

# TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

*Procedimento Civile R.G.E. N. 173/2020*

*G. E. dott. CICCARELLI Mario*

*CTU arch. FERRANTE Laura*

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

████████████████████  
*contro*  
████████████████████

## Perizia Immobiliare

### LOTTO 1

### via Provinciale Panza

Arch. LAURA FERRANTE  
ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it



## INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	5
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
3.	PREMESSA	7
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
5.	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	8
A.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	8
B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	11
	CONTESTO	14
	DESCRIZIONE BENE 1 - TERRENO (Fg.35, p.lla 1287)	15
	DESCRIZIONE BENE 2 - TERRENO (Fg.35, p.lla 441)	17
	DESCRIZIONE BENE 3 - DEPOSITO (Fg.35, p.lla 1378 sub.1)	21
	DESCRIZIONE BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg35, p.lla 1282 sub.1)	27
	DESCRIZIONE BENE 5 - VILLINO (Fg.35, p.lla 1285 sub.1)	39
	DESCRIZIONE BENE 6 - TERRENO (Fg.35, p.lla 1314)	61
	IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	65
	PROVENIENZA	76
C.	STATO DI POSSESSO	80
D.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	80
	FORMALITÀ	80
	VINCOLI	82
	CONDONO	82
	CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	82
	USI CIVICI	82
	SPESE CONDOMINIALI	83
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	83
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	83
E.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	85
	BENE 3 - DEPOSITO (Fg.35, p.lla 1378 sub.1)	87
	BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.35, p.lla 1282 sub.1)	89
	BENE 5 - VILLINO (Fg.35, p.lla 1285 sub.1)	91
	BENE 1, 2 e 6 - TERRENI (Fg.35 p.lle 1287, 441, 1314)	98
F.	FORMAZIONE DEI LOTTI	99
G.	VALORE DEL BENE E COSTI	99
	BENE 1 - TERRENO(Fg.35, p.lla 1287)	99
	BENE 6 - TERRENO(Fg.35, p.lla 1314)	100
	BENE 3 - DEPOSITO (Fg.35, p.lla 1378 sub.1)	101



---

BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.35, p.lla 1282 sub.1)	103
BENE 2 TERRENO (35, p.lla 441) e BENE 5 - VILLINO (Fg.35, p.lla 1285 sub.1)	106
6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	111
7. CONCLUSIONI	111



**ALLEGATI:**

- 
- n. 1 verbali sopralluoghi;
  - n. 2 mandato R.G.E. 173/2020;
  - n. 3 note trascrizione pignoramenti;
  - n. 4 certificati matrimonio;
  - n. 5 bene 1 documentazione fotografica;
  - n. 6 bene 2 documentazione fotografica;
  - n. 7 bene 3 - planimetria stato dei luoghi;
  - n. 8 bene 3 documentazione fotografica;
  - n. 9 bene 4 - planimetria stato dei luoghi;
  - n. 10 bene 4 documentazione fotografica;
  - n. 11 bene 5 - planimetria stato dei luoghi;
  - n. 12 bene 5 documentazione fotografica;
  - n. 13 bene 6 documentazione fotografica;
  - n. 14 bene 1 doc. catastale;
  - n. 15 bene 2 doc. catastale, frazionamento;
  - n. 16 bene 3 doc. catastale;
  - n. 17 bene 4 doc. catastale;
  - n. 18 bene 5 doc. catastale;
  - n. 19 bene 6 doc. catastale;
  - n. 20 titoli di provenienza;
  - n. 20 bis titoli di provenienza - atto Olivieri;
  - n. 21 certif residenza;
  - n. 22 ispezioni ipotecarie;
  - n. 23 certif. Soprintendenza;
  - n. 24 risp ufficio usi civici;
  - n. 25 istanza comune; certificato destinazione urbanistica (CDU);
  - n. 26 bene 4 - SCIA del 30.05.2012 prot. 12522;
  - n. 27: bene 5 - Concessione Edilizia 143 del 05/05/1979;
  - n. 28 riscontro negativo autorizzazioni Soprintendenza;
  - n. 29 ricevute trasmissione bozza alle parti;
  - n. 30 ricevute trasmissione perizia alle parti;
  - n. 31 Scheda sintetica.



## 1. PARTI IN CAUSA

**Creditore**

- [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] via [REDACTED], codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] cessionaria dei crediti dalla [REDACTED] Rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] elett.te domiciliata presso il suo studio sito in Napoli alla Via [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

**Creditore intervenuto**

- [REDACTED] Sede legale Via [REDACTED] i - [REDACTED] delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99, domiciliato presso gli Uffici dell' [REDACTED] di [REDACTED] sito in VIA [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

**Debitori eseguiti**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] alla Via [REDACTED] Rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] con studio sito in [REDACTED] alla Via [REDACTED]  
pec: [REDACTED]
- [REDACTED] ([REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED]  
Rappresentati e difesi dagli Avv.ti [REDACTED] con studio in [REDACTED]  
pec: [REDACTED]
- [REDACTED] ([REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] al [REDACTED] Rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED]  
pec: [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]  
Deceduta il [REDACTED]



## 2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

### PIENA PROPRIETA' per la quota 1/1 sig. [REDACTED]

Unità immobiliari site nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza - contrada "Cuotto"

- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 1287**
- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 441**
- DEPOSITO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1378 sub.1**
- FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 1282 sub.1**
- VILLINO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 1285 sub.1**
- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 1314**

Unità immobiliari site nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza - località "Chiana"

- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 21, p.lla 570**
- DEPOSITO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 21, p.lla 1160 sub.1**

### PIENA PROPRIETA' sigg. [REDACTED] (per la quota di 1/2 ciascuno)

Unità immobiliari site nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Baiola

- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.14, p.lla 1648**
- APPARTAMENTO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.14, p.lla 1649 sub. 4**
- NEGOZIO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 14, p.lla 1649 sub. 5**
- NEGOZIO Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 14, p.lla 1649 sub. 6**

### PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 sig. [REDACTED] (a seguito della riunione di usufrutto conseguente al decesso in data [REDACTED] della sig.ra [REDACTED])

Unità immobiliari site nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Pietra n.13

- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 124**
- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 123**
- FABBRICATO RURALE Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.lla 117**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) - località "Palummera"

- TERRENO Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg. 27, p.lla 184**



### 3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 09/12/2022 dall'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 13/12/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Si precisa altresì che in data 16/05/2023 Ill.mo Giudice Dott. Ciccarelli ha disposto la riunione alla presente procedura di quella successivamente iscritta al n. **235/2023 RGE**, promossa in favore dello stesso titolo esecutivo ed in danno dell'esecutato [REDACTED] riguardante il cespite al Fg.35, p.lla 1378 sub.1.

### 4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso il gli Uffici del Comune di Forio d'Ischia - Edilizia Privata, Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 30/01/2023, la sottoscritta, previa comunicazione al custode giudiziario avv. Avallone, ai procuratori degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] nelle persone degli avv.ti [REDACTED] nonchè del procuratore del creditore procedente [REDACTED] nella persona dell'avv.to [REDACTED] effettuava il sopralluogo di primo accesso al compendio immobiliare oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinvenivano gli esecutati che consentivano l'accesso a cespiti oggetto di procedura esecutiva. La scrivente, con la collaborazione dell'arch. Emanuela Accarino, autorizzata dal Giudice, iniziava in tale data i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici degli immobili pignorati.

La scrivente effettuava gli ulteriori sopralluoghi per le operazioni peritali presso gli immobili *de quibus* nelle date 30/01/2023, 15/02/2023, 20/02/2023, 23/02/2023, 22/03/2023, 16/06/2023.

(All. 1: *Verbali sopralluoghi*)



## 5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato R.G.E. 173/2020)

### A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c.** datata 23/09/2020 e le successive integrazioni datate 01/09/2022 e 21/09/2022 (Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano); altresì quella del procedimento riunito datata 09/05/2023 (Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo).

Nelle certificazioni vengono precisati ubicazione e dati catastali dei cespiti oggetto del pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (17/07/2020). I titoli di provenienza nel ventennio sono costituiti da atti *inter vivos* e *mortis causa*.

Per quel che concerne l'esecutato [REDACTED] l'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, **atto di compravendita** avente ad oggetto i cespiti pignorati, autenticato da **Notaio Sanguigno Andrea in data 04/06/1920 rep. 1357**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 21/06/1920 ai nn.12139/7974.

**Vi è continuità nelle trascrizioni.**

Per gli esecutati [REDACTED] l'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, avente ad oggetto il terreno dove sono ubicati i cespiti pignorati, **atto di divisione** autenticato da **Notar Antonio Pasquale Arturo del 24/05/1983 rep. 7806 racc. 2683**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 03/06/1983 ai nn. 17111/14655.

**Vi è continuità nelle trascrizioni.**

Per gli esecutati [REDACTED] gli ultimi atti che vengono menzionati sono atti derivativi, aventi ad oggetto i cespiti pignorati, **atto di compravendita del 27/11/1959 per Notar Francesco Nonno**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 04/05/1960 ai nn. 11728/16124; **atto di compravendita del 27/12/1937 per Notar Francesco Nonno**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 24.01.1938 ai nn. 1049/2001.



Quanto alla continuità delle trascrizioni, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità sull'immobile staggito individuato al fg.27 p.IIa 184.

Si segnala che, come già evidenziato dal notaio nella certificazione notarile, non si rinviene alcuna trascrizione a favore relativamente alla provenienza al sig. [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]) dell'immobile in Forio fg. 27 p.IIa 184.

In riferimento alle suddette certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c., la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai suddetti immobili, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, a meno della segnalazione poc'anzi effettuata.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano sono allegati gli estratti di mappa terreni dei cespiti pignorati.

Sono altresì presenti in atti la nota di trascrizione del pignoramento del 17/07/2020 ai nn. 25206/18447, la nota di trascrizione del pignoramento in estensione del 21/09/2022 nn. 45183/34607 e la nota di trascrizione del pignoramento della riunione r.g.e. 235/20 del 08/05/2023nn. 23360/ 17772.

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento)

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, tutta la documentazione catastale dei cespiti oggetto del pignoramento necessaria per lo svolgimento del suo mandato.

I titoli d'acquisto in favore dei debitori sono stati acquisiti dalla scrivente. I titoli inerenti il lotto staggito sono esplicitati nel paragrafo "PROVENIENZA" del quesito "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI".

Si attesta che il creditore procedente NON ha depositato gli estratti di matrimonio degli esecutati. La scrivente ha richiesto i documenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forio d'Ischia in data 07.03.2023.

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a Napoli in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED]. Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a [REDACTED] data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED]. Dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

I Sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio a [REDACTED] in data [REDACTED]. Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.



La Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio a [REDACTED] in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED].  
Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.  
Deceduta in data [REDACTED]

*(All. 4: Estratti di matrimonio; certif. decesso [REDACTED] [REDACTED])*



**B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

I cespiti nell'atto di pignoramento del 02.03.2020 (trascritto in data 17.07.2020), vengono così identificati e descritti:

- **piena proprietà di** [REDACTED]

- terreni in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 1287 - 441** ( ex p.lla 245)
- terreno in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 16\***
- immobile in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 1282 sub.1 cat. D/10** (ex terreno p.lla 9)
- immobile in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 1285 sub.1 cat. A/7** (ex terreno p.lla 8)
- terreno in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 1314** (ex terreno p.lla 1281-9)
- terreno in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 1287**
- terreno in Forio riportato in catasto al **Fg.21, p.lla 570**

\*soppresso in data 02.10.2017, ha costituito immobile Fg.35, p.lla 1378 sub.1 (riunito alla presente procedura).

