

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L.3/2012
G.E. DOTT. PISAPIA AMLETO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
R.G.L.C. N. 17/2025

Liquidatore: dott. Cascone Leopoldo
Debitore:

RELAZIONE PERITALE

ESPERTO
Arch. Coppola Raffaele
n. iscr. CTU 2340
n. iscr. Ordine 10019

Via Nolana, 44 Pompei (NA)
3281336868
r.coppola01@gmail.com
rafcop@pec.it

PG.

PREMESSA

4

MANDATO

4

OPERAZIONI PERITALI

5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

6

2. Una sommaria descrizione del bene

7

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

8

4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

8

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

8

6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

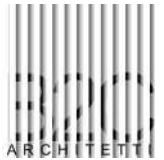
9

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10

8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

14



9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

14

10. La verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento

14

11. La verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi

14

12. Quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato

15

13. Alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote

20

CONCLUSIONI

22

ALLEGATI

23

PREMESSA

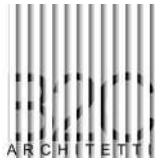
- proprietario per 500/1000 in comunione dei beni, congiuntamente con la : _____, nata il _____
di un'unità immobiliare, ad uso appartamento, sita nella città di
Pompei (NA) alla via Messigno ed identificata nel Catasto della città di Pompei (NA) al Fgl.16 – P.Illa
46 – sub 2;
- con Procedura R.G.L.C. 17/2025 per liquidazione del Patrimonio L.3/2012 veniva conferito incarico di Liquidatore, dall'Ill.mo Giudice dott. Pisapia Amleto, al dott. Cascone Leopoldo.

Tutto ciò premesso, il dott. Cascone Leopoldo al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare di cui sopra, ha incaricato la Procedura di Liquidazione incaricava il sottoscritto ad effettuare lo studio di stima e di valutazione dell'immobile sito in Pompei (NA).

MANDATO

Il dott. Cascone Leopoldo, in qualità di liquidatore del patrimonio del sig. ~~.....~~ (giusta autorizzazione del 18.01.2026 dell'Ill.mo Giudice Pisapia Amleto del Tribunale di Torre Annunziata) incaricava il sottoscritto C.T.U. **arch. Raffaele Coppola**, nato a Vico Equense (NA) il 24 febbraio 1981, C.F. CPP RFL 81B24 L845M, con studio in Pompei (NA) alla via Nolana n°44, iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori della Provincia di Napoli al **n°10019** dal 06 giugno 2006 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata (NA) al **n°2340**, affinché determinasse il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della Procedura di Liquidazione ed a rispondere ai quesiti definiti dall'art. 173 bis del C.P.C. e precisamente:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Inoltre, il Liquidatore chiede all'esperto di provvedere:

10. la verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento;
11. la verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi;
12. quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato;
13. alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote.

OPERAZIONI PERITALI

In data 23 febbraio 2026, alle ore 09,30, a seguito di accordi intercorsi mezzo pec con il Dott. Cascone Leopoldo, lo scrivente si è recato sui luoghi siti in Pompei (NA) alla via Messigno e ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza dei convenuti:

- dott. Cascone Leopoldo in qualità di Liquidatore;
- in qualità di Debitore;

- arch. Berritto Alfonso Mattia in qualità di Collega e Collaboratore dello scrivente.

Si provvedeva al sopralluogo metrico e fotografico, alla costante presenza dei presenti, dell'unità immobiliare sita al secondo piano. Avendo acquisito sufficienti dati ed elementi, lo scrivente, concludeva le operazioni peritali alle ore 10,30.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Il luogo oggetto della valutazione, come da premessa, risulta essere il seguente:

1. Una unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano secondo.

L'unità è sita nella zona periurbana della città di Pompei, in una traversa della via Massigno ma in prossimità del nucleo urbano della zona di "Massigno"

aerofotogrammetria estratta da google maps



L'unità immobiliare, è facente parte di un edificio multipiano, costituito da due piani oltre il piano terra.

Detto immobile presenta una pianta pressoché rettangolare ed è parte di una cortina edilizia con l'affaccio principale, posto a sud, su di cortina privata, il secondario, a nord, su di strada interna ed i laterali, il lato ovest a confine mentre l'est su strada interna.



si sviluppa sulla dire
ittadina via Messigno

la esterna.  è riportato nel N.C.E.U.

