



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Guglielmo MANERA

* * * *

Proc. N. 841/16 R.G.E.

promosso da:

[REDACTED]

contro:

OMISSIS

* * *

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 – nominato esperto stimatore con provvedimento del 03.01.2018 nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED] contro *omissis*, in data 04.01.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c..

Il G.E., con il medesimo provvedimento innanzi richiamato, nominava contestualmente l'avv. Daniela Nappi quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

A seguito delle vicende processuali, della sostituzione del G.E. originariamente designato, delle varie difficoltà incontrate dall'esperto per il compiuto svolgimento degli accertamenti da espletare nonché in conseguenza delle molteplici criticità sopraggiunte a causa dell'emergenza Covid-19, l'udienza per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c., veniva più volte rinviata e infine fissata per il giorno 05.12.2022.

I quesiti posti al sottoscritto dal G.E. sono quelli riportati nel verbale di "Conferimento Incarico" del 03.01.2018 rinvenibile agli atti della procedura in epigrafe.

BENE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

"In Lacco Ameno alla Via Pannella Nuova n. 140F, piano T int. 2: piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento posto al piano terra, composto di tre vani ed accessori con annesso cortiletto antistante; confinante con restante fabbricato per due lati, con proprietà omissis, con proprietà omissis, salvo altri. In Catasto Fabbricati al foglio 10, part.lla 387, sub 3, zona 2, Cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 499,67".

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 26.07.2016 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 45350 / 35019 in data 28.10.2016.

A favore:  con sede in Napoli, C.F. 

Contro: *omissis*, quale rispettivi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene sopradescritto così come riportato nella relativa nota di trascrizione (all. A).

*

RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di "Conferimento Incarico" presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

* *

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

L'esperto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione esistente agli atti ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., accertando che in detta documentazione risulta depositata la certificazione notarile redatta dal dott.  Notaio in Marano di Napoli, in data 22.11.2016 (all. B) attestante le consultazioni effettuate

presso i registri del Catasto e della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché l'ispezione degli atti relativi e dei titoli di provenienza.

La certificazione di cui sopra, aggiornata al 13.11.2016, si riferisce fino al titolo che precede il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.10.2016.

Alla suddetta certificazione notarile risultano allegare la visura storica e la planimetria catastale concernenti il bene staggito.

Lo scrivente, in ogni caso, ha provveduto al reperimento della documentazione ipo-catastale aggiornata e/o mancante (ad es. estratto di mappa) al fine dell'esatta individuazione del bene pignorato.

A seguito delle verifiche effettuate dall'esperto, quindi, la documentazione agli atti è risulta idonea ma incompleta.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta ai debitori, già innanzi generalizzati, in virtù dell'atto di divisione *rectius* scrittura privata autenticata nelle firme in data 10.09.1994 dal notaio [redacted] di Barano d'Ischia, con il quale si procedeva allo scioglimento della comunione esistente tra gli esecutati ed i sigg. *omissis* avente ad oggetto un fabbricato con annessa area scoperta pertinenziale del quale faceva parte l'appartamento staggito.

Del menzionato atto si allega la relativa nota di trascrizione (all. C).

Va precisato che:

- l'atto di divisione innanzi riportato fu successivamente integrato in data 27.07.2011, innanzi al notaio [redacted] di Ischia, con la *"Scrittura privata di rinnovazione di atto invalido da conservarsi negli atti"*

del notaio autenticante", già depositata in atti, della quale si allega la relativa nota di trascrizione del 04.08.2011 ai nn. 35763/25027 (all. D).

- in entrambi gli atti sopra richiamati l'unità immobiliare pervenuta agli esecutati era individuata nel N.C.E.U. di Lacco Ameno alla Via Cetrangola n. 32 (oggi Via Panella Nuova 140F) con gli identificativi Fl. 10, P.IIIa 387, Sub 3 rimasti invariati all'attualità.

- ai fini delle ulteriori precisazioni riguardo il bene staggito si rimanda a tutto quanto riportato alla "Sezione D" dell'allegato C.

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Dall' ESTRATTO PER RIASSUNTO dell'Atto di Matrimonio, già depositato in atti, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Lacco Ameno concernente i debitori esecutati risulta che, in data 28.10.1978, avevano contratto matrimonio tra loro; in tale estratto sono riportate le seguenti annotazioni:

"Con atto in data 23/09/1993 a rogito del notaio [redacted] del distretto notarile di Napoli gli sposi omissis hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con atto del notaio Dr. Proc. [redacted] del Distretto di Napoli in data 14/11/1994 Rep. 26588/4013 i coniugi omissis hanno stipulato la costituzione di un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 157 c.c."

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene*

pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Come precisato in risposta al quesito 1) che precede, esiste agli atti la certificazione notarile redatta in data 22.11.2016 dal dott. [REDACTED] Notaio in Marano di Napoli, (v. all. **B**) ed alla quale ci si riporta per quanto richiesto dal presente quesito.

In ogni caso, quanto riportato nella detta certificazione notarile è stato confermato dalle risultanze derivanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate dall'esperto in data 19.05.2022 (all. **E**) concernenti il cespite pignorato e ciascuno dei debitori esecutati, per cui non vi sono altre o ulteriori formalità da segnalare.

* *

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato avv. Daniela Nappi, il giorno 04.04.2018 si recava presso il compendio pignorato per dare corso agli opportuni accertamenti peritali in loco.

Detti accertamenti necessitavano di un ulteriore accesso che, a seguito delle varie vicende processuali, poteva avvenire soltanto il giorno 09.09.2020, senza l'ausilio del custode, ma con la collaborazione dell'arch. Pietro Cobio e si concludevano nel giorno medesimo.

In occasione dei sopralluoghi venivano effettuate le necessarie misurazioni del bene staggito per la successiva redazione della planimetria dello stato dei luoghi (all. F) e per le ulteriori elaborazioni di confronto con la documentazione grafica rinvenuta dall'esperto presso gli Uffici competenti; venivano altresì eseguiti i rilievi fotografici dell'immobile medesimo (all. G).

Durante i citati sopralluoghi inoltre, a seguito dei colloqui avuti con le persone presenti sul posto venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. H).

*

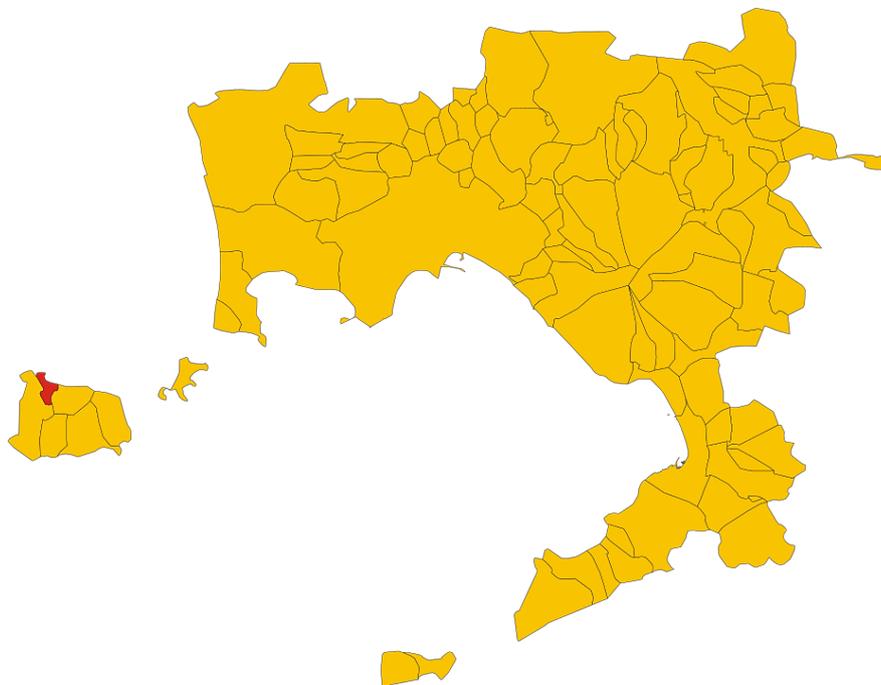
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile di cui trattasi è situato nell'ambito territoriale del Comune di Lacco Ameno (NA) dell'isola di Ischia, in zona periferica rispetto al centro cittadino. In tale zona alcuni edifici, ancora oggi, riportano in modo visibile i segni dei danni provocati dall'ultimo sisma

avvenuto nell'agosto dell'anno 2017 che ebbe come epicentro il limitrofo Comune di Casamicciola Terme.