- **piena proprietà di** [REDACTED] **per i diritti spettanti**

- terreno in Forio riportato in catasto al **Fg.14, p.lla 1648**
- immobili in Forio riportato in catasto al **Fg.14, p.lla 1649 sub. 6 cat. C/1, sub. 5 cat. C/1, sub.4 cat. A/3** (entrambi terreno ex p.lla 1091).

*Tali immobili sono di proprietà in regime di comunione legale di beni dei signori* [REDACTED]

- **piena proprietà** [REDACTED] **per i diritti spettanti**

- terreni in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lla 124 -123 -117 e fg. 27 p.lla 184**
- proprietà del sig. [REDACTED] per le quote di 2/3 in piena proprietà ed 1/3 in nuda proprietà il cui usufrutto appartiene alla signora [REDACTED]*

Si precisa che nel menzionato pignoramento viene citato il cespite al **fg. 18 p.lla176 sub.8 cat. A/3** (ex p.lla 176 sub.4) di proprietà di 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED] con provvedimento del 29.10.2020, il Presidente Dott. Cataldi, ha disposto lo stralcio dalla procedura esecutiva in oggetto di detto cespite, e l'inserimento dello stesso nel fascicolo della procedura RGE [REDACTED].

Detto pignoramento, viene esteso in data 13.09.2022 (trascritto in data 17.07.2020), con l'inserimento del dell'immobile al **Fg.21, p.lla 1160 sub.1** di piena proprietà di [REDACTED]

Altresì in data 16/05/2023 Ill.mo Giudice Dott. Ciccarelli ha disposto la riunione alla presente procedura di quella successivamente iscritta al n. **235/2023 RGE** (pignoramento del 13.04.2023 trascritto in data 08.05.2023), promossa in favore dello stesso titolo esecutivo ed in danno dell'esecutato [REDACTED] riguardante il cespite al **Fg.35, p.lla 1378 sub.1**.



Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nei menzionati atti di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

**I dati reali e attuali dei cespiti in pignorati corrispondono a quelli contenuti negli atti di pignoramento, nelle certificazioni notarili ed a quelli agli atti del catasto alla data dei pignoramenti.**

**Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.**

Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione e quindi la vendita di 5 lotti.**

Si precisa che la suddivisione dei cespiti pignorati nei diversi lotti è stata effettuata tenendo conto della loro ubicazione, caratteristiche e tipologia dei cespiti ed altresì del fatto che, in taluni casi, non sono dotati di accesso indipendente e non si rinvergono servitù di passaggio su altre proprietà limitrofe.

**Nella seguente perizia sarà stimato il:**

## LOTTO UNO

**composto da:**

**1. BENE 1 - TERRENO**

Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1287**

**2. BENE 2 - TERRENO**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza

Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 441**

**3. BENE 3 - DEPOSITO**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza

Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1378 sub.1**

**4. BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza

Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1282 sub.1**

**5. BENE 5 - VILLINO**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza n.407

Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1285 sub.1**

**6. BENE 6 - TERRENO**

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza

Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1314**



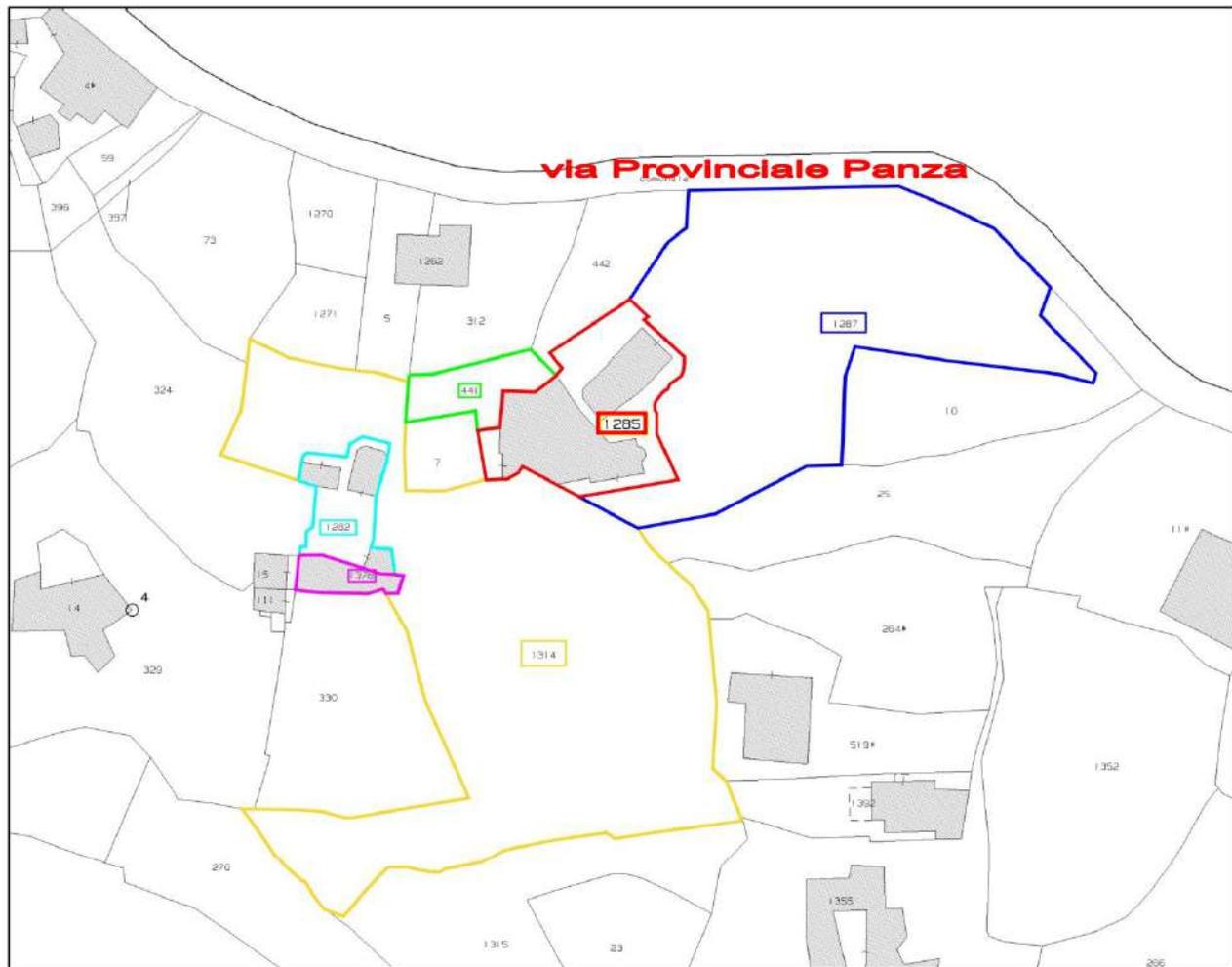
I suddetti beni risultano nella piena proprietà dell'esecutato ██████████

