

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. 357/2023 R.G.E

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Manuela Granata

Creditore procedente: Omissis

Debitore: Omissis

Esperto Stimatore: arch. Marco Filipponio

Custode: Avv. Francesco Cipriani Marinelli

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

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



arch. Marco Filipponio

Via A. Maria Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29 mobile

347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it



Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto 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. Giuseppe Fiengo del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 357/2023 del R.G.E. ad istanza del Omissis**
contro Omissis

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

1. Quota pari ad **7/100.000** del diritto di comproprietà dell'unità immobiliare sita in Capri (NA) alla via Fuorlovado n. 36; riportata nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07 [ALL.5/10];

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **28/04/2024**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi sono proseguite con i necessari accessi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente Omissis**
rappresentata e difesa dall'Avv. Omissis

al custode avv. **Francesco Cipriani Marinelli**
(francesco@pec.avvciprianimarinelli.it), nonché alla debitrice Omissis presso l'indirizzo di residenza in Omissis

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

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

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Titoli di provenienza regolamento Omissis
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza
- a.9/10 Documentazione inviata dall'amministrazione condominiale
- 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.

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

Il creditore procedente ha depositato, tre **certificazioni notarili sostitutive**. Tali certificazioni, redatte dal notaio Nicola Riccardelli, iscritto al distretto notarile di Latina, **certificano alla data del 26/01/2024 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per l'immobile oggetto della procedura.

In particolare le certificazioni risalgono sino al titolo di compravendita del notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 22/05/1996 ai nn. 15099/11133, dunque, ad un atto *inter vivos* a titolo derivativo.

Le certificazioni notarili in oggetto possono ritenersi anche complete perché individuano oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

Le certificazioni notarili **riportano i dati catastali dell'immobile**. Tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dalla data del titolo ultra ventennale ad oggi, come emerge dalla visura catastale storica estratta dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. Lo scrivente esperto ha estratto il certificato di matrimonio da cui risulta che la signora Omissis ha contratto matrimonio con il signor Omissis in Roma il 28/06/2003, dunque in epoca successiva all'acquisto del diritto reale pignorato con atto del Notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha verificato che copia del titolo d'acquisto in favore del debitore eseguito è stato depositato dal creditore procedente nel fascicolo telematico ed allegato alla presente relazione di consulenza [ALL 4/10].

I dati del titolo d'acquisto sono i seguenti:

Atto di compravendita a firma del Notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 22/05/1996 ai nn. 15099/11133.

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

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è la quota indivisa di comproprietà pari a 7/100.000 del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn. 2 e 3, corrispondenti alle ultime due settimane del mese di gennaio) di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n°36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07.



Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati, foglio 5, particella 80, subalterno 3, natura D2 (**alberghi e pensioni**), consistenza - Via Fuorlovado n. 36.

1.2. Difformità formali

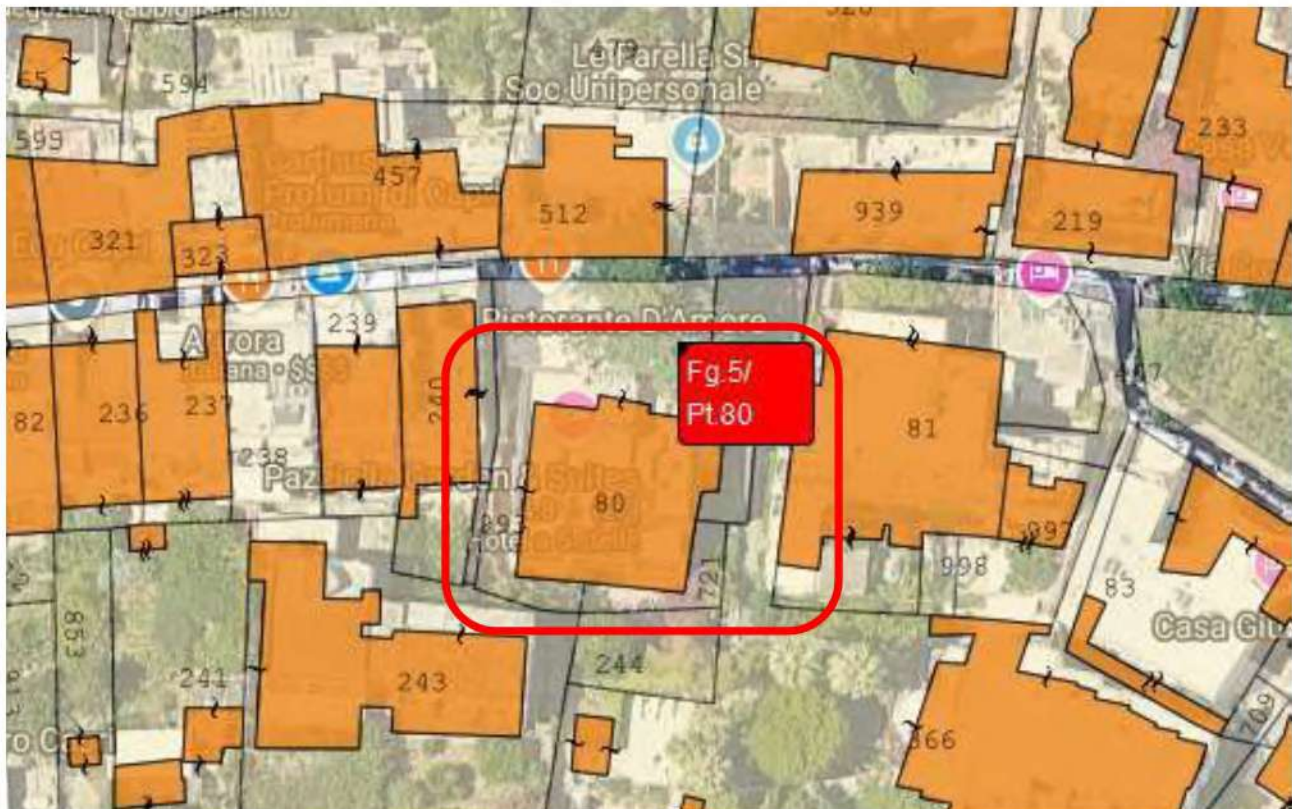
Non si rilevano difformità formali.