Estratto mappa isola di Ischia (Comune di Lacco Ameno cerchiato in rosso)



Posizione del Comune di Lacco Ameno (in rosso) nella città metropolitana di Napoli

Lacco Ameno, così come gli altri Comuni dell'isola di Ischia che si affacciano sulla costa, in quanto cittadina di interesse turistico balneare disponendo altresì di un porticciolo di tipo turistico, sviluppa la sua economia prevalentemente in tale settore grazie anche all'esistenza di fonti di acque sorgive che consentono cure termali di qualità.

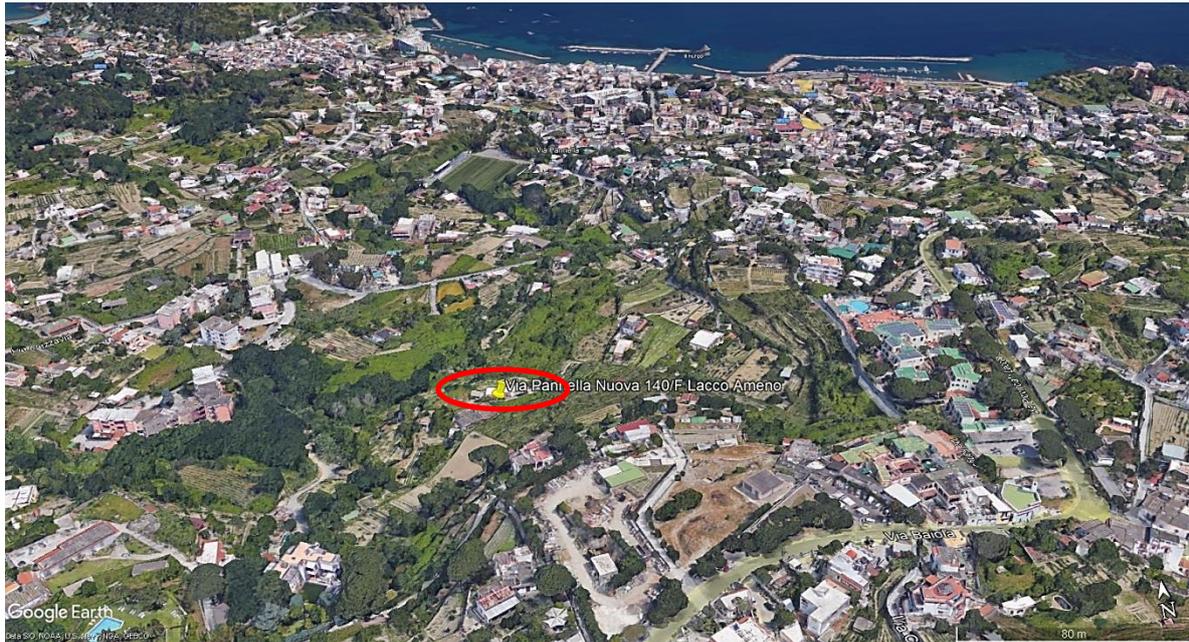
Tra i vari comuni esistenti sull'isola d'Ischia, Lacco Ameno è quello con il territorio meno esteso ed occupa la parte nord-ovest dell'isola che dalla costa arriva fino alle prime pendici del Monte Epomeo.

Lacco Ameno confina ad est con il Comune di Casamicciola Terme e ad ovest con il Comune di Forio.

Man mano che si risale dal centro della cittadina verso l'entroterra collinare, allontanandosi dalla costa, la densità urbanistica e demografica diminuisce, riducendosi sensibilmente in prossimità del monte Epomeo.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è piuttosto decentrata e le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo sono assenti e/o presenti solo in parte; le principali attività commerciali e di servizio sono dislocate nel centro e nelle zone limitrofe.

Il Comune di Lacco Ameno è agevolmente raggiungibile dalle altre zone dell'isola mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea); le strade di collegamento con i comuni limitrofi sono a scorrimento normale; facilmente raggiungibile è la città di Napoli tramite il servizio di traghetti ed aliscafi che partono ed arrivano dagli altri porti presenti negli altri comuni dell'isola.



Ubicazione immobile (aerofoto tratta da Google Earth)

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare costituente il compendio oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Lacco Ameno (NA) ed è correttamente dotata di identificativi catastali; tale u.i., quindi, rappresenta un **lotto unico** e, come tale, potrà essere venduto.

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)

Appartamento facente parte del fabbricato ubicato in Lacco Ameno (NA) alla Via Pannella Nuova n. 140F (già Via Cetrangola n. 32), posto al piano terra distinto dal numero interno 2, con annesso "*cortiletto antistante*"; l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincide con quello indicato nella visura storica catastale.

L'immobile sulla scheda catastale risulta correttamente in ditta ai debitori eseguiti *omissis*, già innanzi generalizzati, in qualità di pieni ed esclusivi proprietari delle rispettive quote pari a 1/2 ciascuno.

L'appartamento con annesso cortiletto antistante è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Foglio 10, P.Ila 387, Sub 3, Z.C. 2, Categ. A/4, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catast. Tot. 84 m², R.C. Euro 499,67.

COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord-* con P.Ile 209 e 1010 (proprietà aliena), *ad est* con altra u.i. su P.Ila 387 (proprietà aliena), *a sud* con P.Ila 53 (proprietà aliena), *ad ovest* con P.Ila 204.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

*

PRECISAZIONI:

L'immobile staggito e sopra indicato fa parte del fabbricato interamente realizzato sulla P.Ila 387 del Fl. 10.

La P.Ila 204 del Fl. 10 è adiacente e, attualmente, risulta fusa sul piano fisico con la suddetta P.Ila 387 del Fl. 10 e, considerati i titoli di provenienza rinvenuti ed esaminati dall'esperto (più precisamente l'atto di compravendita del terreno e quelli concernenti lo scioglimento della comunione attraverso i quali il bene è pervenuto agli esecutati), si rileva che tale P.Ila 204 insieme con la P.Ila 387 costituiva l'originario appezzamento di terreno acquistato ma che la menzionata P.Ila 204 non fu attribuita ad alcuno.

Invero, sia in base all'atto del 10.09.1994 per Notaio [REDACTED] di Barano di Ischia trascritto il 22.09.1994 ai nn. 28198/21418 (v. all. C) sia in base all'atto del 27.07.2011 per Notaio [REDACTED] di Ischia trascritto il 04.08.2011 ai nn. 35763/25027 (v. all. D), nelle

descrizioni delle quote attribuite si precisano e si prendono in considerazione soltanto n.ro 3 distinti immobili che insistono sulla P.Illa 387 con tre distinti subalterni catastali (1, 2 e 3).

D'altra parte già all'epoca del primo atto del 1994 era stato realizzato il fabbricato sulla P.Illa 387.

Nulla viene indicato riguardo alla P.Illa 204 che, insieme alla P.Illa 387, costituiva ed individuava la consistenza dell'intero terreno acquistato.

Dette p.Ille non risultano altresì siano state fuse catastalmente al fine di costituire un'unica p.Illa.

Quindi, a parere dello scrivente, si dovrebbe desumere che tale P.Illa 204 del Fl. 10 sia rimasta in comune e pro-indiviso con tutti i comunisti che originariamente avevano acquistato il menzionato appezzamento di terreno in virtù dell'atto per Notaio ██████████ di Ischia del 18.01.1992 trascritto il 05.02.1992 ai nn. 7196/6301 di cui si allega la nota di trascrizione (all. I).

Tenuto conto di quanto sopra precisato l'esperto ha constatato che attualmente, attraversando il "cortiletto antistante" annesso all'immobile pignorato, si accede ad un ulteriore corpo di fabbrica costituente un piccolo appartamento al piano terra nella "disponibilità e/o di proprietà esclusiva" degli esecutati.