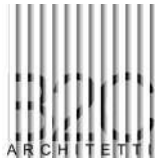
la 46, come da

ASTE 2 4
GIUDIZIARIE®

ando sul ballatoio, che c

di accesso e si

ando sul ballatoio, che c



compone di: soggiorno, collegato direttamente al ballatoio, su cui si aprano gli altri vani e precisamente la cucina, il bagno e due camere da letto. L'appartamento presenta gli affacci sul fronte sud, con relative balconate, da cui è possibile vedere la strada comunale, est con finestra che affaccia sulla strada interna e nord con due "punti luce". Le finiture sono realizzate con pavimentazione del tipo gres porcellanato, infissi esterni a doppio vetro ed avvolgibili (a meno dei punti luce), rivestimenti in gres porcellanato (cucina e wc) e pareti tinteggiate. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'unità è provvista di impianto elettrico, idrico/sanitario, acqua calda sanitaria e di riscaldamento a fan coil, nel soggiorno inoltre vi è anche un condizionatore. L'abitazione, presenta i normali segni della vetustà e, pertanto, necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Il bene risulta occupato dalla famiglia del sig. _____ infatti, a meno della cucina, l'unità immobiliare risulta completamente arredata ed è riscontrabile l'uso in quanto vi è la presenza nel locale wc di prodotti per l'igiene personale.

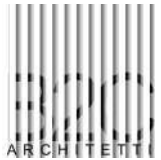
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

I beni in relazione, a seguito di Ispezione Ipotecaria delle formalità sull'unità immobiliare, dal periodo 01.06.1994 al 26.02.2026 non risultano gravanti da formalità che resteranno a carico dell'acquirente a meno dell'occupazione da parte della famiglia del debitore dell'unità immobiliare. In merito ai vincoli si precisa quanto di seguito:

- Non essendo costituito un condominio, sebbene di fatto lo sia, non ci sono oneri gravanti sul bene;
- Dalle ricerche effettuate risulta realizzato in assenza di titolo ma con istanza di condono 47/85;
- Circa il regime vincolistico l'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposta al vincolo paesaggistico (si rimanda al punto 6. per il dettaglio dei vincoli);
- Il manufatto non presenta nessun vincolo diretto di natura storico/artistico.

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

A seguito dell'ispezione Ipotecaria di cui al punto 4., si precisa che le seguenti formalità saranno cancellate e precisamente:



3. Iscrizione contro del 19.12.2025 – Registro Particolare 48555 Registro Generale 63017

Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Repertorio 71

Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Controllata

Quota di ½ Immobile sito in Pompei (NA) al fgl 16 – p.lla 46 – sub 2

6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Lo scrivente, al fine di verificare la legittimità edilizia dell'immobile, ha provveduto ad effettuare accesso agli atti presso L'U.T.C. del Comune di Pompei (NA) per ricercare eventuali titoli che ne hanno legittimato la costruzione e lo stato dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate, partendo da quanto riportato nell'atto di acquisto, si sono ricercati titoli a nome della madre la sig.ra _____ all'istanza di condono ai sensi della legge 47/85 presentata in data 01.04.1986 con protocollo n. 5873, nonché ad eventuali pratiche presentate a nome del sig. _____

È stata reperita, oltre all'istanza di condono, una Concessione Edilizia del 06.04.1983 n.200 per lavori di consolidamento statico di un'immobile a nome della sig.ra _____

Il fabbricato, come detto, è situato nella zona periurbana del Comune di Pompei e la stessa secondo il vigente P.R.G. ricade in zona **omogenea B, sottozona B3** (zona residenziale di completamento frazioni) del vigente PRG, Zone di Interesse ambientale (art.17 N.T.A.), che prevede:

Macrozona - Zona residenziale (art.13 N.T.A.) Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme e istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore od odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura nonché gli edifici per uffici pubblici. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell' officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db. Le zone residenziali si dividono in zone di interesse storico-ambientale, di ristrutturazione e completamento, di espansione e turistiche.

Sottozona - Zona residenziale di completamento frazioni B3 (art.17 N.T.A.) La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 13 delle presenti Norme. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici: [.....]