1.3. Difformità sostanziali

Non si rilevano difformità sostanziali, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/10]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'**identificazione univoca dei beni immobili**
sito nel comune di **Capri (NA)** alla **via Fuorlovado n. 36**, piano **secondo**
Comune di Capri (B696), foglio 5, particella 80, subalterno 3



La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento **della quota indivisa di comproprietà pari a 7/100.000 del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn.2 e 3)** di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n°36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07.

Pertanto sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, si ritiene possibile procedere alla formazione di un unico lotto.

2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO - quota indivisa di comproprietà pari a 7/100.000 del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn. 2 e 3) di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n°36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07.

2.1. LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

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

*Descrizione del
contesto*
*Descrizione del
fabbricato*

L'immobile descritto in questa relazione si trova a Capri, in una posizione privilegiata, nelle vicinanze della celebre piazzetta dell'isola, nel pieno centro. L'ingresso è situato al civico 36 di via Fuorlovado. Il contesto circostante, in cui sorge l'Hotel Residence Villa Igea, è tipicamente turistico, caratterizzato da strutture ricettive di tipo alberghiero simili.

L'edificio gode di una collocazione particolarmente prestigiosa, a pochi passi dalle principali vie del paese. Tra i principali aspetti positivi dell'area spiccano la presenza di numerosi negozi di vario genere, un'ampia offerta di strutture ricettive e ristoranti, e la centralità che facilita l'accesso a molte delle mete turistiche locali. Inoltre, la zona è ben collegata al mare e agli esclusivi stabilimenti di Marina Piccola e Anacapri, raggiungibili comodamente sia tramite navette che con la funicolare per Marina Grande. Questa posizione strategica ne valorizza ulteriormente la vocazione turistica.

Villa Igea è un edificio caratterizzato da uno stile architettonico peculiare e tipico della zona, con influenze liberty, costruito nei primi del '900. La struttura portante è in muratura di tufo, mentre i solai sono in laterocemento. L'ingresso all'Hotel Residence Villa Igea si trova al civico 36 di via Fuorlovado, attraverso un piccolo cancello. Prima di entrare nell'edificio, si attraversa un ampio cortile, arricchito da alberi, aiuole fiorite, sedute, divanetti e tavolini, riservato agli ospiti della struttura.

L'accesso all'interno avviene tramite un portone in legno e vetro che conduce direttamente alla hall. Da qui, un doppio portone in legno apre su un disimpegno con una scala a doppia rampa, che permette di raggiungere i due piani interrati (S1 e S2), i due piani superiori e il terzo livello di copertura. L'edificio non dispone di ascensore.

Le facciate esterne, rifinite con un intonaco color avorio, presentano eleganti decorazioni in stucco bianco, mantenute in ottimo stato. Le finestre, con infissi in legno, sono protette da persiane napoletane bianche, mentre i balconi sono adornati con balaustre dallo stile neoclassico e pilastri decorativi agli angoli. L'intero edificio



	si trova in buone condizioni di manutenzione.
<i>Descrizione del bene</i>	L'immobile visionato durante il sopralluogo, identificato con il numero interno 51, è situato al secondo piano. Si tratta di un'unità pignorata composta da un ingresso con angolo cottura attrezzato, un bagno, un soggiorno, una camera da letto.
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Nel corso dell'ispezione sono state osservate diverse caratteristiche riguardanti gli interni e le finiture. La pavimentazione interna è realizzata in ceramica di tipo vietrese, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. I sanitari e la rubinetteria presenti sono di tipo commerciale. Le pareti sono tinteggiate con pitture lavabili, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni, invece, sono in alluminio e dotati di persiane napoletane. L'impianto elettrico è posizionato sotto traccia e risulta conforme alle normative vigenti, mentre il sistema di riscaldamento e raffrescamento è autonomo, costituito da split per aria calda e fredda, regolati tramite cronotermostato. L'immobile usufruisce di diversi servizi centralizzati, tipici delle strutture turistico-alberghiere, per la gestione turnaria. Tra questi vi sono il servizio di ricevimento e portineria, il centralino telefonico, il cambio della biancheria e la pulizia delle unità, la manutenzione ordinaria degli immobili e degli arredi, l'approvvigionamento idrico ed elettrico, il riscaldamento e il condizionamento. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, così come quello dell'intero fabbricato, risulta complessivamente buono, come documentato dalle fotografie allegate. L'unità immobiliare si distingue per la buona luminosità e l'ottima esposizione degli ambienti, favorita dalle ampie aperture presenti in tutte le stanze. Sebbene non sia stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'impianto elettrico risulta conforme alle normative più recenti.
<i>Confini</i>	L'appartamento contraddistinto dall'interno 51, confina a nord con la cassa scale, a est con l'interno 56, a sud con la corte, a ovest con l'interno 52.
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	La superficie commerciale totale è di 38,00 mq , la superficie interna netta di 28,70 mq .
<i>Pertinenze</i>	L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive.
<i>Attestato di prestazione energetica</i>	L'immobile pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica.