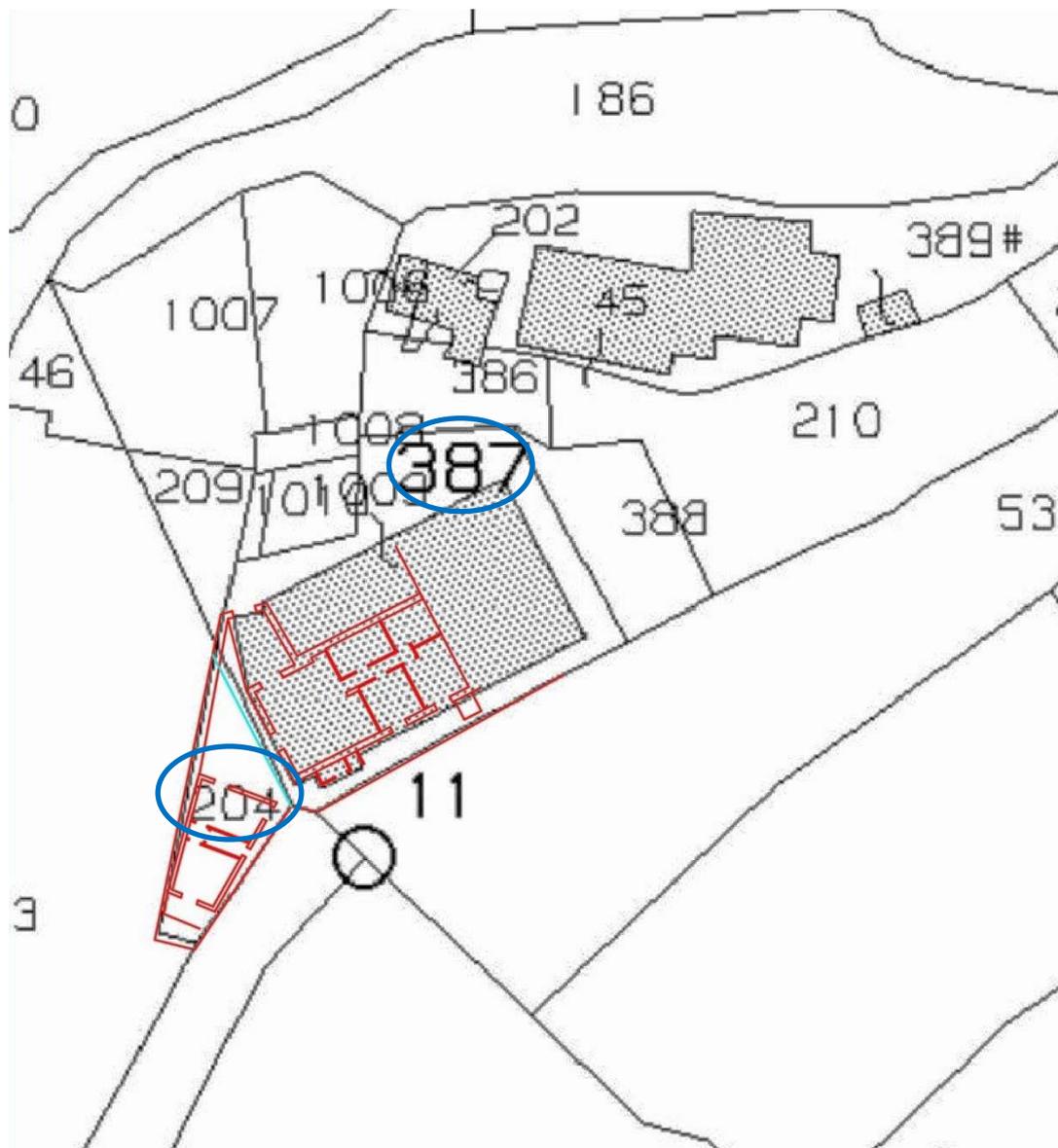
Dai rilievi misurativi e dalle successive elaborazioni compiute dall'esperto è risultato che tale appartamento insiste interamente sulla menzionata P.Illa 204 ed è sprovvisto di dati identificativi al Catasto Urbano dei fabbricati.

La P.Illa 204 del Fl. 10, infatti, è riportata ancora al Catasto Terreni.

Dunque, considerato:

- che il sopramenzionato piccolo appartamento, comunque abusivamente realizzato sulla P.Illa 204, non risulta accatastato;

- che l'accesso all'immobile di cui trattasi e/o alla P.Illa 240 è possibile esclusivamente attraversando il "*cortiletto antistante*" annesso alla proprietà degli esecutati (Fl. 10, P.Illa 387, Sub 3);
- che la planimetria catastale associata all'immobile pignorato (Fl. 10, P.Illa 387, Sub 3) non include graficamente quale pertinenza la P.Illa 204 ma ne riporta l'indicazione come p.Illa autonoma e a confine della proprietà degli esecutati;
- che la P.Illa 204 anche dall'esame dell'estratto della mappa catastale (VAX) era ed è contigua alla P.Illa 387 ma interclusa tra altre p.Ille aliene;
- che, in ogni caso, le ricerche e gli accertamenti effettuati non hanno dato esito in merito al rinvenimento di qualsivoglia atto catastale e/o di altra natura che abbia fatto comprendere in modo inequivoco se tale P.Illa 204 sia rimasta in comune pro-indiviso, o meno, così come pervenuta ai comunisti con l'atto di compravendita del 18.01.1992;



Sovrapposizione grafica stato dei luoghi su mappa catastale (P.Ile 204 e 387 evidenziate in blu)

- che la situazione riscontrata e rappresentata ai punti che precedono, a parere dell'esperto, potrebbe portare pregiudizio sull'efficacia del pignoramento e della successiva vendita dell'immobile poiché, di fatto, l'effettiva consistenza della proprietà degli esecutati è diversa da quella indicata nell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione (**FI. 10, P.Ila 387, Sub 3**) o, in altre parole, **l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione indicherebbero un diritto di contenuto meno ampio**

rispetto a quello attualmente di fatto esercitato dagli esecutati (sempreché gli esecutati possano dimostrare il diritto di proprietà esclusivo sulla P.Ila 204!?!).

Alla luce di quanto accertato e precisato, considerato che esula dalle competenze dell'esperto stabilire se vi siano, o meno, pregiudizi di qualche tipo alla procedura e considerato che il pignoramento di cui trattasi colpisce unicamente l'immobile individuato catastalmente al **FI. 10, P.Ila 387, Sub 3** nel prosieguo del presente elaborato peritale lo scrivente terrà conto soltanto di tale immobile rimettendosi a quanto, eventualmente, riterrà opportuno disporre nel merito il G.E.

*

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato di cui trattasi fa parte di un fabbricato del tipo destinato catastalmente ad "*abitazioni di tipo popolare*", con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello; le dotazioni impiantistiche e tecnologiche sono limitate a quelle indispensabili; il fabbricato, in altre parole, rappresenta una delle tante costruzioni isolate a carattere residenziale realizzate in economia e in modo abusivo.

Il fabbricato cui appartiene il bene *de quo*, nel suo insieme ha una forma in pianta pressoché rettangolare e i suoi lati maggiori si sviluppano secondo la direttrice Est – Ovest; tale fabbricato si compone di n.ro 3 distinte unità immobiliari aventi autonomi e distinti ingressi; l'edificio si sviluppa in elevazione su unico livello (piano terra) e fu realizzato con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e con solaio piano di copertura latero cementizio.

L'edificazione originaria di tale edificio risale agli inizi degli anni '90 del secolo scorso.



Fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato indicato con freccia (vista aerea tratta da Google Earth)

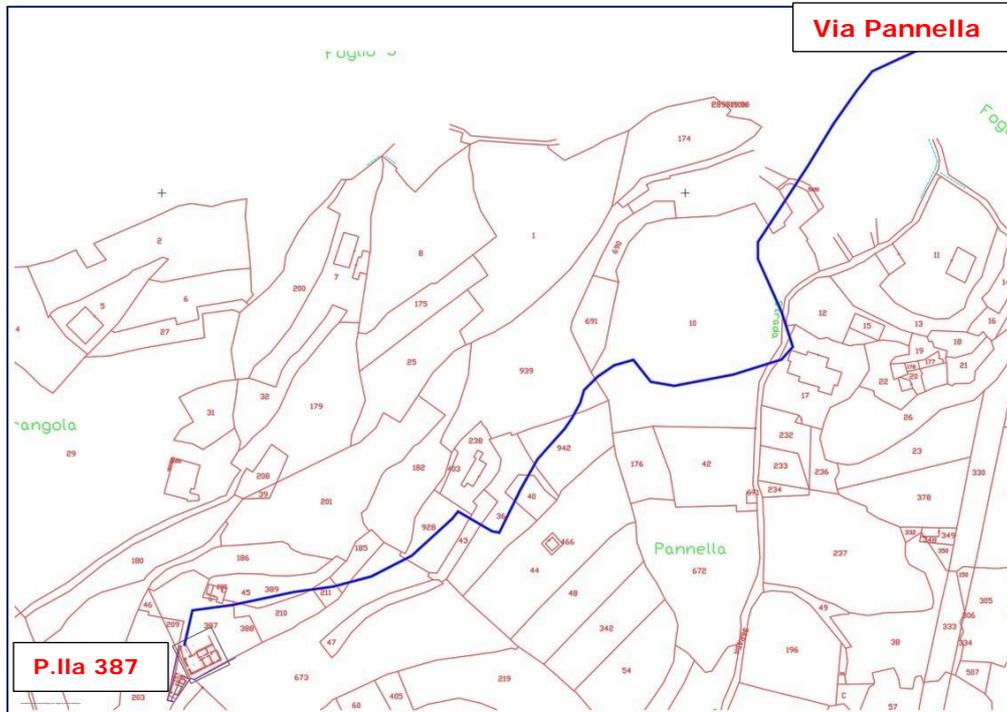
Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, anche se in alcune zone si evidenziano degradi e ammaloramenti conseguenti sia ad una scarsa manutenzione sia alle lesioni superficiali provocate dal sisma del 2017.

