

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott. Gabriele Montefusco**



Omissis / Omissis +6

**R.G.N° 168/2023**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Il CTU**

***Arch. Emilio Porcaro***

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1



## INDICE

1. Premessa
2. Esito del controllo preliminare
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
14. Quesito 12 valutazione del bene
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
16. Quesito 14 certificazione di stato civile
17. Conclusioni



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 21/12/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 168/23 promossa dalla \_\_\_\_\_ contro

(quota 2/6), \_\_\_\_\_ (quota 1/9),

(quota 1/6), \_\_\_\_\_ (quota 1/6), \_\_\_\_\_ (quota 2/27), \_\_\_\_\_ (quota 2/27), \_\_\_\_\_ (quota 2/27)

rispettivamente proprietari del bene, per le proprie quote di proprietà, della presente procedura avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile ubicato in Ischia, comune di Forio d'Ischia, al corso Francesco Regine n.9 e della conseguente istanza di vendita del predetto bene di proprietà degli esecutati, da parte del soggetto pignorante, avente dati catastali:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla \_\_\_\_\_ con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 03 aprile 2023 ai nn. 17193/12844.

Il giorno 21 dicembre 2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in data 21/12/2023,



preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE**

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 168/23.

Da detta documentazione si evince che l'immobile proviene da:

- Successione legale a seguito di decesso, con denuncia del 03/12/2019 presso le autorità competenti, con trascrizione del 09/12/2019 nn.56292/43476 e con relativa accettazione espressa di eredità rogata da notaio Massimo Mastrodonato del 06/11/2023, con trascrizione del 09/11/2023 nn.54187/42168;
- Atto di compravendita rogato da notaio Giuseppe Satriano del 17/11/2004 rep.7567/2917, con trascrizione del 29/11/2004 nn.56006/37812;
- Atto di compravendita rogato da notaio Marcello Percuoco del 07/05/2003 rep.31126, con trascrizione del 08/05/2003 nn.19097/13834;

Il bene si riporta in catasto:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2





Sulla base della certificazione notarile ventennale si è proseguito con l'acquisizione degli atti riportati nella stessa. Si può constatare che la suddetta certificazione risale ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Non avendo, tuttavia, lo scrivente reperito, nella documentazione depositata dalla parte creditrice, né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico attuale, la predetta documentazione è stata acquisita in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente che riportano gli stessi dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, segnalando anche che gli attuali dati derivano da frazionamento del 1988:

> **Dati identificativi**

📅 dal 22/11/1988  
Immobile attuale  
Comune di **FORIO (D702) (NA)**  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18

VARIAZIONE del 22/11/1988 in atti dal 04/07/1991  
FRAZIONAMENTO (n. 798.1/1970)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **FORIO (D702) (NA)**  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 10

---

> **Indirizzo**

📅 dal 22/11/1988 al 30/09/2011  
Immobile attuale  
Comune di **FORIO (D702) (NA)**  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18  
CORSO UMBERTO I n. 9 Piano 1 - 2  
Partita: 317

VARIAZIONE del 22/11/1988 in atti dal 04/07/1991  
FRAZIONAMENTO (n. 798.1/1970)

📅 dal 30/09/2011  
Immobile attuale  
Comune di **FORIO (D702) (NA)**  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18  
CORSO FRANCESCO REGINE n. 9 Piano 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2011  
Pratica n. NA0806348 in atti dal 30/09/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL  
COMUNE (n. 111186.1/2011)



Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati che sono stati reperiti dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 26/01/2024, eseguiva accesso alla presenza del custode giudiziario, per visionare l'immobile e rilevarne la consistenza, la conformità con i dati e la planimetria catastale.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

**QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà, per propria quota, degli esecutati, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione del mappale terreni catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.

Si ravvisa un errato allineamento tra i dati catastali terreno e quelli effettivi del fabbricato essendo indicato quale mappale terreno foglio 16 part. 448, invece di quello effettivo foglio 16 part. 462 si segnala, quindi, sin d'ora che dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale di riallineamento





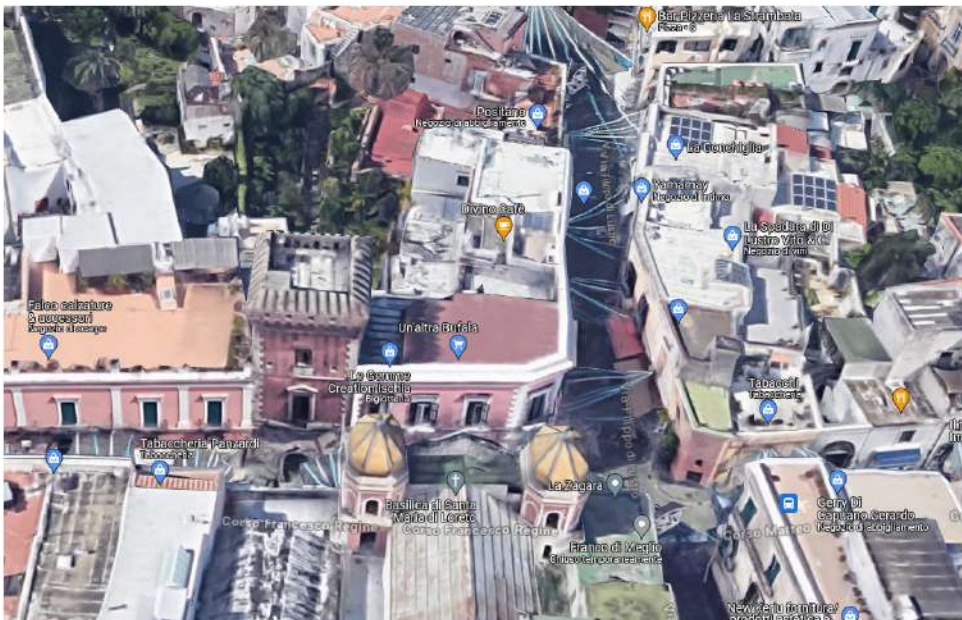




### Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite quale un **lotto unico** avente i seguenti dati:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2



### Visione assometrica dello stabile





Si riporta che il cespite con dati catastali:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

confina a nord con cortile interno, a sud con via Francesco Regine, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

**QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto**

L'immobile è ubicato nella città di Forio, al civico n. 9 di via Francesco Regine, in edificio con sistema edilizio "a torre", la stessa viene chiamata "*Torre Morgera*" o "*Torre Quattrocchi*" e vede la sua costruzione nella seconda metà del XVI secolo.