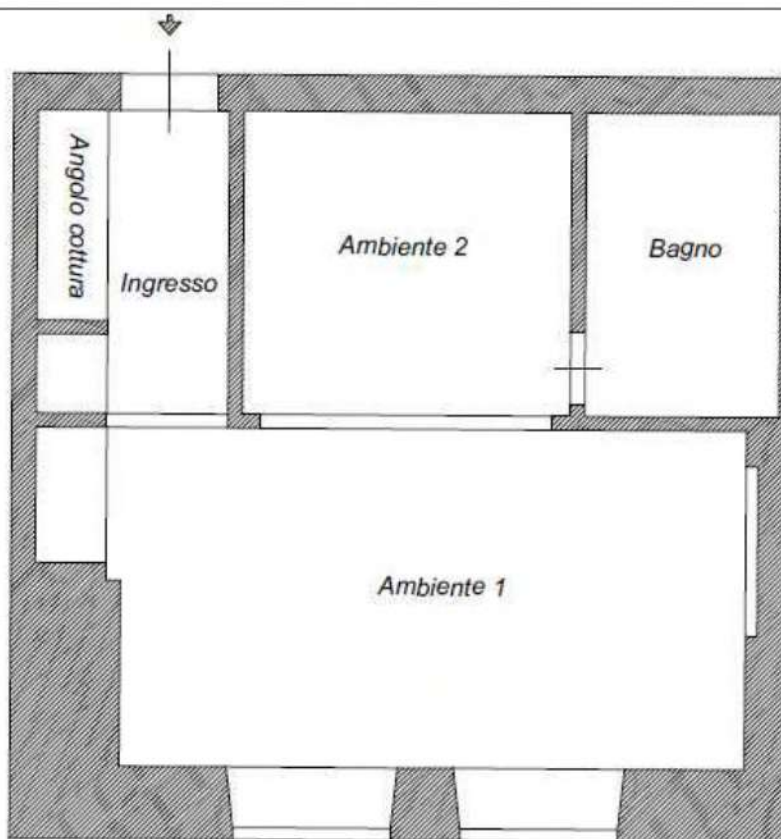


IMMOBILE

sito nel comune di **Capri (NA)** alla via **Fuorlovado n. 36**, piano **secondo**
Comune di Capri (B696), foglio **5**, particella **80**, subalterno **3**, interno **51**



Vista dell'ingresso da via Fuorlovado



Planimetria dell'immobile





Foto 1. Porta di accesso



Foto 2. Ingresso



Foto 3. Ingresso, ambiente 1 e 2





Foto 4. Ambiente 1 e 2



Foto 5. Ambiente 1



Foto 6. Ambiente 1





Foto 7. Ambiente 2



Foto 8. Bagno



Foto 9. Bagno



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

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

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Buono
infissi	Buono
impianto elettrico	Sufficiente
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Buono
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Buono
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	-
impianto idraulico	-
ascensore/i	Assente
impianto citofonico	Buono

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

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

ECONOMICHE (pitture e similari)

x

x

x



L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive.

In ordine alle parti comuni e a quelle escluse dalla comunione, alle servitù esistenti, si rinvia alla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637, di cui si riporta un estratto, nonché al Regolamento del Residence Hotel Villa Igea, entrambi allegati alla presente relazione [ALL. 4/10].

I^) - <u>ESCLUSIONE E SERVITU'</u> . -
E' escluso dal complesso il locale bar con veranda coperta e cortile scoperto antistanti, posto a piano terra (relativi arredi, attrezzature e licenza di esercizio);
censito al N.C.E.U. al foglio 5 col mappale 80/4, delimitato a nord dalla Via Fuorlovado, ad est dal cortile d'ingresso, hall e cassa scale del complesso, a sud dall'unità ricettiva int. 32; ad ovest in parte dalla scala di accesso all'unità ricettiva int. 10 e dalla centrale termica, ed in parte dal viale di passaggio che separa dalla proprietà Omissis
La venditrice:
- si obbliga a mantenere in perpetuo la destinazione a bar del predetto locale e veranda coperta;
- si obbliga di assicurarne la gestione direttamente o indirettamente;
- costituisce a carico dei predetti locale e veranda coperta, ed a favore del "Complesso", servitù d'uso;
- costituisce a carico della porzione di cortile scoperto indicata con tratteggio sulla planimetria allegata sub A) ed a favore del "Complesso", servitù di passaggio a piedi per