Della consistenza immobiliare pignorata fa parte anche il cosiddetto "*cortiletto antistante*" (attualmente rappresentato dal portico coperto e dalla restante area cortilizia scoperta) posto sui lati Nord, Ovest e Sud dell'immobile medesimo.

Il complesso immobiliare è sprovvisto di servizio di portierato ma vi è impianto citofonico esterno.

Tenuto conto dell'anno di costruzione e di quanto innanzi segnalato e che, fino al momento in cui sono stati effettuati i sopralluoghi dall'esperto non era stato attuato alcun intervento di riparazione post sisma, si può

ritenere che la palazzina nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione che raggiunge appena la sufficienza.



Percorso per accedere all'immobile da Via Pannella indicato con linea blu sulla mappa catastale

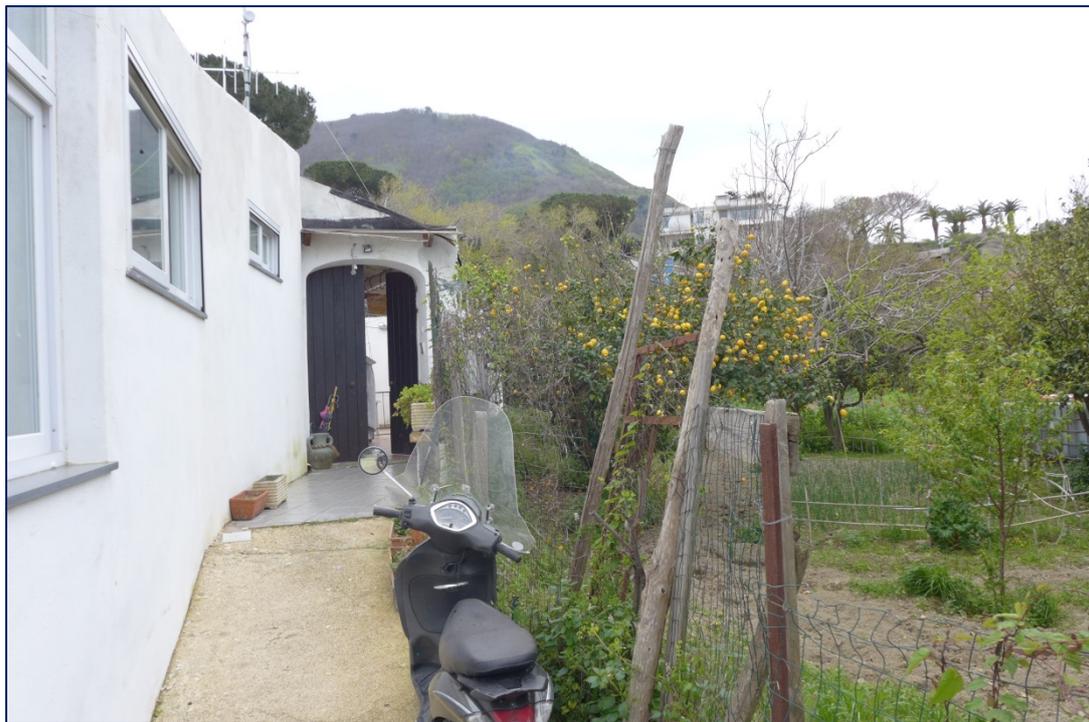


Tratto di strada interponderale da percorrere per raggiungere l'immobile pignorato

Come si può osservare dalle immagini che precedono, è opportuno segnalare che il fabbricato realizzato sulla P.Ila 387 (quindi il bene pignorato) è raggiungibile soltanto tramite una stradina secondaria interponderale (in gran parte non carrabile) che si diparte da Via Pannella ed attraversa numerose particelle di proprietà aliena (più precisamente le Plle 10 – 17 – 939 – 942 – 36 – 40 – 43 – 928 – 53 – 185 – 211 – 389 – 45 del Fl. 10).

*

L'u.i. staggita, come già innanzi precisato, è posta al piano terra dell'edificio con accesso autonomo e distinto dalle altre n.ro 2 u.i. di proprietà aliena che costituiscono, nel loro insieme, il fabbricato realizzato sulla P.Ila 387 del Fl. 10.



Ingresso esterno dell'u.i. pignorata

Superato il portone d'ingresso esterno e attraversato il piccolo portico coperto, all'appartamento si accede direttamente tramite la portafinestra che si apre sul portico medesimo.



Ingresso appartamento (portafinestra)

L'alloggio (SUB 3), nel suo insieme, ha in pianta una forma rettangolare e, analogamente al fabbricato cui si appartiene, si sviluppa secondo la direttrice Ovest – Est con aperture (finestre) sui lati Ovest e Sud oltre la portafinestra posta sul lato Nord (v. planimetria All. F).

Esso si compone dei seguenti ambienti: ingresso – soggiorno, n.ro 3 camere letto, cucina, n.ro 2 bagni e corridoio.

Completano la consistenza dell'immobile: n.ro 3 piccoli vani in adiacenza e posti sul lato Sud del fabbricato. Tali vani sono accessibili solo dall'esterno (cioè dall'area cortilizia retrostante) e sono adibiti ad uso ripostiglio/lavanderia; il "*cortiletto antistante*" (posto che nei titoli rinvenuti ne viene fatta menzione senza darne alcuna descrizione e/o

indicazione geometrico dimensionale) si deve assumere che corrisponda a quello graficamente riportato nella planimetria catastale e, pertanto, esso si compone della parte individuata dal portico coperto e dalla restante parte individuata dall'area cortilizia (così indicata nella planimetria redatta dallo scrivente).

Allo stato l'appartamento nel suo complesso è dotato delle seguenti finiture:

la pavimentazione di tutti i vani e gli accessori è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di grosse dimensioni; tutte le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti lato cucina e bagno che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per quasi tutta la loro altezza; tutti i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte dei vari vani sono in legno del tipo tamburato; gli infissi delle finestre sono in legno munite di persiane esterne alla napoletana anch'esse in legno; i sanitari e le rubinetterie del bagno sono di qualità ordinaria.



Soggiorno - Cucina

L'u.i. è dotata dei normali impianti tecnologici idraulico ed elettrico ma non vi è allacciamento alla rete cittadina di distribuzione del gas – metano, per alimentare le utenze della cucina e per l'acqua calda sanitaria si utilizzano bombole di gpl poste nella parte retrostante dell'area cortilizia; non vi è impianto di riscaldamento ma è presente l'impianto di condizionamento.

Tutti gli impianti, considerato che non è stata fornita alcuna documentazione a riguardo e che non è stato possibile alcun controllo degli stessi in sede di sopralluoghi, sebbene dichiarati funzionanti dagli esecutari, a parere dello scrivente, necessiterebbero di opportune verifiche da parte di personale tecnico specializzato, affinché sia controllato il loro corretto funzionamento o meno e, soprattutto, la loro rispondenza alle vigenti normative.