La zona inoltre:

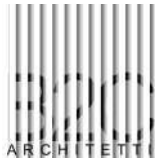
- è sottoposta al vincolo del D.Lgs. n° 42/04 già L. 1497 /39 e D.Lgs. n° 490/99, di cui al D.M. 27/10/1961, come tutto il territorio comunale di Pompei;
- è sottoposta al vincolo sismico, ai sensi della L. 64/7 4 e ss. mm. ii., giusta Deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 7/11/2002;

- è inserita tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n° 21 del 10/12/2003, pubblicata sul B.U.R.C. n° 59 del 15/12/2003, come tutto il territorio comunale di Pompei;
- è esclusa dal vigente P.T.P., approvato con Decreto Ministero BB.AA. del 04/07/2002, pubblicato sulla G.U. n° 219 del 18/09/2002;
- non ricade nelle aree interessate dal Rischio e dalla Pericolosità Idraulica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera° n 1 del 23/02/2015 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 20 del 23/03/2015.

Stralcio P.R.G. estratto dal S.I.T. del Comune di Pompei



7. ***In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del***



Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Di seguito si riporta breve cronistoria delle pratiche presentate, desunto dai documenti estratti dall'U.T.C. di Pompei (NA), al fine di rappresentare lo stato legittimo, per la porzione di fabbricato oggetto della presente.

- In data 18.01.1974 la sig.ra _____ con atto di compravendita repertorio n.37461 e raccolta n.5958, diventa proprietaria di un'unità immobiliare cit "*...sita alla contrada Messigno in Pompei (NA), già Gragnano, un piccolo appezzamento di terra con stalla poco discosto; altro vano terraneo adibito a stalla e camera con cucina, coperte da tetto e sovrastanti beni eredi* _____ .";
- In data 23.01.1983 la sig.ra _____ otteneva concessione per l'esecuzione di opere per lavori di consolidamento statico dell'immobile alla via Sacri Cuori n.72 sopra descritto n.200/1983;
- In data 17.05.1983 i lavori vengono fermati a seguito di sopralluogo dei VV.UU., e relativo verbale n.2733, poiché si eseguivano lavori in difformità alla Concessione n.200, demolendo e ricostruendo parzialmente l'edificio in luogo dei soli lavori di consolidamento;
- In data 23.05.1983 veniva emessa ordinanza n.204 di sospensione e richiesta di presentazione pratica in sanatoria;
- In data 01.04.1986 veniva presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge n.47 del 28.02.1985, per le opere realizzate in assenza di titolo prot. n.5873 a nome del sig _____
- In data 16.12.1996 viene consegnata richiesta di integrazione documentale alla domanda di condono avente prot. n.9938 del 21.05.1996 non integrata.

Si precisa inoltre che all'interno del fascicolo relativo all'istanza di condono:

1. sono presenti due foto datate 17.05.1983, data del sopralluogo dei VV.UU., da dove è visibile i lavori in corso esclusivamente del piano terra e primo;
2. nella documentazione alla domanda di condono sono state allegate n.5 foto non afferenti all'immobile oggetto della richiesta;
3. è stata presentata dichiarazione da parte del sig. _____ che in data agosto 1983 l'immobile sito in Pompei (NA) alla via Sacri Cuori n.72 è composto da un piano rialzato e primo piano.

Pertanto, dallo studio della documentazione inerente la domanda di condono 47/85 prot. n.5873 si evince che la richiesta è stata fatta per:

- **Dimensioni e consistenza**_n.2 piani fuori terra, per un volume di mc 740,00, una superficie utile abitabile di mq 174,52 e una superficie per servizi ed accessori di mq 25,40;
- **Caratteristiche del fabbricato**_composto da n.3 piani fuori terra, in cemento armato e con 4 abitazioni;
- **Calcolo dell'oblazione**_mq 189,76 (mq 174,52 + mq 15,24 (mq 25,40 x 0,60)) x £/mq 36.000,00 = £ 6.831.360;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



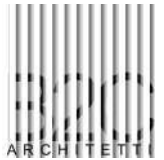
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Il bene risulta occupato ed utilizzato dal sig. _____ e dalla relativa famiglia e non risulta censo, livello e uso civico. Il debitore risulta proprietario dell'immobile in quota di 500/1000 (pari ad ½) in quanto in data di acquisto da parte della sig.ra _____ i (moglie del : _____) gli stessi erano in comunione dei beni.