Al fine dell'esatta individuazione dei **beni** costituenti il **LOTTO 1** fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.



*inquadramento territoriale - indicazione p.lle cespiti lotto in esame*





*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 35 - indicazione p.lle cespiti lotto in esame*

Le sagome degli edifici costituenti i beni 3,4 e 5 , quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, sono sovrapponibili.

Per quanto concerne i terreni beni 1,2 e 6, non essendo totalmente delimitati da confini fisici, ci si atterrà al grafico estratto dal mappale catastale per poterli individuare e circoscrivere

## CONTESTO

I beni che compongono il LOTTO in esame sono ubicati nel Comune di Forio d'ischia (NA), il più esteso dell'isola, nella parte occidentale dell'isola d'Ischia, alla frazione "Cuotto", nello specifico sulla destra della via Provinciale Panza, direzione Panza. La zona è servita da attività commerciali, scuole e chiese, i collegamenti con i Comuni limitrofi sono assicurati da mezzi di trasporto su gomma. Il contesto territoriale è caratterizzato da piccoli edifici residenziali unifamiliari, case vacanza, strutture alberghiere e zone agricole.



Si precisa che i beni *de quibus* sono tra loro confinanti e non presentano alcuna separazione materiale di sorta.

**DESCRIZIONE BENE 1 - TERRENO (Fig.35, p.lla 1287)**

Trattasi di **terreno agricolo** (circa 2.300 mq) che si sviluppa su differenti quote (terrazzamenti), di forma irregolare, recintato solo parzialmente. Un muretto in pietra lo separa a **nord** via Provinciale Panza, sui versanti **est e sud** confina rispettivamente con le p.lle 10 e 25 da cui è separato dai muri di pietra a secco di contenimento dei terrazzamenti, a **sud-ovest ed ovest** confina con p.lle 1314 e 1285 (stessa proprietà - beni 6 e 5) con le quali è direttamente comunicante senza alcuna recinzione di sorta ed a **nord-ovest** una recinzione metallica lo divide dalla p.lla 442 (altra proprietà). L'accesso alla p.lla 1287 avviene da via Provinciale Panza al n. 407, percorrendo il vialetto pavimentato che conduce alla p.lla 1285 (Bene 5). L'accesso ai terrazzamenti dove sono ubicati i vigneti avviene dalle p.lle 1314 e 1285.

E' coltivato a vigneto, sono presenti altresì piccoli tratti di vegetazione sparsa ed alcuni alberi lungo il versante nord prospiciente via Panza.



*terreno p.lla 1287*





*terreno p.lla 1287*



*terreno p.lla 1287*

*(All. 5: BENE 1 - rappresentazione fotografica)*



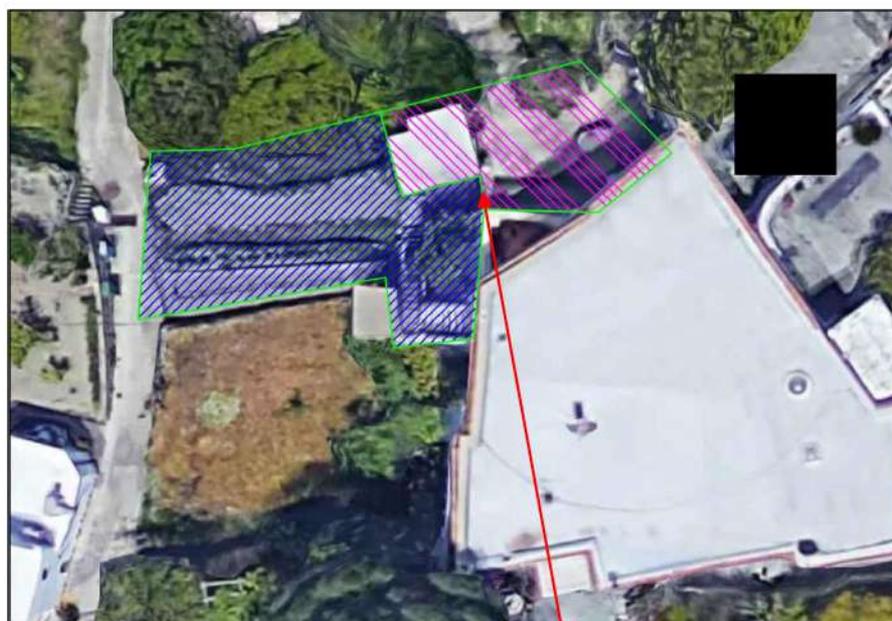
**DESCRIZIONE BENE 2 - TERRENO** (Fig.35, p.lla 441)