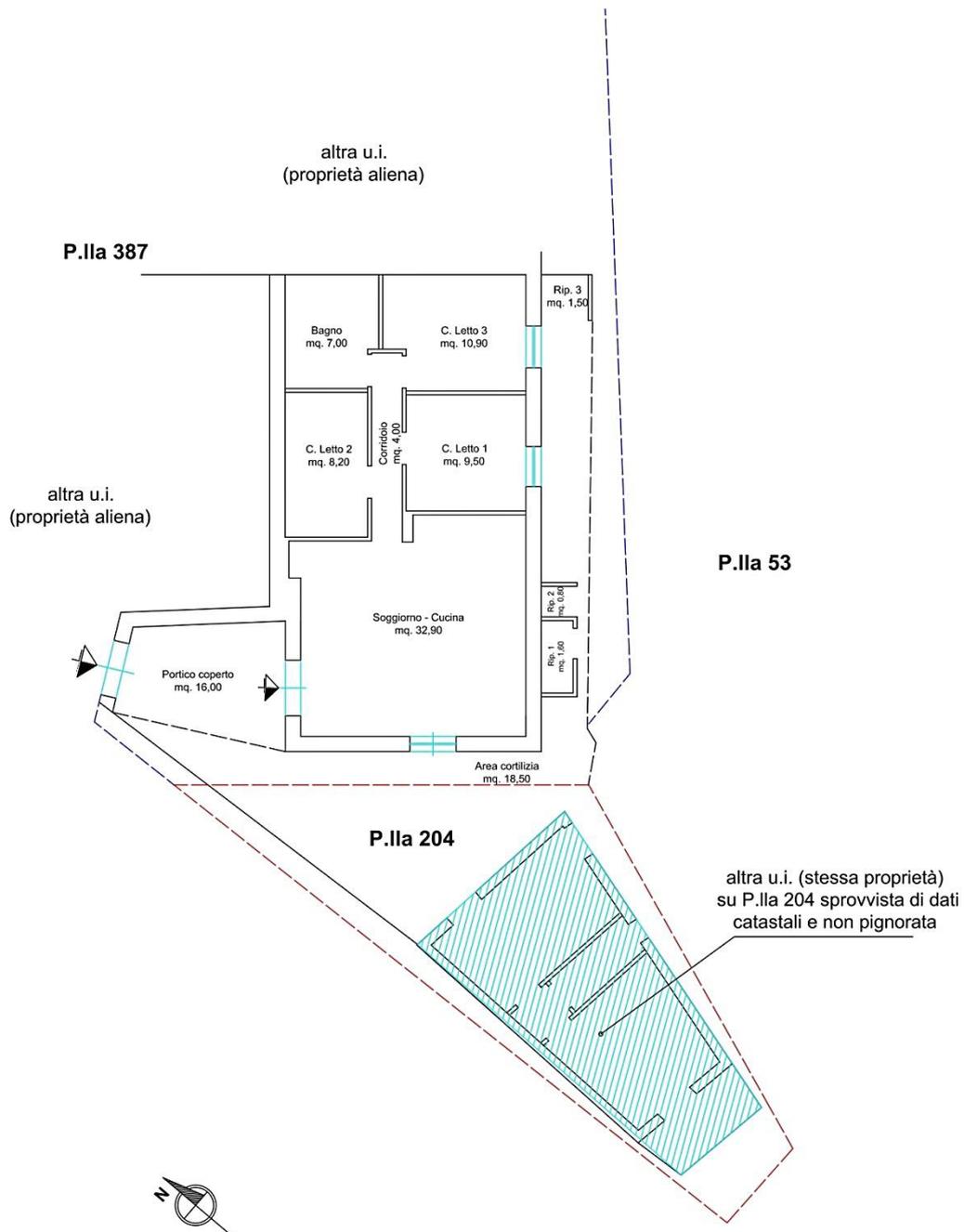
All'esito di tali verifiche, infatti, potrebbero essere necessari lavori di adeguamento e/o manutenzione che, al momento, per l'esperto non è possibile né ipotizzare né escludere.

Allo stato, è possibile stimare un costo complessivo per la verifica e per l'eventuale certificazione di messa a norma di tutti gli impianti presenti nel compendio immobiliare pignorato non inferiore complessivamente ad **Euro 1.500,00** circa.

L'immobile de quo, infine, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 700,00**.

* *

L'appartamento si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile) complessiva di m². 76,40** circa, con altezze libere di **m. 2,63** circa; la **superficie utile (o calpestabile) complessiva della pertinenza esclusiva (area cortilizia coperta e scoperta)** è pari a **m². 34,50** circa.



Planimetria stato dei luoghi u.i. (SUB 3)

Con i sopralluoghi effettuati e considerato il fatto che l'immobile in alcuni punti presenta ammaloramenti dovuti sia ad una scarsa manutenzione sia ai danni provocati dal sisma del 2017, l'esperto ha potuto constatare che complessivamente i vani e le rifiniture interne

dell'immobile oggetto di perizia si presentano in stato di conservazione e manutenzione che raggiunge a fatica la sufficienza.

Tabella riepilogativa superfici stato dei luoghi (Fl. 10, P.IIa387, SUB 3)						
	N. Vano	Destinazione	Superf. Utili (mq.)	Totale Superf. Utili escluse pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili Accessorie/ Pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili incluse pertinenze (mq.)
Unità Imm.re	1	Soggiorno - Cucina	32,90	76,40		
	2	C. Letto 1	9,50			
	3	C. Letto 2	8,20			
	4	C. Letto 3	10,90			
	5	Bagno	7,00			
	6	Corridoio	4,00			
	7	Ripost. 1	1,60			
	8	Ripost. 2 (lavanderia)	0,80			
	9	Ripost. 3	1,50			
Pertinenze esclusive	10	Portico coperto	16,00	76,40	34,50	110,90
	11	Area cortilizia	18,50			
				76,40	34,50	110,90

Tabella riepilogativa superfici utili rilevate (SUB 3)

Per una migliore e più completa comprensione della composizione delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. F e G).

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

Le informazioni richieste dal presente quesito sono già contenute in quanto fornito in risposta al quesito 1) che precede e al quale si rimanda integralmente.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità abitativa e, pertanto, non era necessario acquisire quanto richiesto dal presente quesito.

Tuttavia, per ciò che sarà fornito in risposta ai quesiti successivi sono stati acquisiti sia l'estratto della mappa catastale sia il certificato di destinazione urbanistica.

- B -

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

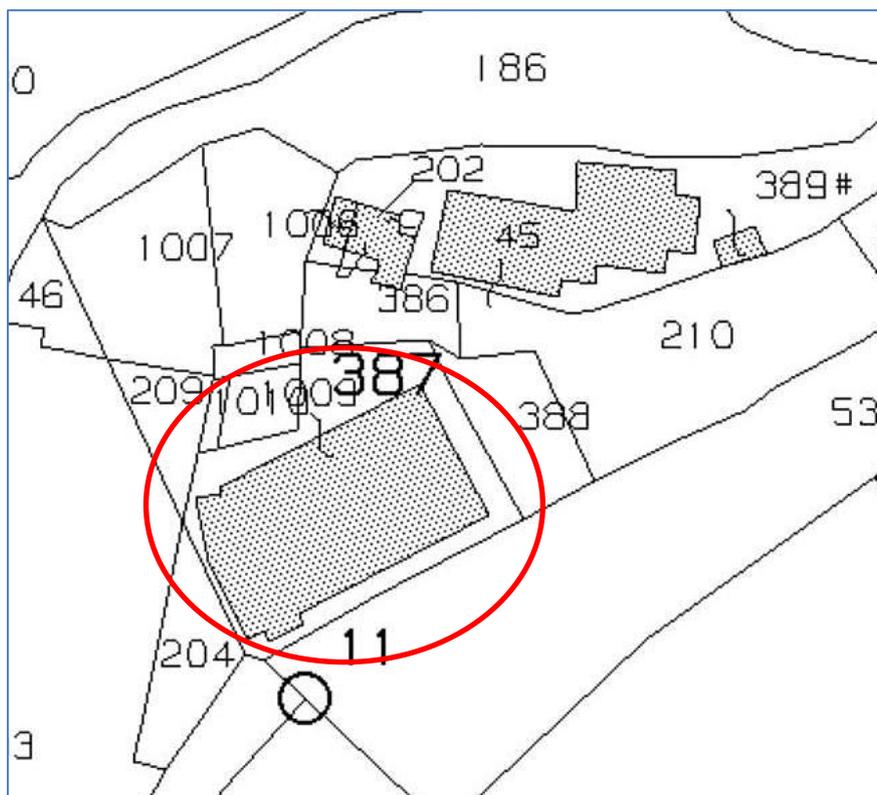
Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

pregresse.

Come già precisato, i dati catastali del compendio immobiliare riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione consentono l'individuazione del cespite pignorato, e gli attuali identificativi catastali corrispondono esattamente con quelli che, all'epoca del pignoramento in oggetto, individuavano il bene.

Al fine di un'esatta e dettagliata individuazione del bene oggetto di perizia si allegano le visure storiche, la planimetria e l'estratto di mappa (vax) rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (all. L).



Stralcio estratto di mappa NCT (Foglio 10, P.Ila 387)

PROVENIENZA BENE PIGNORATO (Fl. 10, P.IIa 387, Sub 3)

Il pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 45350/35019 il **28.10.2016** (v. all. A) e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà del bene staggito decorre da tale data.

In base ai documenti esaminati, agli accertamenti e alle ricerche effettuate nonché consultati i Registri del Catasto e della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 è risultato quanto segue.

1/ L'immobile staggito pervenne *omissis* in virtù della SCRITTURA PRIVATA DI RINNOVAZIONE DI ATTO INVALIDO autenticata nelle firme il 27.07.2011 dal notaio prof. [REDACTED] di Ischia, rep. n. 64057, racc. n. 14650, trascritta (con il codice della rettifica di divisione) il 04.08.2011 ai nn. 35763/25027 (v. all. D) e come, tale, annotata a margine della trascrizione del 22.09.1994 ai nn. 28198/21418, con la quale *omissis* convenivano di rinnovare la precedente scrittura privata autenticata il 10.09.1994 dal notaio [REDACTED] di Barano d'Ischia, rimuovendo la causa di invalidità per violazione dell'art. 40 Legge 28.02.1985 n. 47 s.m.i.