L'appartamento è ubicato al piano primo, ricadente in zona centro storico – a1 del Piano Regolatore del Comune di Forio, costituito da due livelli all'interno di fabbricato di tipologia di edificio a "torre".

Confina a nord con cortile interno, a sud con via Francesco Regine, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

L'ingresso è da portone principale fronte strada, con passaggio in cortile interno, per giungere sul lato destro dello stesso alle scale che conducono al piano su cui è posto il cespite:

- 1) **Ambiente 1** di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 4,25 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura



del tempo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,24x3,15 h con uscita su balcone di 2mq;

- 2) **Ambiente 2** di 31 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 5,16 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,24x3,15 h con uscita su balcone di 4 mq.

All'interno di tale ambiente è presente scala a chiocciola che porta al livello due del cespite con descrizione degli ambiente a farsi in prosecuzione;

- 3) **Ambiente 3** di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 4,00 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,39x2,57 h con uscita su balconcino alla romana;

- 4) **Ambiente 4** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,29 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura



- del tempo. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,44x1,33h e porta-finestra di dimensione 1,08x1,88 h con uscita su terrazzo di 26 mq con presenza di un piccolo ripostiglio di 2 mq;
- 5) **Bagno 1** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,29 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data a da finestra di dimensione 0,40x0,60 h;
- 6) **Bagno 2** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,82 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data a da finestra alta a bocca di lupo posta superiormente ad arco interno di passaggio;
- 7) **Ripostiglio** di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 3,65 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data a da finestra di dimensione 0,60x1,00 h;
- 8) **Bagno 3 (livello 2)** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,22 h [altezza non a norma di legge e con conseguente fase di ripristino]. L'ambiente si





presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione data finestra di piccole dimensioni 50x50 h;

- 9) **Ambiente 5 (livello 2)** di 25 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 5,10 h nel punto centrale. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura del tempo. Presenta areazione naturale data da due finestre di dimensione 1,00x1,60h e porta-finestra di dimensione 1,17x2,05 h che al momento dell'accesso risultava bloccata per cui non è stato possibile verificare l'uscita che, dalla posizione della porta-finestra, con analisi sul luogo e tramite satellite risulterebbe diretta su una parte di copertura protetta a guaina di cui non si ha certezza di presenza di elementi di protezione laterali, tanto dovuto anche all'impossibilità di aprire l'elemento vetrato.

All'interno dell'ambiente 5 vi è presenza di doppia rampa di scale in legno (l'una separata dall'altra) che conduce sulla copertura della torre che ha una superficie calpestabile (superficie ricoperta a guaina impermeabilizzante) di 37 mq;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento appaiono funzionanti, ma da dover porre in aggiornamento.



Non si è ravvisata presenza di impianti di raffrescamento, ma presenza di termosifoni da cui si desume presenza di impianto di riscaldamento.

In totale l'appartamento consta di 5 vani più 3 servizi, per una superficie utile netta calpestabile di 149 mq, balconi di 6 mq e terrazzo a livello di 28 mq, e copertura di torre calpestabile di 37 mq. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