l'accesso dalla Via Fuorlovado all'unità ricettiva int. 10 ed	
alla centrale termica, poste al II° piano sottostrada;	
- si obbliga di sopportare in quota proporzionale gli oneri	
condominiali.	
III^) - PRECISAZIONI.-	
La cessione della quota è effettuata ed accettata nello stato	
di fatto e d'uso in cui il "Complesso" (parti immobiliare e	
mobiliare) si trova, con ogni accessione, pertinenza, dirit-	
to, comunioni e servitù attive e passive (risultanti dai ti-	
toli appresso enunciati, dalla situazione dei luoghi e per	
destinazione del padre di famiglia), apparenti e non, come	
pervenuto e posseduto dalla venditrice, con la sola esclusio-	
ne della porzione indicata al precedente art. II^).	
Circa il viale posto ad ovest del "Complesso" e le servitù	
per il passaggio e modalità di esercizio, la venditrice si	
riporta agli atti di acquisto, di costituzione, modificazione	
e regolamentazione delle servitù a rogiti Notar G. Laino del	
15/8/1956 (tr. l'11/7/1957 al n. 21755), Notar V. Iazzetti	
del 27/12/1972 (tr. il 2/2/1973 al n. 9110) e Notar	
T.Olivieri del 9/3/1982 (tr. il 5/4/1982 al n. 9566/8203).	

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto ha estratto la visura storica per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che il **fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato è **riportato in mappa**, non è invece **presente l'elaborato planimetrico**.

3.2. Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di Capri, è così identificato:

- **foglio 5, particella 80, subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07. Via Fuorlovado n. 36, piano S1 – S2 – T - 1 [ALL.5/10].



Nota: Si evidenzia che i riferimenti catastali (foglio, particella e sub) individuano l'intero complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea (piani: S1, S2, T, 1, 2, 3) in cui è inserita l'unità immobiliare contraddistinta dall'interno **51** oggetto della presente relazione.

In ordine all'intestazione catastale, si rileva che trattasi di una multiproprietà intestata a 265 soggetti e che la debitrice non risulta tra gli intestatari dell'immobile. Lo scrivente si rende disponibile, previa autorizzazione dell'Ill.mo G.E., ad eseguire la variazione catastale necessaria per l'aggiornamento dell'intestazione catastale del bene pignorato.

3.3. Ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nella visura storica estratta.

Storia catastale del bene pignorato

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

- Dal **26/05/1990** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 42.700; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 26/05/1990 in atti dal 26/05/1990 INTEGRAZIONE IMPIANTO (n. A/359.1/1990)
- Dal **13/10/1986** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 40.565.000; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL REDDITO del 13/10/1986 in atti dal 28/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990 COMPRENDE ANCHE FG.4 NUM.733 (n. 5691.1/1986);
- Dal **02/10/1989** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 40.565.000; dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 02/10/1989 in atti dal 03/12/1993 (n. 901.1/1990);
- Dal **20/09/1990** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/1990 in atti dal 18/12/1997 (n. 32612.1/1990);
- Dal **15/10/2002** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2001 Pratica n. 576676 in atti dal 15/10/2002 ROGITO (n. 404228.1/2002);
- Dal **25/09/2014** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. NA0360695 in atti dal 25/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76383.1/2014);

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

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

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili della trascrizione dell'atto di pignoramento i quali corrispondono ai dati nell'atto d'acquisto.
- Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i dati **soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati **anagrafici della debitrice** eseguita nell'atto di pignoramento, nel negozio di acquisto corrispondono, ma **non sono conformi** con le risultanze catastali, perché il nominativo dell'esecutata non è riportato tra i 265 intestatari catastali.

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

- Comune di **Capri**, foglio n. **5**, particella n. **80**.



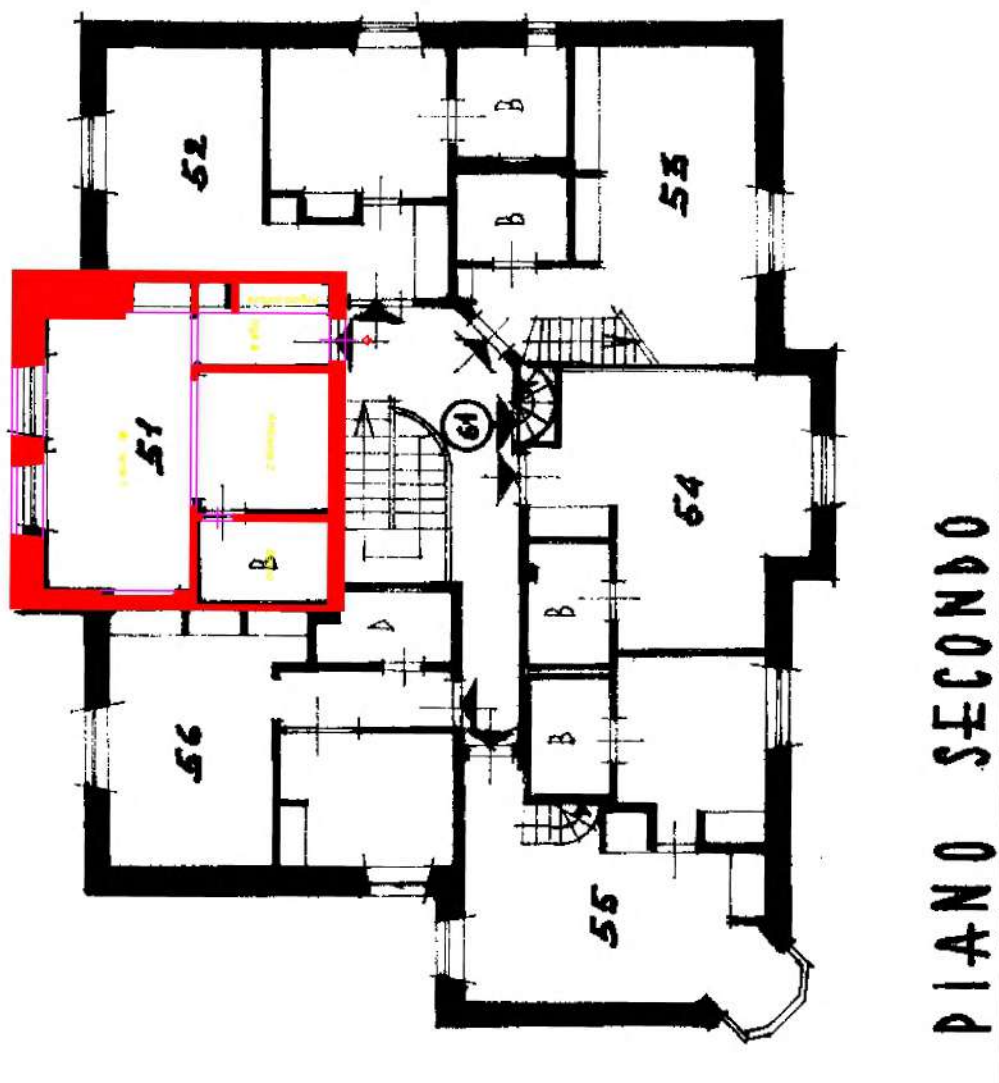
Vedasi VAX o estratto di mappa per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/10].

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

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/10].

3.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, è conforme al grafico catastale.



Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Il diritto reale pignorato è la quota indivisa di comproprietà pari a 7/100.000 del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn.2 e 3) di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n°36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07.

L'immobile visionato durante il sopralluogo, identificato con il numero interno 51, è situato al secondo piano. Si tratta di un'unità pignorata composta da un ingresso con angolo cottura attrezzato, un bagno, un soggiorno, una camera da letto. La superficie commerciale totale è di 38,00 mq, la superficie interna netta di 28,70 mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, così come quello dell'intero fabbricato, risulta complessivamente buono.

L'appartamento contraddistinto dall'interno 51, confina a nord con la cassa scale, a est con l'interno 56, a sud con la corte, a ovest con l'interno 52.

Il fabbricato a cui afferisce il bene oggetto di pignoramento è stato costruito agli inizi del '900.

In data 24 gennaio 1975 è stata rilasciata Autorizzazione 797/1975 per lavori di ristrutturazione.

In data 29.09.1986 (ai sensi dell'art.31 della Legge 8 febbraio 1985, n.47) è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia prot. n.13217-1602.

In data 06.08.2012 è stata presentata integrazione alla relativa pratica di Condonò con prot. 12895/2066T.

Il condono è ancora pendente.

Non risulta rilasciata la dichiarazione di agibilità.

L'aggiudicatario non potrà usufruire della riapertura dei termini per il condono edilizio, in virtù del combinato disposto dagli artt. 40, 6° comma della legge 47/85 e 46, 5° comma, del D.P.R. 380/01 come prorogato con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima norma in materia di condono edilizio (Legge 326/2003),

Prezzo a base d'asta **€ 9.300,00**

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

La quota indivisa di comproprietà pari a 7/100.000 del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn.2 e 3) di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n°36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07, è pervenuta ai signori Omissis (debitrice) e Omissis per atto di compravendita a firma del Notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, in data 22/05/1996 ai nn. 15099/11133.[ALL. 4/9] per acquisto dalla società Omissis

Provenienza ultraventennale:

- Alla società Omissis il suddetto immobile pervenne con atto di fusione per incorporazione del notaio Tommaso Olivieri del 21.04.1988 rep.55209, raccolta n.10924, trascritto a Napoli il 14.05.1988 ai nn.14587/10805, con cui la società divenne proprietaria del bene incorporando per fusione la società Omissis ;

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

- **Dal 26/05/1990** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 42.700; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 26/05/1990 in atti dal 26/05/1990 INTEGRAZIONE IMPIANTO (n. A/359.1/1990)
- **Dal 13/10/1986** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 40.565.000; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL REDDITO del 13/10/1986 in atti dal 28/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990 COMPRENDE ANCHE FG.4 NUM.733 (n. 5691.1/1986);
- **Dal 02/10/1989** foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita L. 40.565.000; dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 02/10/1989 in atti dal 03/12/1993 (n. 901.1/1990);



- Dal 20/09/1990 foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/1990 in atti dal 18/12/1997 (n. 32612.1/1990);
- Dal 15/10/2002 foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2001 Pratica n. 576676 in atti dal 15/10/2002 ROGITO (n. 404228.1/2002);
- Dal 25/09/2014 foglio 5, particella 80, **subalterno 3**, categoria D/2, rendita € 20.950,07; dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. NA0360695 in atti dal 25/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76383.1/2014);

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

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al **PRG**, (approvato con Decreto PGRC n°1681 del 12.03.1984), è classificata Zona A – centro urbano - Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G.

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

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato inoltre:

- ricade, secondo il P.T.P., approvato con decreto del Ministero per i Beni Culturali del 08.02.1999 pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999, in zona "R.U.A.- Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico- Ambientale".
- rientra così come tutto il territorio comunale in zona sottoposta a vincolo idrogeologico (D.D. L. n.3267 del 30.12.1923);
- ricade, così come tutto il territorio comunale, in zona omogenea a vincolo ambientale ai sensi dell'art.142 del D.L.vo n.42/2004 per i territori costieri.
- ricade, così come tutto il territorio comunale, negli estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136-141-157 del D.L.vo n.42/2004 per le bellezze panoramiche).

Riguardo all'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta che il fabbricato a cui afferisce il bene oggetto di pignoramento è stato costruito agli inizi del '900 in assenza di titolo autorizzativo, presumibilmente in epoca antecedente l'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942 n. 1150 che imponeva l'obbligo di richiedere la licenza del Sindaco. Successivamente sono state rilasciate diverse autorizzazioni relative a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- In data 24 gennaio 1975 è stata rilasciata Autorizzazione 797/1975 per i lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione dell'edificio Villa Igea. Nell'Autorizzazione è specificato che i lavori *"dovranno essere eseguiti in conformità dei grafici allegati all'istanza 13.2.1974 n.1371 per la parte planimetrica e per la parte estetico-paesaggistica, ai grafici approvati dalla Sovrintendenza ai Monumenti di Napoli con la nota n.15339 del 31.7.73, con le relative prescrizioni assolute con i grafici rimessi con nota del 22.9.73 n.8192, nonché per le altezze utili dei piani ai grafici di sezione rimessi con la nota n.569 del 20 gennaio 1975"*.
- In data 29.09.1986 (ai sensi dell'art.31 della Legge 8 febbraio 1985, n.47) è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia prot. n.13217-1602.
- In data 06.08.2012 è stata presentata integrazione alla relativa pratica di Condonò con prot. 12895/2066T.



Dai risconti effettuati, è stata accertata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi, riportato nell'allegato grafico prodotto e la planimetria catastale acquisita, relativa alla struttura ricettiva, oggetto di pignoramento individuata dall'interno 51 [ALL. 3/10]. Anche i grafici relativi al Condono e quelli relativi alla sua Integrazione risultano perfettamente conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, relativamente all'interno 51 [ALL. 3/10].

Attualmente, la pratica di condono prot. n. 13217/1602 e la relativa integrazione prot. 12895/2066T non risultano ancora concluse, in quanto non sono stati calcolati gli oneri concessori, i diritti di segreteria e gli interessi necessari per il completamento delle pratiche. Tenuto conto che i costi di sanatoria saranno sostenuti da tutti proprietari in proporzione al diritto di godimento detenuto, lo scrivente, a tal uopo, ha ritenuto congruo applicare una decurtazione del valore di stima pari al 5%.

Per il rilascio del condono e della sua integrazione, il Comune di Capri, attraverso l'ente preposto alla Tutela Paesaggistica, ha sottoposto l'intera documentazione condonistica alla valutazione della competente Commissione Paesaggistica [ALL. 6/10]. A seguito di queste valutazioni, la Soprintendenza ai Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Napoli e Provincia ha espresso parere favorevole [ALL. 6/10], rilasciando inoltre l'Autorizzazione Paesaggistica n. 58 in data 22 luglio 2013 [ALL. 6/10].

Non risulta rilasciata la dichiarazione di agibilità.

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

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 12/03/2024 alle ore 16.00, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avv. Francesco Cipriani Marinelli. L'immobile si trova all'interno del Residence Hotel Villa Igea, un complesso dedicato alla proprietà periodica con uso turnario. Attualmente, non è né affittato né occupato da terzi, ma è gestito e mantenuto dalla società Omissis

I diritti e doveri di ciascun proprietario periodico del residence sono regolati da un apposito regolamento [ALL. 4/10]. Per quanto riguarda il periodo di uso esclusivo dell'unità immobiliare contrassegnata come interno 51, situata al secondo piano e corrispondente ai turni 2 e 3, corrispondenti alle due ultime settimane del mese di gennaio, per scopi valutativi, essa sarà considerata libera.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Dallo studio della documentazione in atti e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/10/2024 eseguite dallo scrivente, non risultano in capo al debitore esecutato ulteriori pignoramenti.



Regime vincolistico

- **Si rileva** che l'intero complesso Residence Hotel Villa Igea è soggetto a **vincolo alberghiero** trascritto presso L'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 25/05/1989 ai nn. 14692/10967.
- L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 parte Terza-Beni Paesaggistici , così come tutto il territorio comunale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Regolamento della comunione, per atto del notaio G. Calini del 10/05/1988, registrato a Brescia il 24/05/1988 al n 3393.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

Trascrizioni:

- **Pignoramento** Trascritto al registro generale n. 35626 registro particolare n. 27581 del 12/07/2023, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli in data 07/06/2023 repertorio n. 53697/2023, a favore Omissis
contro Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di 7/100000 del bene in Capri (NA) identificato al Foglio 5, Particella 80, Subalterno 3, cat. D/2, 4 vani, via Fuorlovado 36;

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta al registro generale n. 28331 registro particolare n. 4017 del 08/06/2022, nascente da sentenza di condanna notificato dalla Corte di Appello di Roma in data 29/03/2018 repertorio n. 4116/2019, a favore Omissis
contro Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di 7/100000 del bene in Capri (NA) identificato al Foglio 5, Particella 80, Subalterno 3, cat. D/2, 4 vani, via Fuorlovado 36;

Dallo studio delle certificazioni notarili in atti, si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli i cui estremi si riportano di seguito [ALL. 4/10]. Tuttavia si precisa che tali formalità benché colpiscano il bene immobile, sono a carico di soggetti terzi titolari dei diritti reali immobiliari soggetti di trascrizione ovvero d'iscrizione.

Formalità pregiudizievoli che colpiscono il bene pignorato a carico di soggetti terzi:

- Pignoramento del 09/09/2003 reg . gen . 36293 e reg . part . 26243;
- Ordinanza di sequestro conservativo del 15/12/2004 reg . gen. 59013 e reg. part . 39414;
- Pignoramento del 15/10/2021 reg. gen . 50443 e reg . part . 37292;

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

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale



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

L'intero complesso Residence Hotel Villa Igea è soggetto a **vincolo alberghiero** trascritto presso L'Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data 25/05/1989 ai nn. 14692/10967.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Lo scrivente ha contattato la società Omissis che amministra il Residence Villa Igea, per verificare l'esistenza di eventuali oneri condominiali insoluti che riguardassero l'interno in oggetto. In data 10/10/2024 l'amministrazione del residence ha inviato allo scrivente esperto, a mezzo e-mail, la scheda contabile della situazione dei pagamenti dei signori Omissis, inerenti l'unità immobiliare interno 51. Dall'esame della documentazione inviata risulta che i suddetti proprietari sono debitori in solido di € 16.701,14 per spese di Proprietà Ordinarie e Straordinarie, di cui € 727,12 relativi all'esercizio 2022-2023, € 758,70 relativi all'esercizio 2023-2024 e € 550,44 per l'esercizio in corso 2024-2025. [ALL. 9/10]

12. Valutazione del bene**Misurazioni – mq commerciali e mq netti**

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

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

I riferimenti utilizzati:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

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

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

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

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

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

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

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

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

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

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

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



LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Immobile sito nel comune di Capri (NA) alla via Fuorlovado n. 36 , piano secondo foglio 5, particella 80 , subalterno 3 , interno 51	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 38,00
Totale	38,00 mq comm.

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

La superficie interna netta include:

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

e non include:

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

Superficie interna netta	
Immobile sito nel comune di Capri (NA) alla via Fuorlovado n. 36 , piano secondo foglio 5, particella 80 , subalterno 3 , interno 51	
Ambiente 1	mq 14,50
Ambiente 2	6,70
Angolo cottura	1,00
Ingresso	2,50
Bagno	4,00
Totale SIN	28,70



Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto**Scopo della stima**

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

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita del diritto reale pignorato oggetto della presente stima.

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

Criteri e metodologia stimativa applicata

Nel caso di specie la multiproprietà si configura come un diritto reale di godimento a carattere perpetuo e periodico, suddiviso tra più soggetti su un'unità immobiliare. Essa si concretizza quando un individuo acquista una quota di proprietà di un immobile, solitamente arredato, parte di un complesso residenziale. Tale quota conferisce al titolare il diritto di usufruire dell'immobile e delle relative parti comuni, ma esclusivamente per un periodo limitato e predeterminato durante l'anno, comunemente di una settimana.

I diritti connessi alla multiproprietà sono equiparabili a quelli spettanti ai proprietari esclusivi, permettendo così la libera alienazione, locazione o trasferimento della quota, anche per via successoria. Il valore attribuibile a ciascuna quota è proporzionale al periodo di godimento dell'immobile, e quindi alla durata e alla stagione di utilizzo.

Ai fini della valutazione di un'unità immobiliare in multiproprietà, in rapporto al periodo di utilizzo, si è ritenuto utilizzabile il criterio reddituale, attraverso la capitalizzazione del reddito, avendo come parametri di riferimento i prezzi settimanali e per stagione, proprio dell'appartamento interessato dalla presente stima, avendoli ricevuti direttamente dalla Società di gestione della struttura.

La stima del valore di capitalizzazione si basa sulla possibilità di valutare in via presuntiva il reddito che una quota in multiproprietà fornisce al suo possessore.

Il reddito lordo può ritenersi corrispondente alla somma che il possessore dovrebbe annualmente spendere per la locazione temporanea di un'abitazione equivalente.

Le spese sono quelle medie annue e relative alla quota di possesso.

In presenza di un mercato attivo, il saggio di capitalizzazione scaturisce dal rapporto Sbf/SP (Canone di mercato o reddito unitario/prezzi di mercato o prezzo unitario) di beni simili, cioè di altre quote di multiproprietà. Se il mercato non è attivo può essere utilizzato, con qualche approssimazione, il saggio che vale mediamente per le normali abitazioni di vacanza, corrispondente al 5,0% annuo.