2/ SCRITTURA PRIVATA autenticata nelle firme il 10.09.1994 dal notaio [REDACTED] di Barano d'Ischia, trascritta il 22.09.1994 ai nn. 28198/21418 (poi annotata di rettifica come segnalato al punto che precede - v. all. C), con la quale *omissis*, procedendo allo scioglimento della comunione tra loro esistente (DIVISIONE) ed avente ad oggetto un fabbricato con annessa area scoperta pertinenziale sito in Lacco Ameno

alla Via Cetrangola n. 32 (*oggi Via Pannella Nuova n. 140F*), attribuirono a *omissis* la piena proprietà dell' "*appartamento posto al piano terra composto di tre vani e accessori con annesso cortiletto antistante; confinante con restante fabbricato per due lati, con proprietà omissis, con proprietà omissis, salvo altri. In catasto al fol. 10 p.lla 387/3 via Cetrangola n. 32 p. T.*

Si fa presente che in detta scrittura le parti dichiarano che "*il fabbricato in oggetto è stato edificato e trovasi nell'attuale consistenza sin dalla data anteriore al primo settembre 1967.*

3) Il fabbricato, citato ai punti precedenti, era stato realizzato sull'appezzamento di terreno per acquisto fattone per atto del 18.01.1992 del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Ischia, trascritto il 05.02.1992 ai nn. 7196/6301 (v. all. I) dalle *omissis* (all'epoca già coniugata con *omissis* in regime di comunione legale dei beni), *omissis* contro *omissis*.

Le suddette acquistarono in comune la piena proprietà del terreno sito in Lacco Ameno alla località Cetrangola, della superficie catastale di are 4 e centiare 20, riportato in catasto terreni al FI. 10, P.IIe 204 e 387.

La compravendita di cui al presente punto costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo nella storia ultraventennale dell'immobile pignorato risalendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

STORIA CATASTALE BENE PIGNORATO (FI. 10, P.IIa 387, Sub 3)

Il compendio pignorato è pervenuto agli esecutati con gli attuali dati identificativi a seguito dei passaggi di proprietà e/o variazioni catastali via via eseguiti e appresso riportati, andando a ritroso, poiché originati da unità immobiliari di consistenza diversa e/o diversamente individuati.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: Fl. **10**, P.IIa **387**, Sub **3**, Zona Cens. 2, Categ. **A/4**, Cl. 3, Consist. **4,5 vani**, Sup. Catast. Tot. **84 m²**, R.C. Euro 499,67, Via Pannella Nuova n. 140F, Piano T, Int. 2
VARIAZIONE del 09/11/2005 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestatari: *omissis* proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2009

Dati identificativi: Fl. **10**, P.IIa **387**, Sub **3**, Zona Cens. 2, Categ. **A/4**, Cl. 3, Consist. **4,5 vani**, R.C. Euro 499,67, Via Pannella Nuova n. 140F, Piano T, Int. 2
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/02/2009 protocollo n. NA0181712 in atti dal 26/02/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12609.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2008

Dati identificativi: Fl. **10**, P.IIa **387**, Sub **3**, Zona Cens. 2, Categ. **A/4**, Cl. 3, Consist. **4,5 vani**, R.C. Euro 499,67, Via Pannella Nuova n. 140F, Piano T, Int. 2
AMPLIAMENTO del 26/02/2008 protocollo n. NA0176462 in atti dal 26/02/2008 **AMPLIAMENTO (n. 14074.1/2008)**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 26/02/2008

Dati identificativi: Fl. 10, P.IIa 387, Sub 2, Zona Cens. 2, Categ. A/4, Cl. 3,
Consist. **4 vani**, R.C. **Euro 444,15**, Via Pannella Nuova
n. 140F, Piano T, Int. 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2008
protocollo n. NA0173711 in atti dal 26/02/2008
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13958.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/01/2008

Dati identificativi: Fl. 10, P.IIa 387, Sub 2, Zona Cens. 2, Categ. A/4, Cl. 3,
Consist. 4 vani, R.C. Euro 444,15, **Via Cedrangola n. 32**,
Piano T, Int. 2

VARIAZIONE del 03/01/2008 protocollo n.
NA0005219 in atti dal 03/01/2008 SOST. RIF. DI
MAPPA- ISTAN.52162/07 (n. 377.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 23/08/2002

Dati identificativi: Fl. 9, P.IIa 999D, Sub 1, **Z.C. 2**, Categ. A/4, Cl. 3, Consist.
4 Vani, Rendita Euro 444,15, Via Cedrangola n. 32,
piano T; int. 2 derivanti da **VARIAZIONE del**
13/08/2002 in atti dal 23/08/2002 **VARIAZIONE**
CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE NUOVA ZONA
CENSUARIA (n. 19777.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2002

Dati identificativi: Fl. **9**, P.IIa **999D**, Sub 1, Categ. A/4, Cl. 3, Consist. 4 Vani,
Rendita Euro 444,15, Via Cedrangola n. 32, piano T;
int. 2 derivanti da **VARIAZIONE del 10/06/2002**

protocollo n. 357103 in atti dal 10/06/2002 VAR.
D'UFF. ATTRIB. IDENTIF. (n. 14507.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/1992

Dati identificativi: Partita **1001351**, Tipo **V**, Protocollo **14329**, Anno **1992**, Categ. A/4, **Cl. 3**, Consist. 4 vani, Via Cedrangola n. 32, piano T derivanti da **CLASSAMENTO** e **FRAZIONAMENTO** del **17/09/1992** in atti dal 25/03/1999 PF/98-99 (n. 14327.1/1992)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dal 13/03/1969

Dati identificativi: Partita **1001351**, Tipo **P**, Protocollo **0203**, Anno **1969**, Via Cedrangola n. 32, piano T; derivanti dalla **COSTITUZIONE** del **13/03/1969** in atti dal 09/06/1992 INT. IMP. (n. 203.1/1969)

Intestatari: *omissis*, proprietari per 333/1000 ciascuno fino al 17/09/1992;

Per ogni ulteriore precisazione e/o dettaglio in merito alle variazioni catastali succedutesi si rimanda alle allegate visure storiche degli immobili (v. all. L).

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

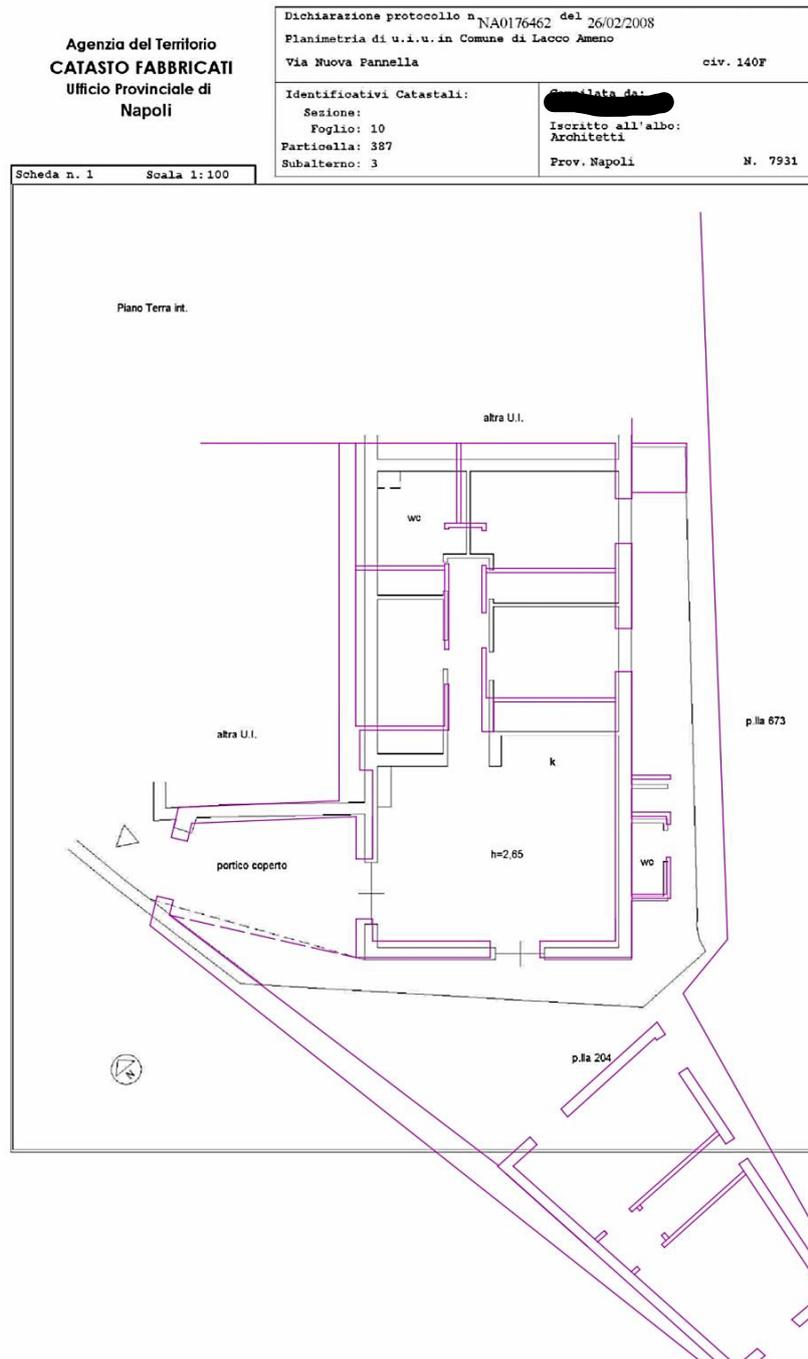
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

A seguito degli accertamenti effettuati e tenuto conto che l'immobile *de quo* risulta abusivamente realizzato, come si dirà più ampiamente in risposta al successivo quesito 1) del paragrafo "E", non sono state rilevate difformità sia dal punto di vista catastale amministrativo sia da quello ipotecario.