Trattasi di **piccola porzione di terreno agricolo** (circa 165 mq) pianeggiante, di forma irregolare, recintato solo parzialmente. Un muretto in mattoni sormontato da rete metallica lo separa a **nord** da p.lla 312 (altra proprietà), sul versante **ovest** confina con p.lla 1314 (stessa proprietà - bene 6) con la quale è direttamente comunicante senza alcuna recinzione di sorta, a **sud** è diviso da p.lla 7 (altra proprietà) con muretto in pietra di altezza di circa 50 cm ed ad **est** con p.lla 1285 (stessa proprietà - bene 6). L'accesso avviene sia dalla p.lla 1314 sita alla stessa quota che dal cespite p.lla 1285 sub.1 ubicato a quota superiore (scendendo la scala in muratura). Parte della p.lla pignorata è pavimentata, con battuto di cemento, mentre la restante parte è destinata alla coltivazione di ortaggi.

Si precisa che la scala in muratura che collega il villino (bene 5) con la p.lla 441, al pianerottolo di riposo immette in un manufatto in pietra (all'attualità adibito a lavanderia ad uso dell'esecutato) che è ubicato sulla p.lla 7 (di altra proprietà).

Si segnala che al sopralluogo si è riscontrato che una piccola porzione, ubicata ad est, di detto terreno, comprendente anche un piccolo manufatto in muratura, è in possesso di terzi (vicino) che ha provveduto a recintare ed unire detta porzione con la sua proprietà, chiudendone l'accesso con un cancello in ferro. Dalle indagini effettuate è emerso che il vicino ne è proprietario in forza dell'atto di permuta del 26/08/1979 rep. 13761 racc.4698.

Si veda foto a seguire.



**ubicazione cancello divisorio con proprietà terzi**





p.lla 441 - cancello e manufatto (sulla sinistra) di proprietà terzi

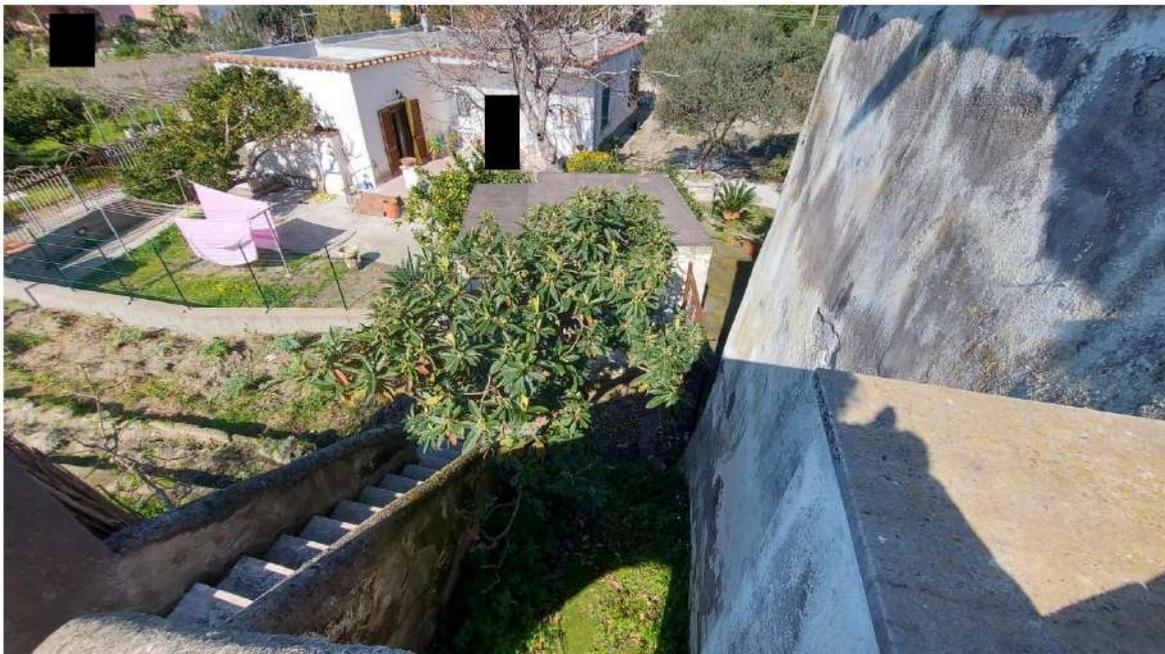


p.lla 441





*p.lla 441*



*p.lla 441*





*p.lla 441*



*scala in pietra ubicata su p.lla 441*

*(All. 6: BENE 2 - rappresentazione fotografica)*



**DESCRIZIONE BENE 3 - DEPOSITO (Fig.35, p.lla 1378 sub.1)**

Trattasi di manufatto antico, ex fabbricato rurale, caratteristica cantina con palmento, tipica dell'architettura rurale ischitana, di medie dimensioni (circa 73,00 mq) ubicata alla Contrada *Cuotto*, nelle immediate vicinanze di via Provinciale Panza.

Il manufatto, di forma irregolare, assimilabile ad un rettangolo, è composto da un piano fuori terra. E' delimitato a **nord** dalla p.lla 1282 (stessa proprietà - bene 4), a **sud** da terrapieno p.lla 330 (altra proprietà) ad **est** da terrapieno p.lla 1314 (stessa proprietà - bene 6), ad **ovest** da p.lla 15 (altra proprietà).

Il cespite NON è dotato di accesso diretto ed indipendente dalla via Provinciale Panza. Non si rinvencono servitù di passaggio su altre particelle limitrofe di altra proprietà. L'accesso avviene attraversando la p.lla 1282 (stessa proprietà - bene facente parte del lotto staggito).

La caratteristica struttura è realizzata in muratura portante, in parte in mattoni a faccia vista ed in parte "scavata" direttamente nel tufo (pareti a sud ed est).