*Ingresso*



*Cortile comune*





Ingresso cespite



Ambiente 1



Ambiente 2







Ambiente 3



Bagno 1



Ambiente 4





Terrazzo



Terrazzo



Bagno 2





Ambiente 5



Bagno 3



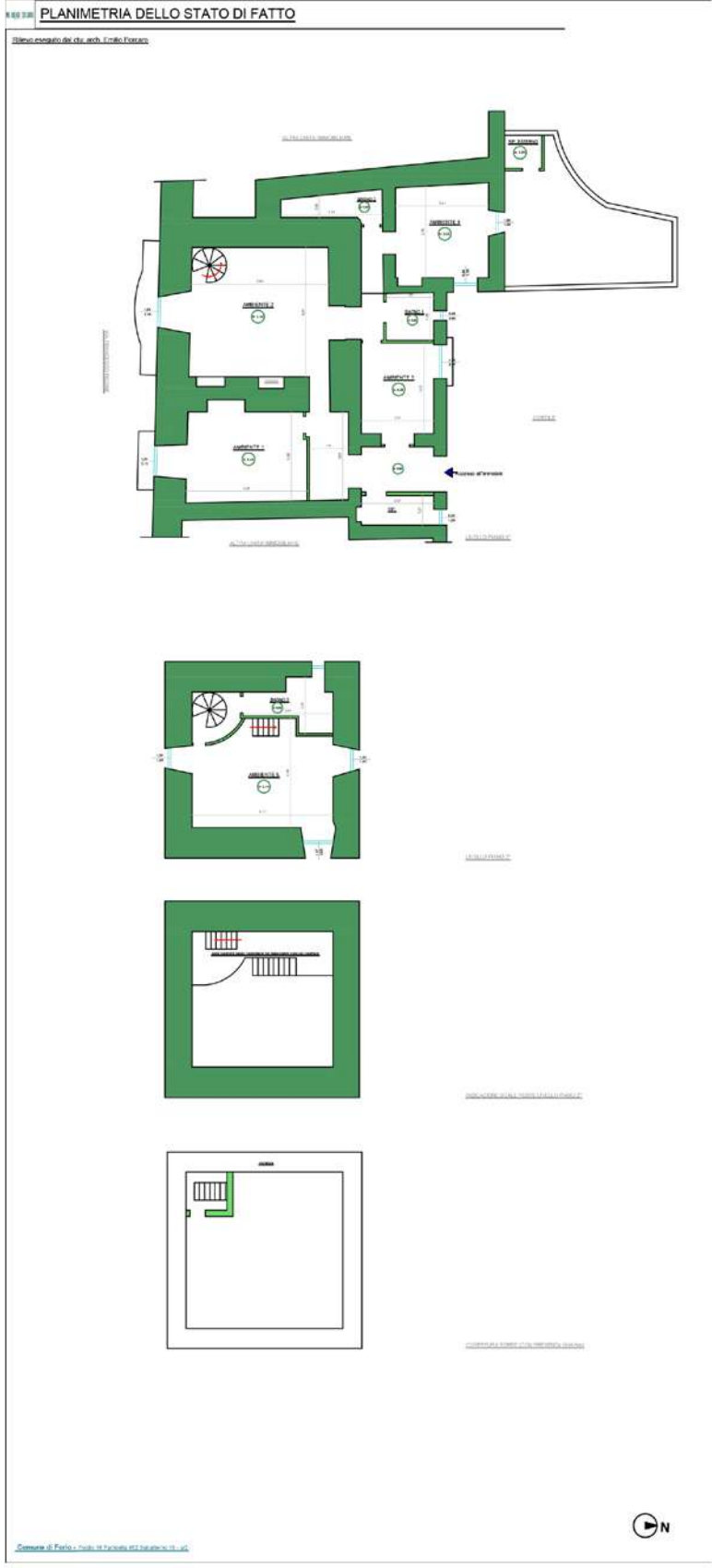
Copertura torre

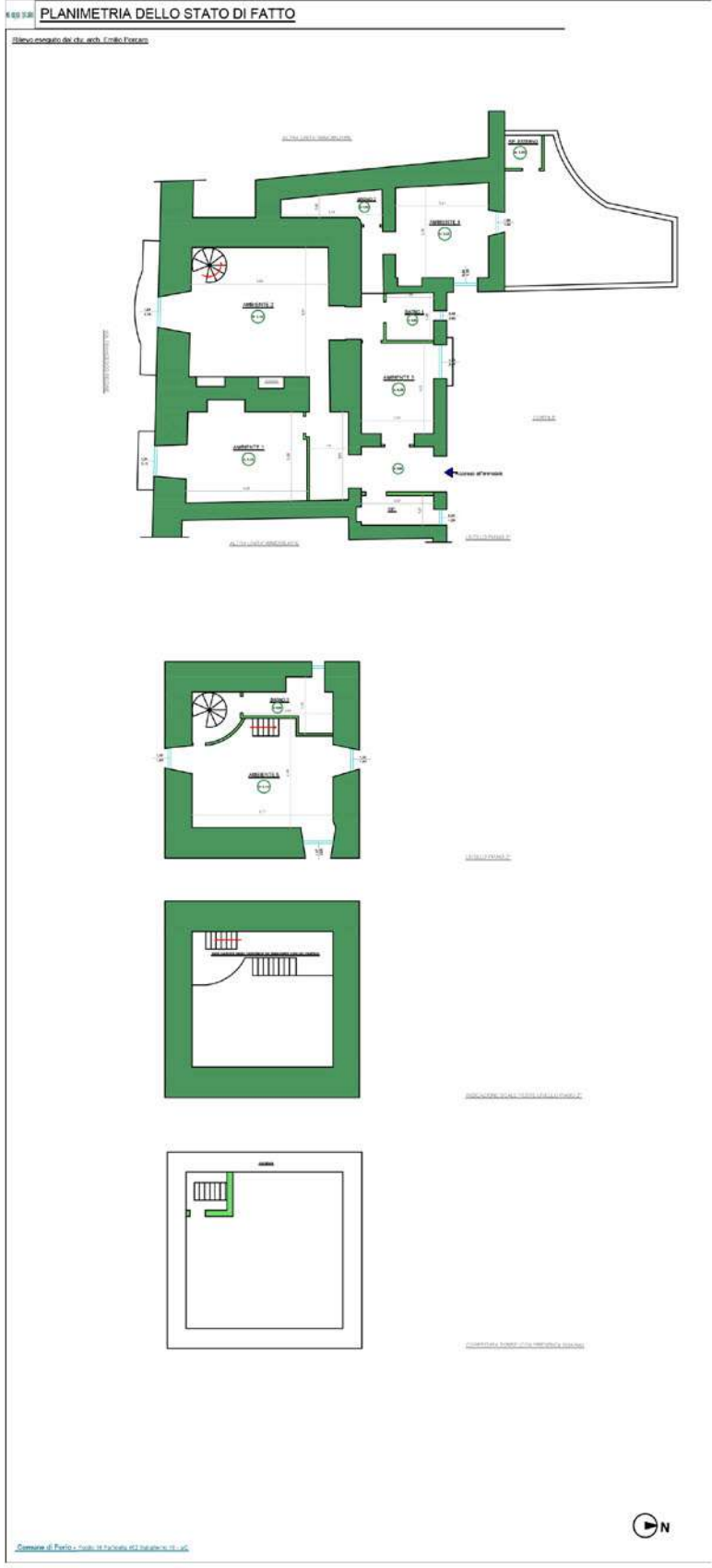
Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente, in data 26/01/2024, per la verifica della reale consistenza dell'immobile:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524









Omissis



> 2.

📅 dal 10/01/1987 al 18/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

> 3.

📅 dal 10/01/1987 al 18/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

> 4.

📅 dal 10/01/1987 al 18/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

> 5.

📅 dal 10/01/1987 al 18/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

> 6.

📅 dal 10/01/1987 al 18/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 2/15 (deriva dall'atto 2)

> 1.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Da verificare usufruttuario (deriva dall'atto 3)

> 2.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 71/1000 (deriva dall'atto 3)

> 3.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

> 4.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 71/1000 (deriva dall'atto 3)

> 5.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

> 6.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

> 7.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

> 8.

📅 dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 22/11/1988 in atti dal 04/07/1991  
FRAZIONAMENTO (n. 798.1/1970)





➤ 9.

**Omissis**

☞ dal 22/11/1988 al 11/01/1967  
Diritto di: Proprieta' per 143/1000 (deriva dall'atto 3)

4. Atto del 18/07/2003 Pubblico ufficiale PERCUOCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 31198 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999999 registrato in data 29/07/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n.

➤ 1.

**Omissis**

☞ dal 18/07/2003 al 17/11/2004  
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 4)

606995.1/2003 - Pratica n. 700374 in atti dal 08/10/2003

➤ 2.

**Omissis**

☞ dal 18/07/2003 al 28/11/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

➤ 1.

**Omissis**

☞ dal 17/11/2004  
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 17/11/2004 Pubblico ufficiale SATRIANO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7567 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37812.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/11/2004

➤ 2.

**Omissis**

☞ dal 17/11/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)

➤ 3.

☞ dal 17/11/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)

➤ 1.

☞ dal 28/11/2018  
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)

6. SUCCESSIONE EX LEGE di **Omissis** del 28/11/2018 Registrazione Volume 88888 n. 368907 registrato in data 27/11/2019 - Trascrizione n. 43476.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 20/12/2019

➤ 2.

☞ dal 28/11/2018  
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)

➤ 3.

☞ dal 28/11/2018  
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 6)

➤ 4.