La planimetria acquisita agli atti del Catasto con prot. n. NA0176462 del 26.02.2008 è l'unico documento grafico esistente dell'immobile ed essa consente di individuare univocamente l'u.i. pignorata.

Tuttavia il confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi redatta dall'esperto e quella catastale rivela che tutte le tramezzature interne dell'immobile risulterebbero traslate più verso Est così come il muro di separazione condiviso con l'u.i. confinante sul lato Nord risulterebbe leggermente spostato in avanti.



Rilievo stato dei luoghi (in rosso) sovrapposto a planimetria catastale

Tali difformità riscontrate, verosimilmente, sono dovute ad un'imprecisa rappresentazione dell'u.i. pignorata nella planimetria catastale che, per una più puntuale e corretta riproduzione misurativa dei luoghi, andrebbe aggiornata.

Lo scrivente, però, ritenendo di non gravare ulteriormente di spese la procedura di cui trattasi, non ha ritenuto opportuno al momento procedere ad alcun aggiornamento.

Va comunque segnalato che, in caso di assegnazione del cespite, per una più fedele rappresentazione dello stato dei luoghi, la detta planimetria potrà essere aggiornata (D.O.C.F.A.) a cura dell'aggiudicatario con un costo stimato di complessivi **Euro 700,00** per i diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali e per le spese tecniche.

Qualora il G.E. ritenesse necessario effettuare l'aggiornamento di cui sopra, lo scrivente resta fin da ora a Sua disposizione.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che il cespite pignorato è nel possesso ed occupato dai debitori eseguiti e il loro nucleo familiare in forza dei titoli (v. all.ti **C** e **D**) con i quali è pervenuto loro.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Tenuto conto di quanto riportato nel quesito **1)** che precede non sussiste la situazione contemplata dal presente quesito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Per il dettaglio sulla determinazione del valore locativo del bene si rimanda a quanto sarà fornito in risposta al quesito 1) del paragrafo "G" della presente relazione.

Anticipando le conclusioni cui si perverrà si può assumere che il valore locativo dell'immobile sia pari a:

Euro 400,00 / mese

- D -

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

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per*

irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici, e tenuto conto della documentazione rinvenuta nonché di quella presente in atti è risultato che, oltre alle formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile (v. all. B), non vi è l'esistenza di altre formalità successive alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 28.10.2016, così come dall'esame dei titoli di provenienza del bene oggetto di pignoramento non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura ad eccezione di quanto riportato nella scrittura privata (DIVISIONE) del 10.09.1994 trascritta il 22.09.1994 ai nn. 28198/21418 (v. all. C). In tale atto si stabiliva che:

"Fra le parti si precisa che resterà comune ed indiviso tra tutti i condividenti il vialetto da cui hanno accesso le unità immobiliari innanzi descritte (cioè quelle costituenti le rispettive quote attribuite, ndr); precisano inoltre i sottoscritti che a favore dell'unità immobiliare assegnata ai coniugi omissis e a carico della unità immobiliare assegnata a omissis viene costituita una servitù di passaggio pedonale, con motocicli, cavi e tubazioni di ogni genere. Detta servitù peraltro, qualora la suddetta unità immobiliare attribuita ai coniugi omissis potesse in

futuro utilizzare accessi più comodi, fermo restando la comunicazione sul vialetto, dovrà considerarsi inefficace per ogni effetto di legge”.

Si segnala poi che sul medesimo bene della presente procedura risultano eseguiti i **precedenti pignoramenti non cancellati** qui di seguito elencati.

- Pignoramento trascritto il 27.02.2003 ai nn. 8248/6277: non è stata rinvenuta alcuna procedura esecutiva;
- Pignoramento trascritto il 28.04.2005 ai nn. 22283/13089: la relativa procedura esecutiva N. 250/2005 RGE risulta estinta con pronuncia del 2-8/01/2009;
- Pignoramento trascritto il 22.07.2008 ai nn. 40470/26252: la relativa procedura esecutiva N. 840/2008 RGE dovrebbe essere estinta ma non è stato possibile verificarlo ai terminali della Cancelleria.

Non è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile; dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o di usi civici.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Da quanto è stato accertato non esiste amministrazione condominiale costituita per il fabbricato cui appartiene il cespite pignorato e, pertanto, non vi è nulla da segnalare a tale riguardo.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:

l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Tenuto conto di quanto fornito in risposta al quesito 2) che precede non sussiste la situazione contemplata dal presente quesito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Con le indagini effettuate presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Lacco Ameno è stato accertato che l'area in cui è ubicato il fabbricato in catasto al Foglio 10, P.IIa 387 ricade nel perimetro della "**Zona C**" – "Territorio destinato alla edificazione di costruzioni turistiche residenziali, mediante la formazione di piani particolareggiati esecutivi", in base al vigente P.R.G. del detto Comune adottato con

delibera consiliare n. 29 del 07.08.1983, vistata dal Co.Re.Co. in data 29.08.1973 – verb. 131 – e successivamente approvato con decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica del 13.12.1982, n. 10686, e pubblicato sul B.U.R.C. n. 12 del 07.02.1983.

L'area in questione, poi, ricade in "Zona P.I." – "Area sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; è vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti"

Quanto sopra riportato è stato attestato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dall'Ufficio preposto (all. M).

L'area in questione, in ogni caso, è soggetta anche ai vincoli paesistici ai sensi delle seguenti leggi: n. 1497 del 29.06.1939, n. 1150 del 17.08.1942, n. 431 del 08.06.1985 (Legge Galasso); nonché ai vincoli sismici previsti dalla legge n. 64 del 1974 s.m.i. e dalla L.R. n. 9 del 7.01.1983 s.m.i; e al vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R. n. 13 del 10.01.1983 s.m.i., e del R.D.L. del 30.12.1923 n. 3267.

*

Il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato fu realizzato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso (nella documentazione rinvenuta ed esaminata si dichiara terminato entro il 31.12.1993). Esso fu costruito sulla zona di terreno acquistata con atto per Notaio ████████ di Ischia del 18.01.1992 trascritto ai nn. 7196/6301 il 05.02.1992 (v. all. I) in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo e, pertanto, l'immobile risulta totalmente abusivo.

Per tale immobile non risulta rilasciata alcuna concessione in sanatoria dalla competente autorità amministrativa.

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

Considerato quanto precisato in risposta al quesito che precede l'abuso realizzato rientra nella Tipologia 1 ossia "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

L'illecito, a parere dell'esperto, non risulta compatibile con gli strumenti urbanistici ed i vincoli che gravano sull'area in cui ricade l'immobile e, pertanto, **si ritiene non sia sanabile in alcun modo** in base alla normativa vigente.

Va segnalato che per l'immobile in oggetto furono a suo tempo emesse una serie di ordinanze di demolizione (all. N) da parte del Comune di Lacco Ameno e, più precisamente, sono state rinvenute dallo scrivente le ordinanze di demolizione qui di seguito elencate:

- Ordinanza prot. n. 3605 del 07.05.1992;
- Ordinanza prot. n. 6062 del 22.07.1992;
- Ordinanza prot. n. 10168/92 del 13.01.1993;
- Ordinanza prot. n. 318 del 26.03.1993;
- Ordinanza prot. n. 9642/93 del 27.01.1994;
- Ordinanza prot. n. 9766 del 22.12.1994.

Tali ordinanze, tuttavia, non hanno avuto seguito perché interrotte dall'istanza di concessione in sanatoria prot. n. 2263 presentata *omissis* in data 28.02.1995, ai sensi della Legge n. 724/94 (all. O).

Per la menzionata istanza risulterebbero effettuati i versamenti di Lit. 800.000 e di Euro 888,00 per oblazione e di Euro 1.085,00 per oneri concessori (dichiarazione riportata nell'atto del 27.07.2011, v. all. D, ma è stata rinvenuta soltanto copia del bollettino di c/c postale relativa al versamento di Lit. 800.000).