I prospetti sono realizzati in mattoni in pietra faccia a vista. La copertura è piana. Al suo esterno si presenta in buono stato di manutenzione.

L'accesso avviene a nord, dall'area scoperta di pertinenza della p.lla 1282. Varcando il portone in legno si accede al locale 1, dove sulla destra è ubicata la caratteristica vasca del palmento scavato direttamente nella roccia. Detto locale 1 è direttamente comunicante con i locali 2 e 3.

E' altresì presente il locale 4 utilizzato in antichità per la pigiatura delle uve e comunicante direttamente con la vasca. Tale locale, non fornito di varco d'accesso per l'ingresso pedonale, è dotato di finestra prospiciente nord. All'attualità la cantina è a servizio del ristorante (bene 4).



*prospetto cantina*





*accesso cantina*



*prospetto principale cantina*



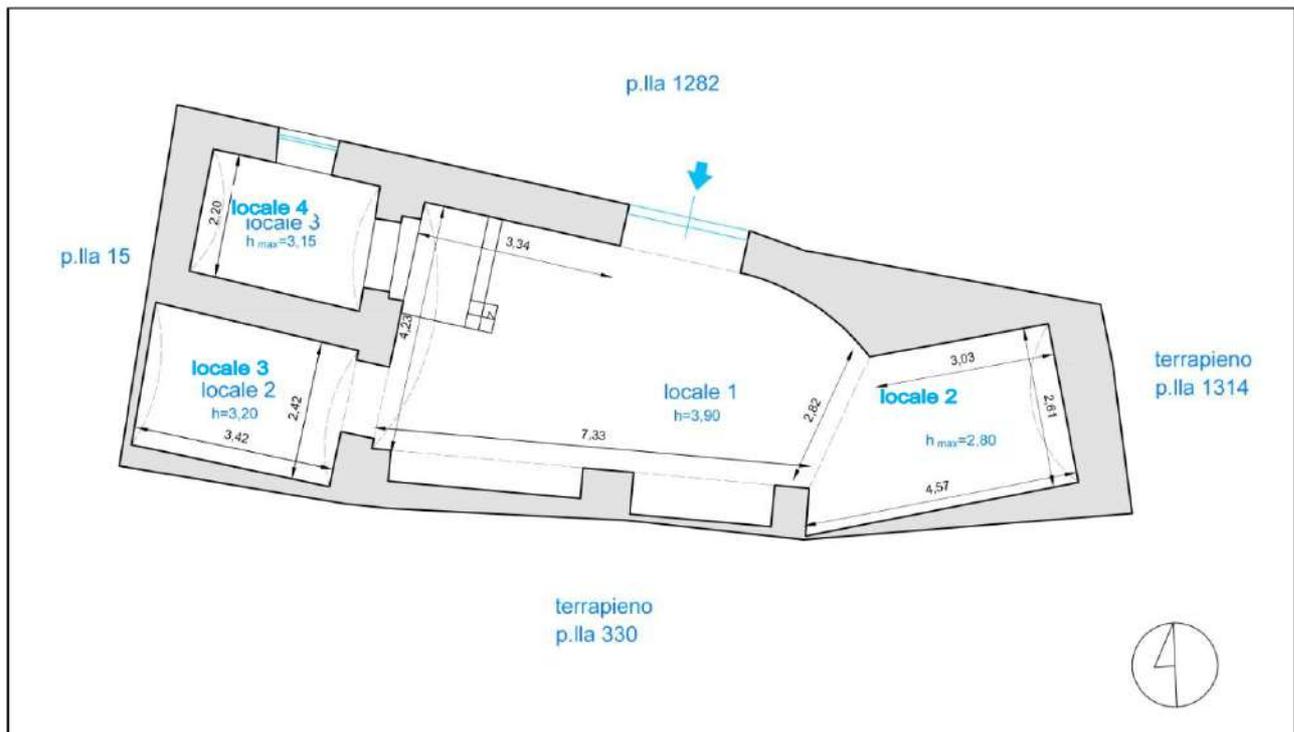


*prospetto principale cantina*

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.

## STATO DI FATTO - PIANTA

(C.F. fl.35 p.lla 1378 sub.1)



Il cespite si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Gli ambienti hanno una copertura voltata, l'altezza massima è 3,90 m quella minima 2,80 m; i muri interni hanno uno spessore di circa 56 cm; i muri esterni di 72 cm. La **porta** di accesso, tipologia a battente, è in legno. Gli **infissi** esterni sono realizzati in legno e vetro. Le superfici delle pareti, come detto, sono in mattoni di tufo faccia a vista e in roccia. La pavimentazione degli ambienti è costituita da battuto di cemento.

Il cespite è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto elettrico di tipo sottotraccia.*

### SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Locale 1	Sup.	32,07 mq
Locale 2	Sup.	10,81 mq
Locale 3	Sup.	8,82 mq
Locale 4	Sup.	6,06 mq
<b>TOTALE Superficie utile netta</b>	<b>Sup.</b>	<b>57,76 mq</b>
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>	<b><u>Sup.</u></b>	<b><u>73,58 mq</u></b>



*locale 1*





loca 1



loca 1 - part. vasca del palmento





locale 2



locale 4





locale 3

(All. 7: BENE 3 - planimetria stato dei luoghi; All. 8 rappresentazione fotografica)

#### DESCRIZIONE BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg35, p.lla 1282 sub.1)

Trattasi di fabbricato per le attività agricole, attualmente adibito a ristorante, recante l'insegna [REDAZIONE] di medie-grandi dimensioni (circa 153 mq) ubicato alla Contrada *Cuotto*, nelle immediate vicinanze della via Provinciale Panza.

Il fabbricato, di forma irregolare, è composto da un piano fuori terra ed uno seminterrato entrambi con area esterna di pertinenza. E' delimitato a **nord** ed ad **est** da terreno p.lla 1314 (stessa proprietà - bene 6), a **sud** da p.lla 1378 (stessa proprietà - bene 3), ad **ovest** da p.lla 324 (altra proprietà).

La struttura è realizzata in muratura mista e solai latero-cementizi, l'area di degustazione presenta solaio di copertura in legno. I prospetti sono rifiniti con intonaco liscio e tinteggiati di bianco. Le coperture sono piane. Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

Il cespite NON è dotato di accesso diretto ed indipendente. All'attualità l'accesso al ristorante avviene da via Provinciale Panza civ.401, attraversando il vialetto della p.lla 5 (altra proprietà), non si rinviene alcuna servitù di passaggio su detta particella o su altre limitrofe. Altro accesso avviene attraversando le p.lle 1287, 1285 e 1314 (stessa proprietà - beni facenti parte del lotto



staggito) varcando il cancello in ferro, carrabile e pedonale, sito sulla destra di detta via al civ. 407 ed entrando in area scoperta pavimentata.



*accesso ristorante da Provinciale Panza civ.401 (da p.lla 5 altra proprietà)*



*vialetto p.lla 5 di altra proprietà che conduce all'accesso del ristorante*





*ulteriore accesso al ristorante da Provinciale Panza civ.407  
(attraversando le p.lle 1287, 1285 e 1314 stessa proprietà)*

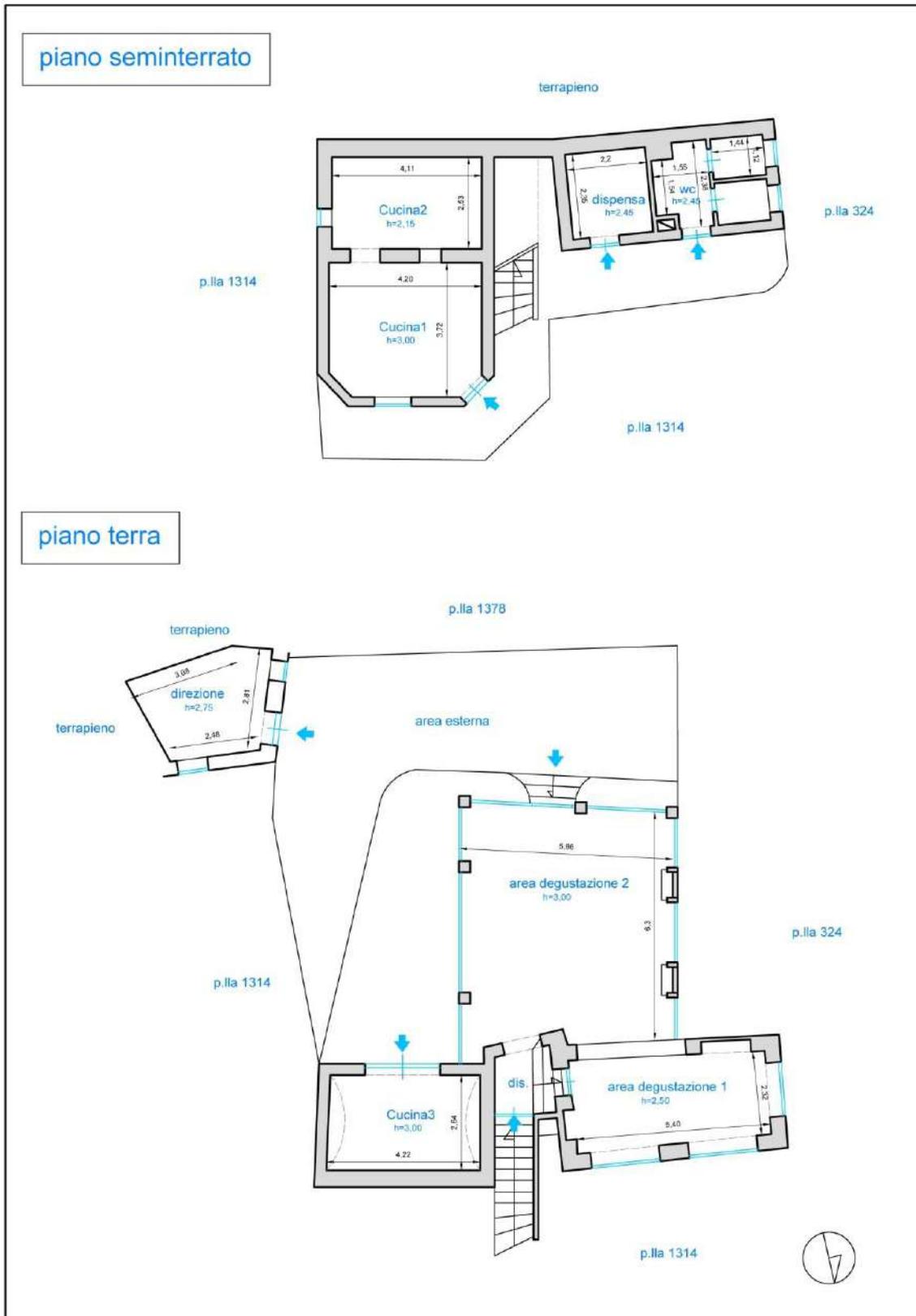
Il corpo di fabbrica del piano seminterrato è costituito dai locali di servizio, ognuno con accesso indipendente prospiciente il nord. Trattasi di locale cucina, composto da due locali comunicanti, con affacci verso nord ed est, locale dispensa e locali wc.