9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Come evidenziato nei punti precedenti, il palazzo non si è costituito in condominio e pertanto non è possibile verificare i costi fissi di gestione e/o di manutenzione né se vi siano debiti su spese straordinarie deliberate e condominiali.

10. La verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento:

Per i beni oggetto della presente relazione, è stata effettuata verifica documentale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, visionando i seguenti documenti online:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali.

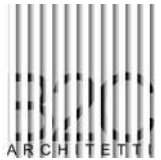
Per quanto riguarda la planimetria catastale, si attesta che l'unità immobiliare in perizia, risulta difforme con lo stato di fatto e con quanto depositato, come elaborato grafico, nella domanda di condono 47/85.

Solo a seguito della regolarizzazione della situazione edilizia, per le cui modalità si rimanda allo specifico paragrafo 7., si otterrà di conseguenza anche la regolarità catastale.

11. La verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi:

Il sig. _____ ha contratto matrimonio con la Sig. _____

In tale data i coniugi hanno scelto il Regime di Comunione dei Beni.



12. Quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato:

In questo paragrafo si è considerato di effettuare un giudizio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato è l'aspetto economico di un bene che esprime la sua capacità di esprimere una utilità diretta per qualcuno e si determina in previsione di uno scambio espresso da una quantità di moneta, funzione della domanda e dell'offerta del bene, in un dato mercato.

Più precisamente, secondo la norma UNI 10839, «il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di vendita di un bene. Viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche».

La sua determinazione avviene attraverso:

- metodi diretti/sintetici: → parametrico, per punti di merito;
- metodi indiretti/analitici: → per capitalizzazione dei redditi.

Il sottoscritto ha ritenuto di procedere, nel caso di specie, col metodo della stima diretta per "punti di merito", che consiste nell'individuare preventivamente un valore medio "ordinario" di riferimento all'interno di un range minimo e massimo e applicare allo stesso una serie di eventuali apprezzamenti e deprezzamenti derivati dalle caratteristiche peculiari dell'immobile.

Per far ciò si è **tenuto conto delle reali consistenze immobiliari e della loro condizione attuale**, ma considerando che il manufatto sia commerciabile e pertanto legittimato urbanisticamente.

Determinazione della consistenza immobiliare

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerata la cosiddetta superficie commerciale, determinata computando le superfici secondo le indicazioni della norma UNI 10750/2005, riportate di seguito nello schema tabellare:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750; pertanto sono state considerate, come per prassi, le superfici commerciali, per il computo delle quali, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato, in ossequio alla Norma UNI 10750, con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;



- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Inoltre, come suggerito dalla norma UNI 10750, sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione, per il computo della superficie commerciale:

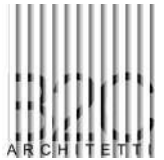
- Muri perimetrali confinanti: 50%
- Muri esterni di tamponamento: 100%

Per ciò che attiene ai coefficienti ponderativi si ha:

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Giardini ed aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Le menzionate indicazioni sono state applicate per la determinazione della superficie, così come di seguito riportato.

PIANO SECONDO			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	16	46	2
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	88,60	1,00	88,60
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	12,80	0,35	4,48
		0,10	0,00
Pareti perimetrali confinanti	9,60	0,50	4,80
			97,88



Determinazione del più probabile valore di mercato

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso a rilevazioni tratte da fonti indirette che forniscono un prezzo unitario indicato in euro/mq commerciale, che rappresenta il **VMU** (Valore di Mercato Unitario) di riferimento.

Per la determinazione di un VMU di riferimento si è fatto ricorso all'**Osservatorio dei valori del Mercato Immobiliari (OMI)** dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2025) ed al sito **Borsino Immobiliare**;

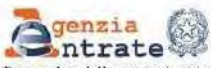
Una analisi preliminare è stata effettuata interrogando il portale '**geopoi**' dell'Agenzia del Territorio e **Borsino Immobiliare**, al fine di stabilire in quale microzona catastale ricada il complesso immobiliare oggetto di stima che, nel caso di specie, riporta quale microzona la 5

Di seguito, invece, il report della query relativa alla zona di riferimento effettuata sul sistema informativo dell'OMI:

27/02/26, 18:10

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: POMPEI

Fascia/zona: Periferica/FONTANELLE%20-%20CASONE%20-%20MESSIGNO%20-%20MARICONDA

Codice zona: D2

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,1	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	680	1050	L	2,3	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1350	2050	L	4,3	6,5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

ITA ENG





Di seguito, invece, il risultato dell'interrogazione delle quotazioni del Borsino Immobiliare,



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Villa

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di apart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.441	Euro 1.910	Euro 2.379

Valuta subito questo immobile



Orbene, per poter armonizzare le due rilevazioni ottenute dall'interrogazione dell'OMI e del Borsino, così come sopra riportate, si è proceduto ad effettuare una media ponderata degli stessi, ovvero una somma ponderata dei due Vmed.

Nelle tabelle proposte di seguito, sono riportati i valori rilevati e quelli ottenuti successivamente alla ponderazione:

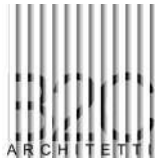
VALORI PER UNITA' RESIDENZIALI

Fonte di Consultazione	Vmin (€/mq)	Vmax (€/mq)	Vmed (€/mq)	Vpond (€/mq)
Osservatorio Mercato Immobiliari 2025	€ 1.300,00	€ 2.000,00	€ 1.650,00	€ (1.650,00+1.910,00)/2=
Borsino Immobiliare 2025	€ 1.441,00	€ 2.379,00	€ 1.910,00	
Valore ponderato totale per Abitazioni				€ 1.780,00 €/mq

Da detta tabella si ottiene il seguente valore medio utilizzato come Valore ponderato totale per Abitazioni civili pari a **€/mq: 1.780,00**.

Dal momento che il valore ponderato unitario totale è riferito ad un bene "ordinario", ovvero medio, esso non può essere trasposto tal quale al bene oggetto di stima.





Si rende pertanto necessario stimare un coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, che tenga conto delle peculiari caratteristiche degli immobili oggetto di stima, da applicare al valore medio ricavato in precedenza,

A tal fine, ricorreremo al **procedimento di stima per punti di merito**, il quale consiste nel partire da un dato storico di valore ordinario acclarato (cioè da un valore medio riscontrato sul mercato) e ad esso applicare un coefficiente da calcolare in base alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Operativamente al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali, mentre al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita, in relazione al bene di riferimento. Quindi si procede al calcolo del Valore di Mercato incognito (V_{mi}) nel modo seguente:

$$V_{mi} = P_m \times K_i$$

dove:

P_m è il dato storico di riferimento (nel nostro caso come valore di mercato unitario considereremo quello pari a 1.487,80 €/mq);

K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione al bene immobile di riferimento. Questo coefficiente viene solitamente determinato quale sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle 4 tipologie di caratteristiche peculiari dei fabbricati: caratteristiche posizionali estrinseche k_{pe} , caratteristiche posizionali intrinseche k_{pi} , caratteristiche tecnologiche k_t ed infine, caratteristiche produttive k_p . Per cui si avrà: $K_i = k_{pe} + k_{pi} + k_t + k_p$.

Nel caso oggetto della presente perizia di stima, trattandosi di unità abitative, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche in grado di conferire una qualificazione e, di conseguenza, un maggiore o minore apprezzamento.

Pertanto avremo:

1. **Caratteristiche posizionali estrinseche:** (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumore, densità edilizia);
2. **Caratteristiche posizionali intrinseche:** (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani)
3. **Caratteristiche tecnologiche:** (degrado fisico, della qualità degli impianti e del grado di finimento).
4. **Caratteristiche produttive.** (suscettività alla vendita o al fitto e gli oneri di manutenzione straordinaria).

La sommatoria di tali coefficienti relativi al bene da valutare fornirà un coefficiente che "sintetizza" la minore o maggiore qualità delle caratteristiche del bene da stimare, rispetto alla qualità delle caratteristiche del bene ordinario, come riportato nella tabella che segue.



IMMOBILE SITO IN VITULANO AL VIALE BRACANELLI		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%	
Punti di merito relativi al fabbricato ordinario con destinazione residenziale		peso α									
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	0,08					✓				0,084
	servizi	0,07					✓				0,074
	inquinamento	0,06						✓			0,069
	disponibilità verde	0,06					✓				0,063
	qualità al contorno	0,08				✓					0,080
		0,35									0,370
Caratteristiche intrinseche posizionali	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,10						✓			0,115
	emergenza architettonica	0,07				✓					0,070
	panoramicità	0,08					✓				0,084
		0,25									0,269
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	0,03			✓						0,029
	suscettività di vendita	0,01			✓						0,010
	suscettività di locazione	0,01			✓						0,010
		0,05									0,048
Caratteristiche tecnologiche	finiture ed estetica	0,08			✓						0,076
	impianti	0,08			✓						0,076
	materiali e caratteristiche costruttive	0,09				✓					0,090
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,10				✓					0,100
		0,35									0,342
Totale		1,00									1,028

Dunque il coefficiente K_i appena determinato è pari a 1,028, pertanto, il valore di mercato unitario (VMU) corretto attraverso il procedimento per "punti di merito" è per l'abitazione pari a (€/mq 1.780,00 * 1,028) = **1.829,84 €/mq**

Il valore di mercato totale (VMT), riferito all'unità immobiliari e successivamente arrotondato (VMTa), è riportato nella tabella che segue.

PIANO	UTILIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUP.COMM.	€/MQ	€
Secondo	Appartamento	16	46	2	97,88	1.829,84 €	179.104,74 €
VALORE TOTALE DEI BENI							179.104,74 €

Alla luce di quanto riportato al punto 7. Al fine di compensare le spese per la regolarizzazione urbanistica e gli oneri per il rilascio del Permesso in sanatoria si considera, in modo da equilibrare il valore di mercato, di decurtare un'aliquota del 20% per spese tecniche, oneri e sanzioni. Pertanto la valutazione è:

PIANO	UTILIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUP.COMM.	€/MQ	€	RIDUZIONE 20%
Secondo	Appartamento	16	46	2	97,88	1.829,84 €	179.104,74 €	143.283,79 €
VALORE TOTALE DEI BENI								143.283,79 €

Pertanto la quota del debitore, pari a 500/1000, risulta essere **€71.641,90** (€143.283,79/2)

13. Alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote:

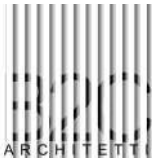
L'unità immobiliare non ha il requisito della "comoda divisione" in quanto l'unità è fornita di un unico ingresso dal ballatoio ed inoltre dovrebbero essere effettuati interventi di manutenzione straordinaria con la relativa progettazione esecutiva e successivo calcolo dei costi (tecnici e realizzativi), che dovrebbero essere decurtati dalla valutazione.



Inoltre il Comune di Pompei (NA) rientra nella zona Rossa della Legge Regionale della Campania n.21/2003, nata con un obiettivo primario relativo alla Protezione Civile: **impedire l'aumento della popolazione residente** (il cosiddetto "carico antropico") per non compromettere le vie di fuga e i piani di evacuazione in caso di eruzione ed all'**art. 2**, la legge vieta espressamente il rilascio di titoli edilizi per interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, vietando non solo l'aumento dei volumi, ma anche l'aumento dei **"carichi urbanistici"**.

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che il frazionamento residenziale comporta in automatico un aumento del carico urbanistico. Creare due appartamenti dove prima ce n'era uno significa potenzialmente insediare due nuclei familiari anziché uno, raddoppiando le auto, il fabbisogno di parcheggi, di reti fognarie e, soprattutto, il numero di persone da evacuare in caso di emergenza.

Orbene il Comune di Pompei (NA) con determina dirigenziale n.23 del 10.02.2014 e successiva determina dirigenziale n.144 del 06.08.2014, ha consentito il frazionamento delle unità immobiliari ma lo scrivente ritiene non perseguibile la stessa per quanto sopra descritto.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico:

- descritta e accertata l'unità immobiliare sita in Pompei (NA) alla via Messigno;
- esposti i criteri e i metodi di analisi adottati;
- stimato il valore del bene pari a €.143.283,79 ed individuata **la quota del debitore pari a 500/100 e quindi €.71.641,90** (dico settantunomilaseicentoquarantuno/90 euro).

rimette la presente.

Tanto si doveva per quanto di propria competenza.

Pompei, 02 marzo 2026