Tuttavia allo stato la detta istanza, quantunque incompleta, è ancora in corso e, a parere dell'esperto, è più che probabile che abbia esito negativo e, quindi, che **l'abuso non sia sanabile**.

D'altra parte lo scrivente ritiene che, chiunque eventualmente volesse subentrare ed integrare l'istanza di condono a suo tempo presentata difficilmente otterrebbe una concessione in sanatoria.

Chiunque poi, in alternativa, volesse procedere con la demolizione del manufatto abusivo, non può trascurare il fatto che l'immobile pignorato fa parte di un organismo edilizio (fabbricato) che coinvolge anche altre unità immobiliari di proprietà aliena, a loro volta realizzate abusivamente

e probabilmente non condonate, che non sono state e non potevano essere oggetto di verifica da parte dell'esperto perché aliene alla procedura esecutiva di cui trattasi.

L'eliminazione dell'abuso tramite demolizione, quindi, sebbene da un punto di vista tecnico può trovare teoricamente quasi sempre una soluzione, sul piano pratico realizzativo può o potrebbe comportare difficoltà di difficile soluzione.

Stante l'assenza di dati significativi, non è possibile ipotizzare e/o quantificare gli oneri economici per eliminare gli abusi tramite demolizione.

Si segnala, infine, che non sussistono i presupposti per potere sanare l'illecito con la c.d. sanatoria ordinaria (*accertamento di conformità*) ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i..

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

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

Per la risposta al presente quesito l'esperto si riporta alle informazioni fornite in risposta ai precedenti quesiti 1) e 2).

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed

integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste la situazione contemplata dal quesito in questione

- F -

Formazione dei lotti

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

Il compendio pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare (appartamento) già catastalmente individuato e identificato in maniera univoca e, pertanto, costituisce un **Lotto Unico** e come tale può essere venduto.

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

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

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile

-G-

Valore del bene e costi

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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene pignorato costituente un Lotto Unico (appartamento) l'esperto, considerato tutto quanto dichiarato in risposta ai precedenti quesiti e, in particolare, considerata la specifica situazione urbanistico-edilizia in cui l'immobile si trova (abusivo e non sanabile) ritiene opportuno premettere alcune considerazioni al riguardo.

Considerata l'epoca della sua ultimazione (31.12.1993) l'immobile *de quo* viene utilizzato ed è occupato da circa trent'anni.

Nonostante il fabbricato di cui fa parte sia anch'esso abusivo, a tutt'oggi, le ordinanze di demolizione emanate per l'immobile di cui

trattasi sono state interrotte perché è stata presentata l'istanza di condono in data 28.02.1995.

Pertanto, considerando verosimilmente che l'immobile possa perdurare nell'attuale stato di illiceità senza subire ulteriori provvedimenti amministrativo-sanzionatori almeno per i prossimi 25 anni, l'esperto ha ritenuto appropriato, ai fini della stima, optare per il calcolo dello "*stato d'uso*" dell'immobile medesimo con riferimento all'arco temporale ipotizzato.

Qualunque altro metodo di stima venisse applicato, a parere dello scrivente, non risulterebbe adeguato e male si adatterebbe al caso di specie.

È opportuno precisare, inoltre, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della P.Ila 387 sulla quale insiste l'immobile in quanto è stato sottoposto a pignoramento soltanto l'appartamento Sub 3, facente parte del un più ampio complesso edilizio (anch'esso abusivamente realizzato ed ultroneo alla procedura esecutiva di cui trattasi) che insiste sulla medesima P.Ila 387 e, al momento, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che l'eventuale demolizione dell'intero fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi o addirittura non avvenire mai.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, degli immobili costituenti il fabbricato in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, lo scrivente ha ritenuto che il metodo più corretto per determinare il valore del bene pignorato fosse quello di calcolare il suo "*stato d'uso*".

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso di specie, dunque, il valore dello stato d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*".

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove

V = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni operando altresì le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo come riferimento anche i valori della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI – all. P), le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc., nonché le quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

In base alle quotazioni esaminate si può stabilire il valore locativo pari a 7,50 €/mq. x mese per fabbricati residenziali (legittimamente realizzati e in buono stato).

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del bene che il fabbricato dove è collocato l'immobile e l'immobile stesso da staggire sono totalmente abusivi, lo scrivente ritiene che il valore locativo stabilito possa essere decurtato nella misura del 50%.

In definitiva, quindi, si avrà il valore locativo pari a **3,75 €/mq x mese**.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Si è proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale*, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente (v. all. F) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

LOTTO UNICO = APPARTAMENTO (SUB 3)

Immobile sito in Lacco Ameno (NA) alla Via Pannella Nuova n. 140F

Si riportano qui di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.B.: per il dettaglio delle superfici dei singoli ambienti, ivi comprese le pertinenze esclusive, si faccia riferimento alla tabella riepilogativa riportata a pag. 23 del presente elaborato

N. Descrizione	Superficie utile netta
	[m ² .]
1 Appartamento	76,40
Totale superficie utile in cifra tonda	77,00

Per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento relative al portico coperto e all'area cortilizia, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta:

Consistenza Superficie Accessorie / Pertinenze Esclusive

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m ² .]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m ² .]
1	Portico coperto	16,00	0,50	8,00
2	Area cortilizia	18,50	0,35	6,48
Totale superf. utile omogeneizzata in cifra tonda				14,00

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** del **Lotto Unico** in oggetto:

Consistenza Superficie Commerciale Lotto Unico

Descrizione	Superficie [m ² .]
Superficie utile lorda (Appartamento)	89,60
Superficie utile lorda (Pertinenze)	14,00
Superficie Commerciale Totale in cifra tonda	104,00

Per quanto premesso si determina per l'immobile in oggetto un **canone locativo mensile** pari a:

Euro 3,75 x mq. 104 = Euro 400,00 (in c.t.)

e, quindi, il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 400,00 x 12 = Euro 4.800,00

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza media dovuta a spese di varia natura, tasse, manutenzioni, etc., gravanti sulla proprietà e quindi si ha un Reddito annuo (netto) pari a:

$R = \text{Euro } 4.800,00 \times 0,80 = \text{Euro } 3.840,00$

Il tasso di capitalizzazione che compare nella formula (1) di pag. 45 assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato in modo cautelativo pari al 3,5%.

Sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R/i \quad (1)$$

si ottiene

$$V = \text{Euro } (3.840,00 / 0,035) = \text{Euro } 110.000,00$$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito annuo netto per una durata media di 25 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = \text{Euro } (3.840,00 \times 25) = \text{Euro } 96.000,00$$

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che meglio possa approssimare il più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

$$\text{Euro } (110.000,00 + 96.000,00) : 2 = \text{Euro } 103.000,00$$

per cui si può assumere in definitiva che:

il valore dello stato d'uso dell'intera proprietà del compendio pignorato (Lotto Unico) è pari a:

Euro 103.000,00

(Euro centotremila/00 in c.t.)

Tale valore, così come è stato determinato, tiene conto dello stato dei luoghi, della situazione urbanistico edilizia in cui l'u.i. si trova, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

= =

Risultando il bene pignorato abusivo e non sanabile, ed essendone stato determinato il valore calcolando lo stato d'uso con le dovute decurtazioni, non si devono operare gli ulteriori adeguamenti della

determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 del D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015.

* *

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

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

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

Per tutto quanto fornito in risposta ai quesiti che precedono e, soprattutto, in considerazione del fatto che l'immobile pignorato è parte di un fabbricato con adiacenti altre unità abitative di proprietà aliena, di fatto, allo stato non è ipotizzabile una demolizione senza che le unità abitative ultronee alla procedura subiscano delle conseguenze.

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

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione

* * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) all. "A" – NdT pign., nn. 45350 / 35019 del 28.10.2016;
- 2) all. "B" – Certificazione notarile in atti;
- 3) all. "C" – NdT, del 22.09.1994 nn. 28198/21418, atto di divisione notaio ██████████ del 10.09.1994;
- 4) all. "D" – NdT, del 04.08.2011 nn. 35763/25027, scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio ██████████;
- 5) all. "E" – Ispezioni Ipotecarie;
- 6) all. "F" – Planimetria SdL ed elaborazioni di confronto;
- 8) all. "G" – Rilievi fotografici;
- 9) all. "H" – Verbale operazioni peritali;
- 10) all. "I" – NdT compravendita terreno del 18.01.1992, Notaio Arturo;
- 11) all. "L" – Documentazione catastale;
- 12) all. "M" – Certificato di destinazione urbanistica UT Lacco Ameno;
- 13) all. "N" – Ordinanze di demolizione;
- 14) all. "O" – Istanza di concessione in sanatoria del 28.02.1995;
- 15) all. "P" – Quotazioni immobiliari

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 03 dicembre 2022

In fede
L'esperto
dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli