 transazioni in meno rispetto al 2019.

La variazione tendenziale negativa è generalizzata e colpisce in modo simmetrico capoluoghi e non capoluoghi.

L'intero territorio della provincia di Napoli è stato suddiviso in otto macro-aree più i capoluoghi, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche territoriali simili: Acerra-Pomigliano, Area Flegrea, Giuglianesa, Nolano, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, Vesuviana Costiera e Vesuviana Interna.

Nella sottostante figura, è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroaree :



In Tabella 9 sottostante sono esplicitati i valori dell'ultimo anno per NTN e IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e le variazioni rispetto al 2019 per ogni macro-area, oltre alla quota di compravendite provinciale.

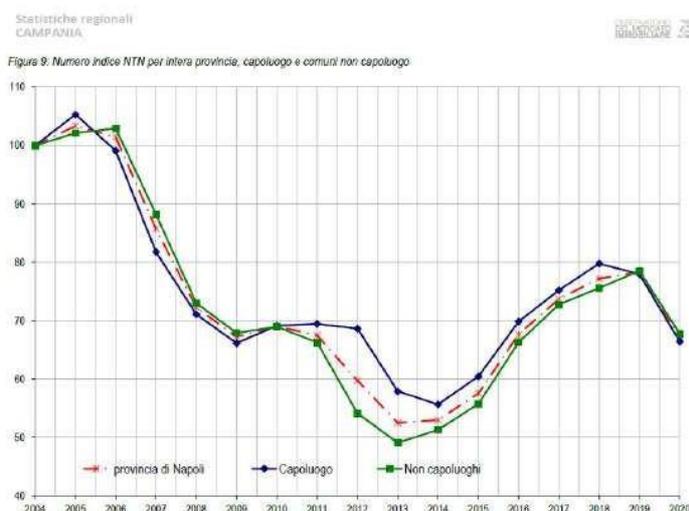
A causa della pandemia si rileva un notevole calo di compravendite, quasi del 15%, sia globale, sia per il solo capoluogo. Ne consegue ovviamente anche una diminuzione dell'IMI, più marcata per il capoluogo, che scende al di sotto della quota di 1,5.

Dopo Napoli Città, che costituisce (dato storicamente consolidato) circa il 40% del mercato provinciale, importante anche il volume di scambi della macro-area Vesuviana Costiera.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
ACERRA - POMIGLIANO	1.714	-9,0%	1,31%	-0,14	10,3%
FLEGREA	960	-16,9%	0,86%	-0,18	5,8%
GIUGLIANESE	1.577	-10,9%	1,35%	-0,17	9,5%
NAPOLI - NORD	1.287	-11,8%	1,06%	-0,15	7,7%
NAPOLI CAPOLUOGO	6.335	-14,8%	1,44%	-0,25	38,1%
NOLANA	764	-3,4%	1,08%	-0,04	4,6%
PENISOLA SORRENTINA	645	-19,9%	0,84%	-0,21	3,9%
VESUVIANA COSTIERA	2.419	-16,5%	1,24%	-0,25	14,5%
VESUVIANA INTERNA	930	-20,4%	0,80%	-0,21	5,6%
PROVINCIA DI NAPOLI	16.631	-14,1%	1,21%	-0,20	100,0%

Di seguito sono raffigurati gli andamenti di NTN e IMI dal 2004 per le tre suddivisioni: capoluogo, altri comuni, intera provincia. Negli ultimi cinque anni c'era stata la risalita di tutti gli indici immobiliari residenziali dopo i minimi toccati nel biennio 2013-2014, in cui si erano riscontrati valori praticamente dimezzati rispetto al 2004. La contingenza ha drasticamente smorzato il trend positivo.

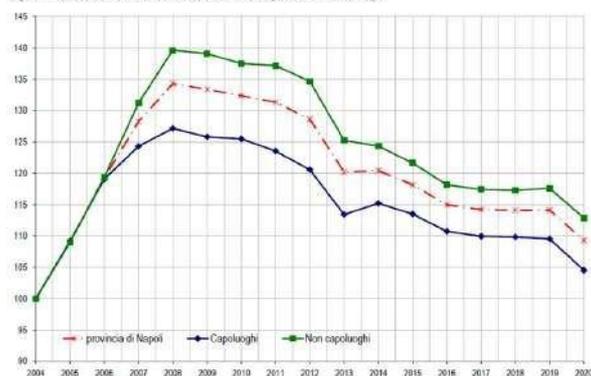


Quindi le riflessioni per macro-area su quotazioni medie attuali, variazioni rispetto all'anno precedente e andamento a partire dal 2004 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Com'era lecito aspettarsi, le quotazioni maggiori si rinvergono in Penisola Sorrentina, comprendente anche l'isola di Capri, mentre, quelle inferiori, nel Nolano. Sia per il capoluogo, sia per l'hinterland il massimo delle quotazioni si è registrato nel 2008. Da quel momento si riscontra un lento, ma costante declino, acuito nell'ultimo anno dalla pandemia, con un calo delle quotazioni che per il solo anno 2020 si assesta intorno al 4-5% rispetto all'anno precedente.

 Tabella 10: Quotazione media e variazione³ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
ACERRA - POMIGLIANO	1.164	-3,1%
FLEGREA	1.919	-5,2%
GIUGLIANESE	1.131	-4,0%
NAPOLI - NORD	1.105	-4,1%
NAPOLI CAPOLUOGO	2.101	-4,6%
NOLANA	963	-3,3%
PENISOLA SORRENTINA	2.825	-3,6%
VESUVIANA COSTIERA	1.485	-4,1%
VESUVIANA INTERNA	1.050	-4,0%
PROVINCIA DI NAPOLI	1.633	-4,2%

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

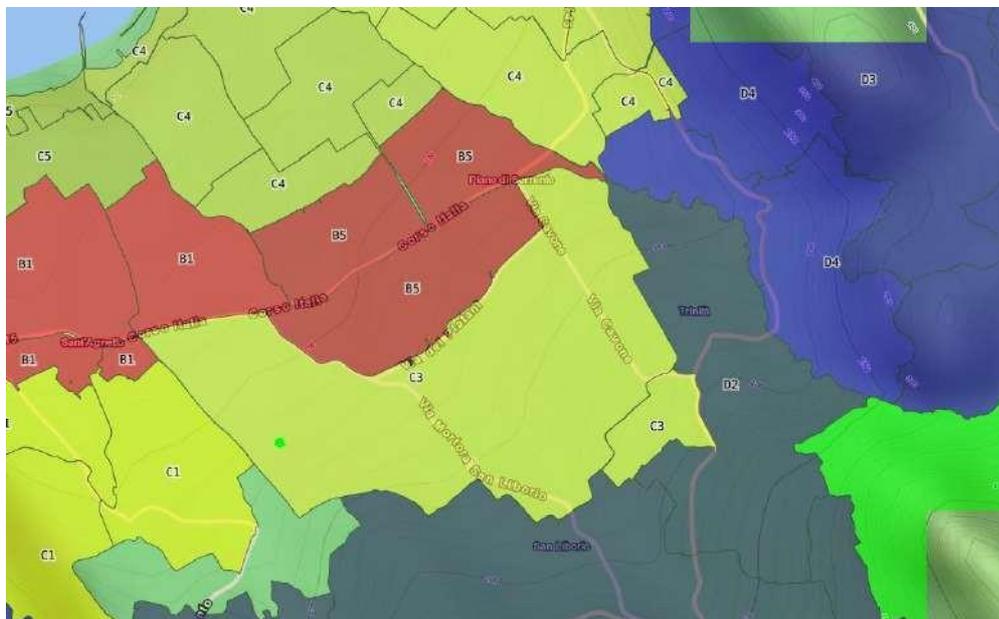


ANALISI ZONA OMI E VALORI OMI - Agenzia delle Entrate

Dalle analisi condotte su geo-poi, la zona ove risulta ubicato l'appartamento, è denominata "C2" - Semicentro.

Sulla sottostante tabella si riportano i relativi valori OMI pubblicati dalla Agenzia delle Entrate e riferite al 1° semestre 2021.

LOTTO 1



Valori dei fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%TA	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	1400	2150	L	4.9	7.5	L	4.2	4.2	F	-	-
Abitazioni civili	N	P	2750	4200	L	6.4	9.8	L	2.8	2.8	F	25	25
Abitazioni di tipo economico	N	P	1900	2850	L	4.4	6.7	L	2.8	2.8	F	25	25

PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

Esposizione del procedimento :

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, collegati ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject, epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ;
3. Redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. Redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano l'importo che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica
5. Redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata.

Beni di confronto selezionati – unità residenziale posta nel Comune di Piano di Sorrento

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio XXXXXXXX. di rep. XXXXXXX
Prezzo (€):		610.000,00
Data dell'atto:		08/07/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	VIA LEGITTIMO
	Numero civico	SNC
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	6
	Particella	1174
	Subalterno	1
Categoria		
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio XXXXXXXX n. di rep. XXXXXXX
Prezzo (€):		800.000,00
Data dell'atto:		19/12/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Zona OMI:		C4
Indirizzo	Toponimo	VIA CASSANO
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	1
	Particella	126
	Subalterno	7
Categoria		
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio XXXXXXXX di rep.XXXXXX
Prezzo (€):		650.000,00
Data dell'atto:		16/01/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Zona OMI:		B5
Indirizzo	Toponimo	VIA COTA
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	5
	Particella	137
	Subalterno	43
	Categoria	
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio XXXXXXXX n. di rep. XXXXXXXX
Prezzo (€):		670.000,00
Data dell'atto:		11/03/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	VIA NASTRO AZZURRO
	Numero civico	10/B
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	10
	Particella	926
	Subalterno	2
	Categoria	
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaioXXXXXXXXX n. d rep. XXXXXXXX
Prezzo (€):		490.000,00
Data dell'atto:		22/06/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	VIA GIUSEPPE D'ESPOSITO
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	10
	Particella	319
	Subalterno	2
	Categoria	
Descrizione ed ulteriori informazioni:		

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
	Degradata	0
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1
	Ricerca	2
	Economica	0
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1
	Signorile	2
	Scadente	0
Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1
	Ottimo	2
	Scadente	0
Qualità distributiva	Normale	1
	Di pregio	2

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

omississ

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite

il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stesso localizzazione ed epoca del subject)	Da	Db	Cc	Cd	Ca		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	C3	C4	B5	D2	D2	C3	
Prezzo rilevato (€)	€10.000,00	€800.000,00	€650.000,00	€70.000,00	€400.000,00	$V_{\text{OMI min}} - \text{€1m}$ 1.500,00	
Epoca della stima	Semestre OMI di riferimento	2°/2020	2°/2020	1°/2020	1°/2020	$V_{\text{OMI max}} - \text{€1m}$ 2.650,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.375,00	2.650,00	2.600,00	1.775,00	1.775,00	K_e (OM) (da normalizzare a zona) 550,00
	Coefficiente epoca K_e (nelle zone del comparabile) ($V_{\text{OMI epoca stima}} / V_{\text{OMI epoca comparabile}}$)	1,00	1,00	0,48	1,03	1,03	K_e (OM) (da normale a valore) 550,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.375,00	2.650,00	1.250,00	1.825,00	1.825,00	Epoca stima: 1°/2021
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{OMI zona subject}} / V_{\text{OMI zona comparabile}}$)	1,00	0,90	1,90	1,50	1,30	Valore centrale OMI = €1m (zona ed epoca subject) 2.275,00
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	130	214	223	242	293	886	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rog.)	4.602,31	3.738,32	2.914,80	2.768,60	1.672,35	Prezzo max ammissibile - €1m ($V_{\text{OMI max}} - C$) 1.500,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'ci = pci \times k_e \times k_l$ (€/mq)	4.682,31	3.350,36	2.662,00	3.704,40	2.237,60	Prezzo max ammissibile = €1m ($V_{\text{OMI max}} + C$) 3.400,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $Pc = p'Ci \times ST$ (€)	610.000,00	716.981,13	593.750,00	896.478,87	855.633,80	$p'ci \text{ min} = €$ 2.237,60	
Dato ammissibile (SI o NO)	NO	SI	SI	NO	SI		

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in

genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		C1		C2		C3		C4		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	214,00	Superficie in m ²	223,00			Superficie in m ²	293,00	Superficie in m ²	885,00
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00			Economica	0,00	Economica	0,00
c3	Stato manutentivo dell'uso	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00	Scadente	0,00
c4	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Normale	1,00			Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00			Ricercata	2,00	Degradata	0,00

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
Ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci		Cb	Cc		Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'amin	€/m²	1,00		2.237,66	2.237,66		2.237,66
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%		71.688,11	59.375,00		65.563,38
c3	Stato manutentivo dell'usu	Kc3XSis	€	500,00		443.000,00	443.000,00		443.000,00
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	5,0%		35.849,06	29.687,50		32.781,69
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc5XPci	€	10,0%		71.688,11	59.375,00		65.563,38

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	Cb		Cc		Ca						
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenze ragguagliate	672,00	1.503.706	663,00	1.483.567	593,00	1.326.931				
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-59.375,00	0,00	0,00				
c3	Stato manutentivo dell'ulu	-1,00	-443.000,00	-1,00	-443.000,00	-1,00	-443.000,00				
c4	Qualità distributiva	0,00	0,00	-1,00	-29.687,50	-1,00	-32.781,69				
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-2,00	-143.396,23	-2,00	-118.750,00	-2,00	-131.126,76				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		917.309,97		832.754,77		720.022,76				
	P'_C		716.981,13		593.750,00		855.833,80				
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		1.634.291,10		1.426.504,77		1.375.856,56				
1 ^a SINTESI	P_c contabile		1.844,57		1.810,05		1.552,66	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)		1.669,09	
	Δ_{medio} %		10,51%		-3,54%		-8,38%	% di scostamento accettato		15%	
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)		1.478.814	

Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	1.478.813,74
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro	
1.478.000,00	

Oltre alla riduzione del prezzo per il ripristino della legittimità urbanistica del cespite, così come illustrato al paragrafo 11 per complessivi euro 10.000,00, il c.t.u. ritiene di praticare una decurtazione del valore di mercato così determinato di un ulteriore 5% per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto.

Pertanto il valore stimato è di euro $(1.478.000,00 - 10.000,00) \times 0,95 = \text{€ } 1.394.600,00$

Pertanto il valore a base della quota di 1/8 dell'abitazione è pari ad euro 174.325,00

Analogo procedimento estimativo è stato condotto per il terreno di piano di Sorrento, pertanto si allegano le tabelle riassuntive.

Beni di confronto selezionati – terreno posto nel Comune di Piano di Sorrento

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio XXXXXXXXX n. di rep. 20452 racc. XXXX
Prezzo (€):		39.000,00
Data dell'atto:		29/10/18
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Indirizzo	Toponimo	
	Numero civico	
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	2
	Particella	484
	Subalterno	
Destinazione della coltura/Descrizione:		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio XXXXXXXXX n- di rep. 3748 racc. XXXX
Prezzo (€):		4.500,00
Data dell'atto:		28/12/20
Comune:		PIANO DI SORRENTO
Indirizzo	Toponimo	
	Numero civico	
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	6
	Particella	1344
	Subalterno	
Destinazione della coltura/Descrizione:		

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

omississ

TABELLA "B" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc							
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	Superficie (mq)	433,00	Superficie (mq)	39,00	Superficie (mq)	490,00					Superficie (mq)	278,00
c2	Accessibilità	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00					scarsa	0,00
c3	Giuntura	pianggiante	2,00	pianggiante	2,00	pianggiante	2,00					pianggiante	2,00
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00					scarsa	0,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Dimensione misura	Unità di misura	Coef. KCi	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza	Kc1 x p/min	€/mq	1,00	90,07	90,07	90,07		
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	5,0%	1.950,00	225,00	2.250,00		
c3	Giactura	Kc3XPci	€	10,0%	3.900,00	450,00	4.500,00		
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc4XPci	€	10,0%	3.900,00	450,00	4.500,00		

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza	-155,00	-13.950,74	239,00	21.626,56	-212,00	-19.094,69	
c2	Accessibilità	-1,00	-1.950,00	-2,00	-450,00	-1,00	-2.250,00	
c3	Giactura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	-1,00	-3.900,00	-2,00	-900,00	-1,00	-4.500,00	
LAVORAZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-19.810,74	20.176,56		-25.844,69		
	P_c		39.000,00	4.500,00		45.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		19.189,26	24.676,56		19.155,31		
1° SINTESI	P_c costo		69,03	88,76		68,90	prezzo unitario medio 1° sintesi (Euro)	75,56
	Δ_{medio} %		-8,64%	17,47%		-8,81%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato	Scartato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	21.095,68
2° SINTESI	P_c costo		69,03			68,90	prezzo unitario medio 2° sintesi (Euro)	68,96
	Δ_{medio} %		0,10%			-0,09%		
	Esito 2° sintesi valutativa		Accettato			Accettato	Valore 2° sintesi (€)	19.170,88

Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	19.170,88
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro	
19.100,00	

Il c.t.u. ritiene di praticare una decurtazione del valore di mercato così determinato di un ulteriore 5% per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, pertanto il valore stimato è di euro:

$$(19,100,00) \times 0,95 = \text{€} \quad 18.145,00$$

Pertanto il valore a base della quota di 1/8 del terreno è pari ad euro 2.268,12

Valore complessivo per la quota di proprietà di 1/8 del LOTTO 1 pari ad euro:

euro 174.325,00 + euro 2.268,12 = euro 176.593,12

LOTTO 2

Beni di confronto selezionati - terreni posti nel Comune di Vico Equense

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio XXXXXX....
Prezzo (€):		10.000,00
Data dell'atto:		30/10/20
Comune:		Vico Equense
Indirizzo	Toponimo	
	Numero civico	
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	16
	Particella	405
	Subalterno	
Destinazione della coltura/Descrizione:		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		atto notaio
Prezzo (€):		10.000,00
Data dell'atto:		22/12/20
Comune:		Vico Equense
Indirizzo	Toponimo	
	Numero civico	
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	11
	Particella	1751
	Subalterno	
Destinazione della coltura/Descrizione:		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio
Prezzo (€):		6.500,00
Data dell'atto:		22/07/20
Comune:		Vico Equense
Indirizzo	Toponimo	
	Numero civico	
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	19
	Particella	1277
	Subalterno	
Destinazione della coltura/Descrizione:		