Di seguito si riporta il listino dei prezzi per i multiproprietari forniti dalla società Omissis che gestisce il residence Villa Igea.



LISTINO PREZZI 2024/2025 VILLA IGEA

Inverno Periodi	DATE		APPARTAMENTI			
	Arrivo	Partenza	MONO 2	MONO 3	BILO 3	BILO 4
51	23/12/24	30/12/24	730,00	870,00	940,00	1.295,00
52	30/12/24	04/01/25	730,00	870,00	940,00	1.295,00
1	04/01/25	12/01/25	810,00	1.000,00	1.080,00	1.350,00
2	12/01/25	19/01/25	595,00	750,00	800,00	1.060,00
3	19/01/25	26/01/25	595,00	750,00	800,00	1.060,00
4	26/01/25	02/02/25	595,00	750,00	800,00	1.060,00
5	02/02/25	09/02/25	630,00	780,00	840,00	1.100,00
6	09/02/25	16/02/25	630,00	780,00	840,00	1.100,00
7	16/02/25	23/02/25	630,00	780,00	840,00	1.100,00
8	23/02/25	02/03/25	630,00	780,00	840,00	1.100,00
9	02/03/25	09/03/25	645,00	800,00	850,00	1.110,00
10	09/03/25	16/03/25	645,00	800,00	850,00	1.110,00
11	16/03/25	23/03/25	675,00	840,00	870,00	1.140,00
12	23/03/25	30/03/25	675,00	840,00	870,00	1.140,00
13	30/03/25	06/04/25	800,00	970,00	1.015,00	1.280,00
14	06/04/25	13/04/25	800,00	970,00	1.015,00	1.280,00
15	13/04/25	20/04/25	780,00	950,00	980,00	1.210,00
16	20/04/25	27/04/25	780,00	950,00	980,00	1.210,00

Valutazione del diritto di multiproprietà

Residenza turistico alberghiera Villa Igea, appartamento II° piano, interno 51 – Bilocale, 3 posti	
Periodo turnario n° 2 e n° 3	
Prezzo/settimana listino multiproprietà periodo n°2	€ 800,00
Prezzo/settimana listino multiproprietà periodo n°3	€ 800,00
totale	€ 1.600,00
Stima spese fisse: ammortamento, manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte; totale 30%	€ 480,00
Prezzo netto intero periodo	€ 1.120,00
Saggio di capitalizzazione	5,00%
Stima del valore della quota di multiproprietà	€ 22.400,00

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato della quota della intera proprietà indivisa per i periodi turnari n° 2 e n° 3 in euro in **€ 22.400,00 per l'appartamento**, dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:



- € 1.600,00 per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori la data della perizia di stima.
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a € 1.120,00;
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per l'alea del condono pendente pari a € 1.120,00;

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 3.840,00.

Il **valore di stima** risulta essere, al netto delle suddette correzioni di stima, pari a **€ 18.600,00** arrotondato per eccesso.

Pertanto il **valore a base d'asta** proposto risulta essere pari ad € 9.300,00 per i **7/100.000 di proprietà di Omissis** del **diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn. 2 e 3)** di un appartamento sito al secondo piano, interno 51, facente parte del complesso alberghiero-turistico denominato Residence Hotel Villa Igea, ubicato in Capri in Via Fuorlovado n° 36, individuato nel Catasto Urbano di Capri, al foglio 5, particella 80, subalterno 3, categoria D/2, rendita € 20.950,07.

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

Atteso che il diritto reale pignorato è la **quota indivisa di 7/100.000 di proprietà di Omissis** del diritto di godimento esclusivo periodico turnario (periodo di godimento nn. 2 e 3) dell'appartamento al secondo piano interno 51 e che il valore di mercato come stimato nel paragrafo 12 è pari a € 18.600,00, ne consegue che il **valore di mercato della quota pignorata** è pari a **€ 9.300,00**.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. Lo scrivente esperto ha estratto il certificato di stato contestuale anagrafico di matrimonio, di esistenza in vita, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia, da cui risulta che la signora Omissis ha contratto matrimonio con il signor Omissis in Roma il 28/06/2003, dunque in epoca successiva all'acquisto del diritto reale pignorato con atto del Notaio Tommaso Olivieri del 15/05/1996, rep. 92637.

Dal certificato, inoltre, si evince che la debitrice esecutata è residente in Omissis
[ALL. 8/10].

Indicazioni alle parti

Allegati

La **presente relazione di consulenza** è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 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 Titoli di provenienza regolamento Residence Villa Igea
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza
- a.9/10 Documentazione inviata dall'amministrazione condominiale
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti



MARCO FILIPPONIO
Architetto

Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

Invio ERRATA CORRIGE

A valle di una rilettura dell'elaborato peritale già depositato lo scrivente Esperto ha apportato alcune modifiche non sostanziali ma utili a meglio descrivere il bene pignorato e corretto un errore materiale di battitura e quindi redatto la presente errata corrige della relazione peritale.

Il presente elaborato è inviato anche alle parti a mezzo PEC e alla esecutata a mezzo raccomandata A/R.

Privacy

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

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

Pozzuoli, 8 novembre 2024

L'esperto
arch. Marco Filipponio