☞ dal 28/11/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 6)

L'immobile è riportato, in visura, con i seguenti dati:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

Lo scrivente può affermare che sussiste corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di



pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Risulta anche, come già indicato, presenza di dati da cui derivano gli attuali dati catastali e di cui lo scrivente ha preso la relativa visura per la dovuta conoscenza allegandola all'elaborato peritale.

> **Dati identificativi**

☒ dal 22/11/1988 Immobile attuale Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18	VARIAZIONE del 22/11/1988 in atti dal 04/07/1991 FRAZIONAMENTO (n. 798.1/1970) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: FORIO (D702) (NA) Foglio 16 Particella 462 Subalterno 10
---	---

> **Indirizzo**

☒ dal 22/11/1988 al 30/09/2011 Immobile attuale Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18 CORSO UMBERTO I n. 9 Piano 1 - 2 Partita: 317	VARIAZIONE del 22/11/1988 in atti dal 04/07/1991 FRAZIONAMENTO (n. 798.1/1970)
☒ dal 30/09/2011 Immobile attuale Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18 CORSO FRANCESCO REGINE n. 9 Piano 1 - 2	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2011 Pratica n. NA0806348 in atti dal 30/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 111186.1/2011)

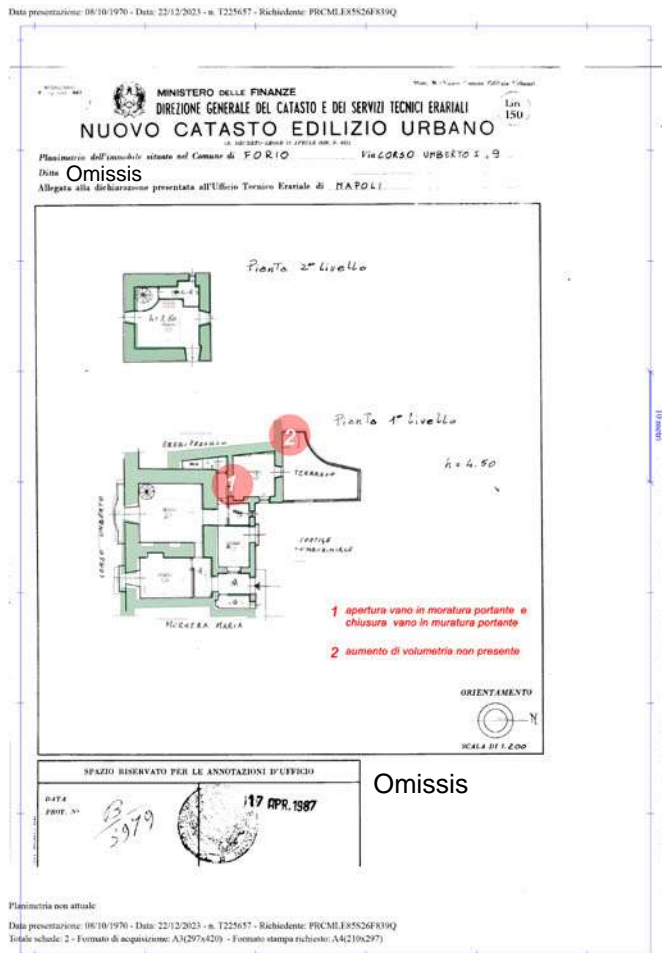
Si riporta che, all'attualità, i dati catastali corrispondono con il bene oggetto di pignoramento:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica, riportando che analizzerà quanto necessario nei quesiti successivi:





### Sovrapposizione con planimetria catastale

#### Difformità riscontrata:

- Apertura vano in muratura portante e chiusura vano in muratura portante
- Volume in aumento non presente in planimetria catastale
- Carenza di indicazione scala con uscita su copertura
- Non indicabile in sovrapposizione, ma presenza difformità di altezza non a norma del bagno posto al secondo livello

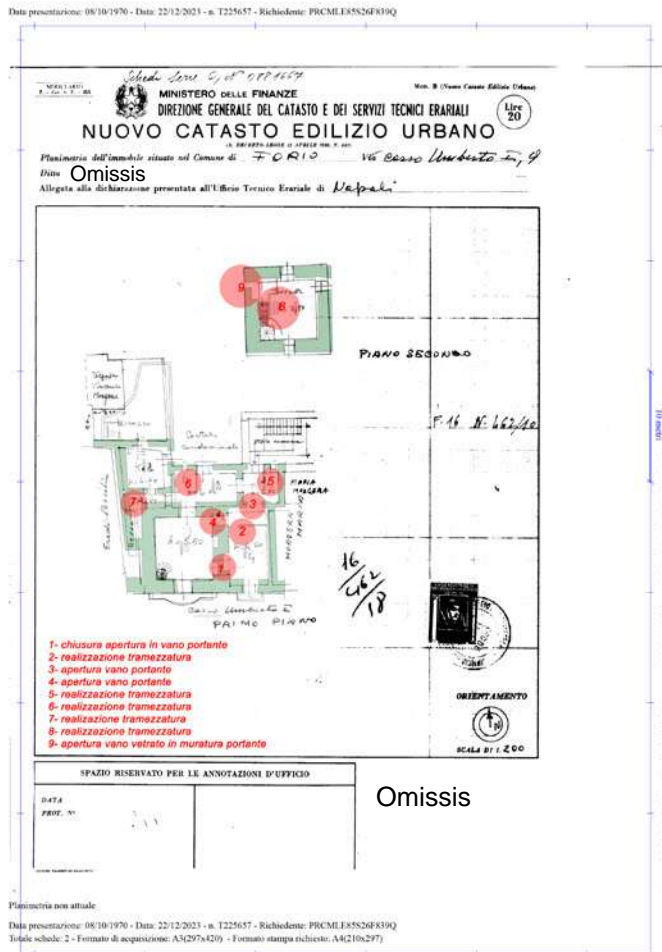
Lo scrivente, inoltre, evidenzia che in catasto la copertura della struttura non è rappresentata, nonostante vi sia collegamento con la stessa e che, avendo reperito anche planimetria catastale storica, si sono riscontrate difformità ulteriori, rispetto all'originale impianto,





che relazionandosi a quanto riscontrato dagli Uffici Tecnici del Comune di Forio (ovvero carenza di titoli abilitativi rispetto alla richiesta di accesso agli atti inviata con documentazione necessaria ai fini di ricerca) possono far desumere presenza di ulteriori difformità.

Va a riportarsi, quindi, sovrapposizione con planimetria storica per le ulteriori analisi a farsi nel Quesito 6



Difformità riscontrate in categorie:

- Apertura vano in muratura portante e chiusura vano in muratura portante
- Apertura vano vetrato in muro portante perimetrale
- Realizzazione tramezzi di suddivisione interna



Quanto riscontrato sarà maggiormente analizzato in Quesito 6 sulla base delle attestazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forio.

**QUESITO N.4:** procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

**Lotto unico** : piena ed intera proprietà di cespite ubicato in corso Francesco Regine n. 9, all'interno del corpo di fabbricato definito "Torre Morgera" o "Torre Quattrocchi", piano primo e piano secondo; è composto da 5 vani più 3 servizi, confina a nord con cortile interno, a sud con via Francesco Regine, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare; è riportato nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia con i seguenti dati:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; da richiesta di accesso agli atti, con invio di documentazione utile all'Ufficio Tecnico del Comune di Forio, non risulta, come da attestazione ricevuta, rinvenuto materiale inerente Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, pratiche SCIA/DIA/CILA o Permessi di Costruire per quanto richiesto, né conseguentemente risulterebbe presenza di dichiarazione di agibilità.

Ricade in zona centro storico A1 del piano urbanistico comunale, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'Ufficio Tecnico.



**prezzo base d'asta** per il lotto unico pari ad euro **542.457,00**  
(cinquecentoquarantaduemilaquattrocentocinquantasette/00).

**QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato**

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso ( con relazione notarile integrata depositata dal creditore procedente che copre il periodo di vent'anni) sono state relative al passaggio di proprietà:

- Da Omissis a

Omissis

con atto di successione legale a seguito di denuncia di morte di Omissis

effettuata il 10/07/1987 e trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 17/10/1989 nn.30098/22618 ed accettazione tacità di eredità per atto rogato da notaio Marcello Percuoco in data 01/09/1994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 02/09/1994 nn.27191/20801.

Lo scrivente riporta di aver acquisito copia delle trascrizioni;





- Da Omissis

a Omissis

per la quota di 1/3 ed a Omissis , soggetto  
esecutato, per la quota di 2/3 con atto di compravendita  
rogato da notaio Marcello Percuoco del 07/05/2003,  
rep.31126, trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 il 08/05/2003  
nn.19097/13834. Lo scrivente ha reperito tale atto;

- Da Omissis a Omissis e Omissis , altri  
soggetti in procedura, con atto di compravendita di 1/6 di  
quota con atto rogato da notaio Giuseppe Satriano del  
17/11/2004, repertorio 7567/2917, trascritto presso la C.R.I.  
di Napoli2 il 29/11/2004 nn.56006/37812. Lo scrivente ha  
reperito tale atto;

- In ultimo da Omissis , a seguito di decesso  
a Omissis (quota 1/9), Omissis  
(quota 2/27), Omissis (quota 2/27), Omissis  
(quota 2/27) soggetti in procedura, con denuncia di  
successione del 03/12/2019 n.368907 e trascritta presso la  
C.R.I. di Napoli2 il 09/12/2019 nn.56292/43476 ed  
accettazione di eredità con atto rogato da notaio Massimo  
Mastrodonato del 06/11/2023, rep.16194/13756, trascritta  
presso la C.R.I. di Napoli2 il 09/11/2023 nn.54187/42168.



Si rappresenta che negli atti sia in quello del 2003 che in quello del 2004 si legge quanto a seguire:

ATTO DI COMPRAVENDITA; - CHE TALE VENDITA E STATA SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELMANCATO ESERCIZIO DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA CULTURALI DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL 22 GENNAIO 2004 N.42; - CHE IL DIRITTO DI PRELAZIONE DEVE ESSERE ESERCITATO NEL TERMINE DI DUE MESI DALLA DATA DELLA DENUNCIA; - CHE IL SOPRACITATO ATTO E STATO DENUNZIATO ALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI NAPOLI IN DATA 30 NOVEMBRE 2004 ED ASSUNTO AL NUMERO DI PROTOCOLLO E DATA SEGUENTI: PROT. 33498 DEL 1 DICEMBRE 2004; - CHE IL TERMINE SUDETTO E DECORSO SENZA CHE IL MINISTERO ABBAIA ESERCITATO LA RELATIVA PRELAZIONE; - CHE SI E' VERIFICATA LA CONDIZIONE SOSPENSIVA CONSISTENTE NEL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E, PERTANTO, IL CONTRATTO DI CUI IN PREMESA HA ACQUISTATO EFFICACIA DEFINITIVA, PRODUCENDO IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA DELL'IMMOBILE IVI DESCRITTO; - CHE LA PARTE ACQUIRENTE E STATA COSTITUITA POSSESSORE DELL' IMMOBILE A SEGUITO DEL DECORSO DEL TERMINE SUDETTO".

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Forio d'Ischia:

- Comune di Forio - foglio 16 - p.lla 462 -sub. 18 - cat. A/2

Lo scrivente rappresenta che essendo l'ultimo atto trascritto nei vent'anni atto di successione e accettazione di eredità (atto del 1987 e relativa accettazione del 1994) lo scrivente è andato a ritroso nell'ultraventennio arrivando sino ad atto dell'11 agosto 1913, per notaio Barbieri, con cui Omissis

(padre del Omissis in capo alla successione trascritta nel 1989 già citata) acquisisce la nuda proprietà dei beni di famiglia (tra cui l'originaria consistenza da cui deriverà il cespite oggetto di pignoramento) dal defunto padre

Omissis Lo scrivente porta all'attenzione della S.V.III.ma di sottoporre la trascrizione dell'atto del 1913.



**QUESITO N.6:** verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile appartiene ad unità edilizia di storica fondazione, identificata con il XIV secolo, in zona che da piano Regolatore del Comune di Foria è definita centro storico A1.

Da richiesta di accesso agli atti, con invio di documentazione utile all'ufficio tecnico, sia nei nominativi degli attuali proprietari del cespite, sia della visura catastale con indicazione di tutti i vari nomi in passaggio di proprietà utili, oltre che l'invio delle planimetrie catastali reperite, si è avuto riscontro dal detto ufficio con attestazione relativa alle ricerche effettuate.

L'Ufficio rappresenta:

**Oggetto: riscontro vs nota prot. 51953 del 27.12.2023**

In merito alla sua nota con prot. di cui in oggetto, con la presente si attesta che per quanto richiesto al quesito nr 6 del mandato del magistrato, non sono stati rinvenuti in archivio concessioni edilizie, licenze edilizie, pratiche di condono, scia, dia, cila o permessi di costruire intestate ai nominativi indicati nella suddetta nota. Ad ulteriore integrazione documentale si trasmette ordinanza nr. 149 del 08.09.2023 concernente alla messa in sicurezza del fabbricato denominato Torre Quattrocchi e relativa documentazione ad essa allegata. Si invia inoltre Cdu dell'immobile in questione. Cordialmente,

Forio,li 07.02.2024

Ordinanza N. 5341/2024 del 07-02-2024  
- Copia Documento

Orbene non risulta essere rinvenuto materiale inerente Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, pratiche SCIA/DIA/CILA o Permessi di Costruire per quanto richiesto, né conseguentemente risulterebbe presenza di dichiarazione di agibilità.





Non risulta, inoltre, presenza di pratiche di condono, così come comunicato dal competente Ufficio Tecnico di Forio.

Per quanto richiesto rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco", si rileva che il bene è stato edificato in data antecedente al 17.8.1942 e che l'impianto strutturale dello stesso è quindi anche antecedente alla data del 01/09/1967.

Da tale attestazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico si può considerare che:

1).Il frazionamento in atti dal 22/11/1988 con cui il pregresso cespite:

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al 22/11/1988  
Immobile attuale  
Comune di FORIO (D702) (NA)  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 10

Viene frazionato (con anche cambio di categoria catastale da A1 all'attuale A2) con la creazione dei dati catastali corrispondenti all'attuale cespite oggetto di pignoramento, ovvero:

> **Dati identificativi**

📅 dal 22/11/1988  
Immobile attuale  
Comune di FORIO (D702) (NA)  
Foglio 16 Particella 462 Subalterno 18

Risulta mancante del passaggio amministrativo presso gli Uffici Tecnici del Comune di Forio e, pertanto, risulta da effettuarsi accertamento di conformità con comunicazione ai predetti Uffici



Tecnici ed anche comunicazione agli Uffici della Soprintendenza Metropolitana di Napoli data la presenza di tutela di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004, nonostante, come da certificazione ricevuta, lo stesso sia stato riconosciuto dalla data del D.M. del 26.03.1993 ( con frazionamento registrato precedentemente, poiché del 1988, all'entrata in vigore del vincolo ) e relativi riscontri.

Va ad aggiungersi, per quanto sopra indicato, che, ovviamente (sempre a parere dello scrivente), sia da verificare sempre e comunque con accertamento di conformità presso gli Uffici preposti con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità competente verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le analisi effettuate, si potrà indicare una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

2) Per quanto concernono tutte le difformità riscontrate nel Quesito 3, raggruppate in categorie, tra la planimetria catastale storica e la planimetria catastale attuale ed l'attuale stato di fatto, ovvero:

- a- Volume in aumento non presente in planimetria catastale
- b- Apertura vano vetrato in muro portante perimetrale
- c- Apertura vano in muratura portante e chiusura vano in muratura portante
- d- Realizzazione tramezzi di suddivisione interna (con anche altezza interna non a norma per il bagno 3 al secondo livello)
- e- Carenza rappresentazione scala e pianta copertura in planimetria catastale

Si rappresenta che per i punti **a & b**:

tali tipologie di lavori sono assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di permesso di costruire, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione



ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, tra cui la Soprintendenza Metropolitana di Napoli data la presenza di tutela di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 (sempre come da certificazione ottenuta) secondo il D.M. del 26.03.1993, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si rappresenta che per il punto **c & d**:

Apertura e chiusura di vani portanti avrebbero necessitato di pratica amministrativa da richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Forio (oggi associabile a pratica S.C.I.A.) e calcoli strutturali preventivi da comunicarsi agli uffici del genio civile.

Tramezzi di suddivisione interna avrebbero necessitato di pratica amministrativa da richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Forio (oggi associabile a pratica di CILA).

Essendo carenti dei dovuti atti amministrativi si reputa, a parere dello scrivente, necessario il ripristino dei luoghi rispetto alla planimetria di impianto storico con comunicazione ai predetti Uffici Tecnici ed anche comunicazione agli Uffici della Soprintendenza Metropolitana di Napoli data la presenza di tutela di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004, come da certificazione ricevuta, lo stesso sia stato riconosciuto dalla data del D.M. del 26.03.1993 e attendere i relativi riscontri.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Si aggiunge a quanto sopra già indicato, quale precisazione, che l'altezza non a norma del "bagno 3" (come indicato nel rilievo metrico effettuato) vada a rapportarsi con i **requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione** (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975) e si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti : "*altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli*", tanto quale ulteriore specifica a farsi all'azione di ripristino per tutto quanto sopra già indicato.

Lo scrivente, sulla base di ciò, può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si rappresenta che per il punto **e**:

Sia da effettuarsi un aggiornamento catastale di rappresentazione, data la carenza rappresentativa del livello di copertura e della scala di collegamento, con comunicazione a tutti gli uffici tecnico-amministrativi preposti ed anche comunicazione agli Uffici della Soprintendenza Metropolitana di Napoli data la presenza di tutela di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 dalla data del D.M. del 26.03.1993 e attesa dei relativi riscontri.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari con rilascio del dovuto atto amministrativo



del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Lo scrivente informa, inoltre, che l'unica porta-finestra posta nell' "Ambiente 5" (così definito in perizia) posto al secondo livello come già indicato "...risulterebbe diretta su una parte di copertura protetta a guaina di cui non si ha certezza di presenza di elementi di protezione laterali, tanto dovuto anche all'impossibilità di aprire l'elemento vetrato...."



Indicazione porta-finestra da satellite non si vedono balaustre





Indicazione lato uscita porta-finestra non si vedono parapetti

Si reputa, quindi, di segnalare tale situazione con verifica di posizionamento di elemento di parapetto in prossimità della porta-finestra stessa, previa comunicazione e riscontro da parte a tutti gli uffici tecnico-amministrativi preposti ed anche comunicazione agli Uffici della Soprintendenza Metropolitana di Napoli data la presenza di tutela di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 dalla data del D.M. del 26.03.1993 e verifica dell'atto amministrativo necessario al fine di tale messa di sicurezza.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.