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								
Terreni Agricoli			Ca		Cb		Cc				
Data di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estimi		atto notale Soglio		atto notale		notale				
	Prezzo (€)		10.000,00		10.000,00		8.500,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2020		2°/2020		2°/2020			1°/2021	
	Comune		Vico Equense		Vico Equense		Vico Equense			Vico equense	
	Indirizzo	Toponimo									
		Numero civico									
	Catastrali	Sezione									
		Foglio		16		11		19			2
		Part.ale		400		1791		1277			49
Subalterno											
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie (mq)	522,00	Superficie (mq)	329,00	Superficie (mq)	152,00		Superficie (mq)	4.616,00
	Accessibilità		normale		normale		normale			scarsa	
	Orientamento		pieneggianti		pieneggianti		pieneggianti			in forte declivio	
	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione		normale		normale		normale			scarsa	

TABELLA "B" - DATI

TABELLA "B" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc					
		Dettaglio o nomenclature	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclature	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclature	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclature	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie (mq)	522,00	Superficie (mq)	329,00	Superficie (mq)	152,00			Superficie (mq)	4.616,00
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00			scarsa	0,00
c3	Orientamento	pieneggianti	2,00	pieneggianti	2,00	pieneggianti	2,00			in forte declivio	0,00
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00			scarsa	0,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCI	Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza	Kc1 x p1om	€/mq	1,00	19,16	19,16	19,16			
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	5,0%	500,00	500,00	325,00			
c3	Orientamento	Kc3XPci	€	10,0%	1.000,00	1.000,00	650,00			
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc4XPci	€	10,0%	1.000,00	1.000,00	650,00			

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc				
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza	4.064,00	78.429,12	4.287,00	82.126,44	4.464,00	85.517,24			
c2	Accessibilità	-1,00	-500,00	-1,00	-500,00	-1,00	-325,00			
c3	Giactura	-2,00	-2.000,00	-2,00	-2.000,00	-2,00	-1.300,00			
c4	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	-1,00	-1.000,00	-1,00	-1.000,00	-1,00	-650,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		74.529,12		78.626,44		83.242,24			
	P_c		-10.000,00		-10.000,00		-6.500,00			
	$P_c + \sum \Delta P_i$		84.529,12		88.626,44		89.742,24			
1 ^a SINTESI	P_c corretto		16,40		19,20		19,44			prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq) 19,01
	$\Delta_{media}\%$		-3,21%		-1,00%		2,26%			% di scostamento accettato 15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1 ^a sintesi (€) 87.750,16

Determinazione del Valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Vico Equense di cui specifica appresso

Valore di piena proprietà (€.)	Particella 49	87.750,16
Valore di piena proprietà (€.)	Particella 50	12.546,60
Valore di piena proprietà (€.)	Particella 254	3.649,92
Natura del diritto reale		Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)		100%
Il valore di mercato degli immobili di stima per la quota parte del diritto reale espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a		
€. 103.946,00		

Tenuto conto che l'accesso ai terreni de quo, avviene allo stato attraverso il passaggio su terreni confinanti di proprietà aliena, previo benessere degli aventi titolo e che non vi sono trascritte servitù di passaggio, il c.t.u. ritiene decurtare il valore determinato precedentemente del 30%, anche a garanzia di eventuali vizi occulti

Pertanto il valore a base d'asta è di euro:

€. 103.946,00 x 0,70 = euro 72.762,20

Valore complessivo per la quota di proprietà di 1/1 del LOTTO 2 pari ad euro:

euro 72.762,20

20. SEGNALI IN CASO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE...

Non sussiste per entrambi i lotti.

CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica composta da n. 45 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste e necessarie alla procedura in corso. Per eventuali dati omessi o insufficienti ritenuti utili allo studio della vertenza in questione, il sottoscritto c.t.u. resta a disposizione per fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Napoli, 15.03.22

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi.

Arch. Luigi Imperatore