In ultimo rispetto alla certificazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forio si riporta quanto nell'ordinanza n.149 del 08.09.2023 (ordinanza rivolta agli esecutati della procedura) ovvero:

Ord. N° 149 del 08.09.2023

**VISTO** la relazione di servizio del Comando Vigili del Fuoco di Napoli del 26.08.2023, acquisita al protocollo generale dell'ente comunale con prot. 34877 del 28.08.2023, con la quale si constatava la caduta di calcinacci presso un fabbricato di civile abitazione sito al Corso Francesco Regine civico 9 e nella quale veniva dichiarato che *“non escludendo una ulteriore evoluzione in aggravio della situazione, in attesa di urgenti interventi di verifica, assicurazione e ripristino in via definitiva delle condizioni di sicurezza, di concerto con l'UTC del comune di Forio-Ischia, si rende necessario e urgente nell'immediato l'adozione dei seguenti provvedimenti:*

- *Idoneo transennamento e la non agibilità e la non praticabilità delle aree sottostanti e adiacenti al fabbricato interessate dal dissesto, con inibizione e chiusura al transito pedonale e veicolare;*
- *Verifica e ripristino delle condizioni di sicurezza delle facciate dell'intero fabbricato;*
- *Disporre dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza del fabbricato;*
- *Inibizione a tutte le aree degli affacci su tutte le facciate del fabbricato, compresi balconi, terrazzi e finestre;*
- *Urgenti interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza e lavori di riparazioni delle strutture danneggiate ad opera di tecnico abilitato”;*

**CONSTATATO**, che la situazione costituisce pericolo per la pubblica e privata incolumità;

**RITENUTA** l'opportunità e l'urgenza di provvedere, al fine di eliminare ogni pericolo a salvaguardia della pubblica e privata incolumità;

**VISTO** il D. L.vo n. 267 del 18.08.2000;

- \* **VISTE** le Leggi vigenti;

**ORDINA**



di provvedere ad horas alla eliminazione di ogni pericolo a salvaguardia della pubblica e privata incolumità, mediante urgenti interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza e lavori di riparazioni delle strutture danneggiate, e all'inibizione a tutte le aree degli affacci su tutte le facciate del fabbricato, compresi balconi, terrazzi e finestre finché il pericolo esistente non sarà definitivamente eliminato e le condizioni di sicurezza ripristinate.

Dispone, altresì, che i lavori dovranno essere eseguiti conformemente alla normativa urbanistica e paesaggistica vigente, nel pieno rispetto dei vincoli storico-artistici esistenti sul fabbricato. Gli stessi dovranno essere eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato che comunicherà preventivamente a questo Ente i lavori da effettuare con apposita documentazione redatta a norma di legge. Entro trenta giorni, terminati i lavori, il tecnico dovrà comunicare sotto la propria responsabilità l'avvenuta eliminazione del pericolo.

Si dà avviso che in caso di inadempienza, si procederà d'Ufficio da parte del Comune, a spese dell'interessato, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui sia incorso.

I VV.UU. e tutte le Forze dell'ordine sono incaricati dell'osservanza della presente ordinanza.

Contro la presente ordinanza sono ammissibili: ricorso al Prefetto, entro 30 giorni, ovvero ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Napoli, entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 giorni, decorrenti dalla notificazione o piena conoscenza del presente provvedimento.

E che l'Ufficio Tecnico inoltrava anche relazione successiva a tale ordinanza che recita:





**Oggetto:** - Relazione rif. Ordinanza n. 149/23 - Torre Morgera Corso F. Regine n. 9 .

In riferimento all'oggetto si comunica che in data 09.01.2024 congiuntamente a personale dei VV. del Fuoco e della polizia Municipale di Forio non si riscontravano ulteriori situazioni di pericolo rispetto a quelle già accertate con verbale dei VV del Fuoco del 26.08.2023 acquisita al prot. comunale con n. 34877 del 28.08.2024. Successivamente a tale sopralluogo lo scrivente Ufficio emetteva Ordinanza n. 149/2023, tesa tra l'altro, all'eliminazione del pericolo derivante dalla caduta di calcinacci. Inoltre, in pari data 26.08.2023, personale dell'ufficio Tecnico e della Polizia Municipale provvedeva a transennare una porzione di Corso F. Regine in modo da impedire il traffico veicolare e pedonale nell'area prospiciente il fabbricato. In data 21.11.2023 con nota prot.n. 47958 inviata a mezzo pec lo scrivente Ufficio chiedeva alla Soprintendenza all'Area Metropolitana di Napoli sopralluogo congiunto presso l'immobile in oggetto atteso che lo stesso risulta vincolato ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004 ex L. 1089/39 Tale nota alla data odierna non risulta riscontrata. Con nota prot. n. 49189 del 29-11-2023 inviata a mezzo pec e firmata dai Sign.i

Omissis

destinatari dell'Ordinanza n. 149/2023, comunicavano allo scrivente Ufficio che era in fase di redazione, di concerto con la Soprintendenza all'area Metropolitana di Napoli, idonea progettazione per la messa in sicurezza del fabbricato in questione. Successivamente, sempre a mezzo pec, con prot. n.1117 del 09.01.2024 gli stessi Signori. comunicavano "*...che il prossimo giovedì 11 gennaio ore 9.30 si effettueranno i lavori in quota con una piattaforma mobile elevabile PLE per la ispezione visiva e tattile della merlatura della Torre Quattr'occhi;*

*tale ispezione consentirà di verificare l'effettivo stato manutentivo della merlatura e nel complesso dell'intera facciata che guarda verso il Corso F.co Regine e sarà propedeutica affinché sia redatto un progetto di messa in sicurezza realistico ed oggettivo da sottoporre alla Sovrintendenza Archeologica delle Belle Arti...*"

Con ulteriore nota prot. n. del 12/01/2024 si comunicava tra l'altro che : "*...si comunica che oggi 11 gennaio 2024 alle ore 11.00 con l'assistenza dei Vigili Urbani, le ditte incaricate alla ispezione sulla facciata dell'edificio Torre Quattrocchi hanno provveduto a verificare l'effettivo stato manutentivo della merlatura e nel complesso dell'intera facciata che prospetta sul Corso F.co Regine.Nell'occasione è stato rimosso un piccolo calcinaccio intrappolato nella rete di tenuta e, in altri punti della facciata, sono stati rimossi piccoli frammenti di intonaco..*"

Il tutto viene depositato in forma di allegato al presente elaborato peritale per quanto necessario.

E' stato rilasciato anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale per quanto necessario.

#### **QUESITO N.7:** indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Dall'accesso eseguito in data 26/01/2024 si è constatato che l'immobile è occupato dal sig. Omissis così come indicato



nel verbale redatto dal custode giudiziario al momento del primo accesso.

Non si è verificata presenza di contratti di locazione in essere per come ottenuto riscontro dall'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta e ne consegue calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 181 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati da una media aritmetica del valore di locazione, della zona ove è posto il cespite con i valori dell'Agenzia delle Entrate (min: 5,5 euro/mq & max: 8,4 euro/mq) pari a 6,95 euro al metro quadrato, ovvero arrotondato a 7,00 euro . Moltiplicando quindi:

-  $181\text{mq} \times 7,00 = 1.267,00$  euro *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

$1.267,00$  euro (canone di locazione) - 20% di  $253,00$  euro =

$1.267,00 - 253,00 = 1.014,00$  euro al mese quale indennità di occupazione.



**QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa come da ispezione che si riporta a seguire

1. TRASCRIZIONE del 02/09/1994 - Registro Particolare 20801 Registro Generale 27191  
Pubblico ufficiale MARCELLO PERCUOCO Repertorio 25943 del 01/09/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato immagine
  
2. ISCRIZIONE del 02/09/1994 - Registro Particolare 3692 Registro Generale 27192  
Pubblico ufficiale MARCELLO PERCUOCO Repertorio 25943 del 01/09/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 73 del 10/01/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)
  2. Annotazione n. 1358 del 10/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
3. TRASCRIZIONE del 06/02/1997 - Registro Particolare 4555 Registro Generale 5327  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 0 del 07/01/1997  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 132 del 21/01/2004 (CANCELLAZIONE)
  
4. TRASCRIZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 13834 Registro Generale 19097  
Pubblico ufficiale MARCELLO PERCUOCO Repertorio 31126 del 07/05/2003  
  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 738 del 11/02/2004 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
  
5. ISCRIZIONE del 29/10/2003 - Registro Particolare 8868 Registro Generale 44537  
Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Repertorio 6743 del 23/10/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 5716 del 02/10/2003
  2. Iscrizione n. 6090 del 19/10/2003
  
6. TRASCRIZIONE del 29/11/2004 - Registro Particolare 37812 Registro Generale 56006  
Pubblico ufficiale SATRANO GIUSEPPE Repertorio 7567/2917 del 17/11/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3233 del 01/06/2005 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
  
7. ISCRIZIONE del 27/04/2011 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 17489  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 163 del 07/03/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico



8. TRASCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 43476 Registro Generale 56292  
Pubblico ufficiale BERGAMO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 368907/83888 del 03/12/2019  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17193  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 299 del 11/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 47048  
Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Repertorio 6743 del 23/10/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8868 del 2003
11. ISCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6098 Registro Generale 50218  
Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Repertorio 6743 del 23/10/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8868 del 2003
12. TRASCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 42168 Registro Generale 54187  
Pubblico ufficiale MASTRODONATO MASSIMO Repertorio 16194/13756 del 06/11/2023  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che non risulta, da come potuto evincere, presenza dello stesso. Il fabbricato risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli in base al D.M. 26/03/1993 (e che quindi lo Stato può esercitarne la prelazione) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico così come si evidenzia dal certificato ottenuto dalla Soprintendenza:

SI CERTIFICA

che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all' istanza, **risulta** sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 ai sensi del **D.M. 26.03.1993**; **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;

**rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n. 42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia;  
**rientra** nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999.





**QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale**

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo**

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore degli esecutati, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite allegato di atto notarile, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

**QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali si riporta che non vi sono tali spese; non risultando, da ricerche effettuate, condominio.

**QUESITO N.12: valutazione del bene**

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche



ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Forio per zona Centro attribuisce un valore di mercato, abitazioni civili, un valore minimo di 2.350,00 €/mq ed un massimo di 3.600,00 €/mq. Considerata la qualità lo stato dell'immobile e la sua posizione, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore di massimo di 3.600,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Forio in zona Centro, via Francesco Regine, attribuisce un valore di mercato di prima fascia pari a 4.251,00 €/mq quale valore massimo.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **3.925,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(3.600,00+4.251,00 / 2 = 3.925,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
<b>Vie principali</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3.925,00</b>
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>2.943,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
Piano meno uno	0,75		
Piano terreno	0,85		
<b>Piano primo</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>3.532,00</b>
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		



Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
<b>Servizi tripli</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>4.121,00</b>
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3.925,00</b>
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
In latero-cemento o in ferro	1		
<b>In legno o muratura</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>3.532,00</b>
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3.925,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>3.728,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
<b>Media</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>3.532,00</b>
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		





Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	3.532,00
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	3.728,00
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	3.925,00
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	3.532,00
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
Razionale	1	1	3.925,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq</u></b>	<b><u>3.700,00</u></b>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 3.700,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.



**Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne*

Superficie u.n.c. : 149 mq

Superficie u.n.c al 10%: 15 mq

149 mq+15 mq= 164 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

*Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

Balconi: 6 mq al 25% = 1,5 mq

*terrazzo calcolato al 35% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

Terrazzo: 25 mq al 35% + 3 mq al 10%= 8,75 mq + 0,3 mq = 9 mq

*Lastrico calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

Lastrico: 25 mq al 25% + 12 mq al 10%= 6,25 mq + 1,2 mq = 7 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie**

**Commerciale:** 164 mq + 1,5 mq + 9 mq + 7 mq = 181 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 3.700,00 x 181 cifra che arrotondata è pari a = Euro 669.700,00 (seicentosessantanovemilasettecento/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al



momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 66.970,00 che comporta un valore di euro 602.730,00 (seicentoduemilasettecentotrenta/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi di decurtazione rispetto alle analisi svolte all'interno del Quesito 6 tecnici ed amministrativi del caso (APE+DOCFA+ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'+RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI) con un valore che viene calcolato nella misura del 10% (del valore del cespite sin ora calcolato) pari ad euro 60.273,00 e che comporta un valore per l'immobile pari ad euro **542.457,00** (cinquecentoquarantaduemilaquattrocentocinquantasette/00).

Ne Consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico pari ad euro **542.457,00**

(cinquecentoquarantaduemilaquattrocentocinquantasette/00).

#### **QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato**

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa



**QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale**

Si rappresenta che è sono stati reperiti certificato di stato civile degli  
esecutati, oltre al certificato di residenza storica degli stessi.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

- **Comune di Forio, foglio 16, particella 462, sub 18, cat A/2**

**Prezzo base d'asta immobile 542.457,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