La rampa di scale ubicata al piano seminterrato conduce al piano terra dove sono ubicati i locali del ristorante; varcando la porta a vetro si accede al piccolo disimpegno alla cui destra, salendo tre gradini, si trova il locale degustazione 1. Dal disimpegno verso sud si accede alla sala del ristorante (area degustazione 2) costituita per tre lati da superfici vetrate e con solaio di copertura in legno con travi a vista. Da detta sala si accede all'area di pertinenza esterna sormontata da caratteristico pergolato in legno, da cui si accede verso est al locale direzione, dotato di affacci prospicienti nord ed ovest, e verso nord ad altro locale cucina.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.



STATO DI FATTO - PIANTA  
(C.F. fl.35 p.lla 1282 sub.1)



Il cespite si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Gli ambienti hanno una copertura piana, al piano seminterrato l'altezza massima è 3,00 m quella minima 2,15 m; al primo piano l'altezza media è 2,75 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni variano da 40 a 30 cm. I materiali utilizzati sono quelli tipici dell'architettura ischitana. Le **porte interne**, comprese quelle di accesso, tipologia a battente, sono in legno. Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno e vetro, quelli della sala del ristorante in ferro e vetro.

Le superfici delle **pareti** dei locali sono tinteggiate con pittura di colore bianco, sono altresì presenti finiture e cornici in tufo giallo.

I locali cucina e la dispensa presentano rivestimento a tutt'altezza in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro. Nei bagni wc le pareti presentano un rivestimento sempre a tutt'altezza di piastrelle quadrate di piccolo formato dai toni del beige. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La **pavimentazione** degli ambienti del piano seminterrato, come quella della cucina al primo piano, è costituita da piastrelle in gres porcellanato di medio formato dai toni del marrone, quella delle sale del ristorante e dell'area scoperta al piano terra da battuto di cemento. L'area scoperta al piano seminterrato presenta una pavimentazione in scaglie di pietra dai toni del marrone. Le finiture sono di buona qualità.

Il fabbricato è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia.*

#### Pertinenze

Altresì, come detto poc'anzi, il cespite è dotato di aree esterne di pertinenza ubicate sia al piano seminterrato che al primo piano.

### **SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

#### piano seminterrato

cucina 1	Sup.	15,30 mq
cucina 2	Sup.	10,70 mq
dispensa	Sup.	5,33 mq
bagno wc	Sup.	6,80 mq

#### piano terra

cucina 3	Sup.	11,30 mq
dis.	Sup.	3,06 mq
degustazione 1	Sup.	15,67 mq
degustazione 1	Sup.	37,45 mq
direzione	Sup.	9,32 mq



<b>TOTALE Superficie utile netta</b>	<b>Sup.</b>	<b>114,93 mq</b>
Superficie commerciale ristorante	Sup.	142,09 mq
Superficie aree scoperte	Sup.	109,05 mq
Superficie omogeneizzata area scoperta (10% della superficie fino ad un quintuplo dei vani principali)	Sup.	10,90 mq
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u></b>	<b><u>Sup.</u></b>	<b><u>153,00 mq</u></b>



*prospetto nord*





*prospetto nord*



*cucina 1*





*cucina 2*



*cucina 2*



*dispensa*





*bagno*

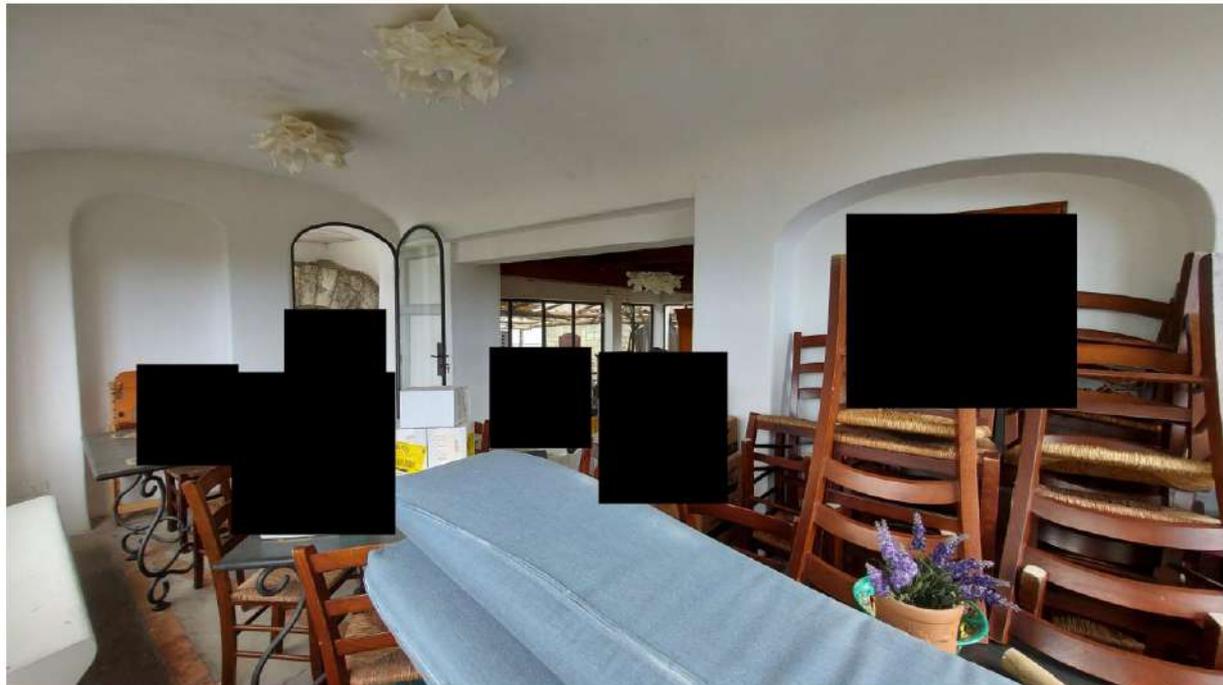


*scala accesso locali ristorante (piano terra)*





accesso area degustazione 1 e 2



area degustazione 1





*area degustazione 2*

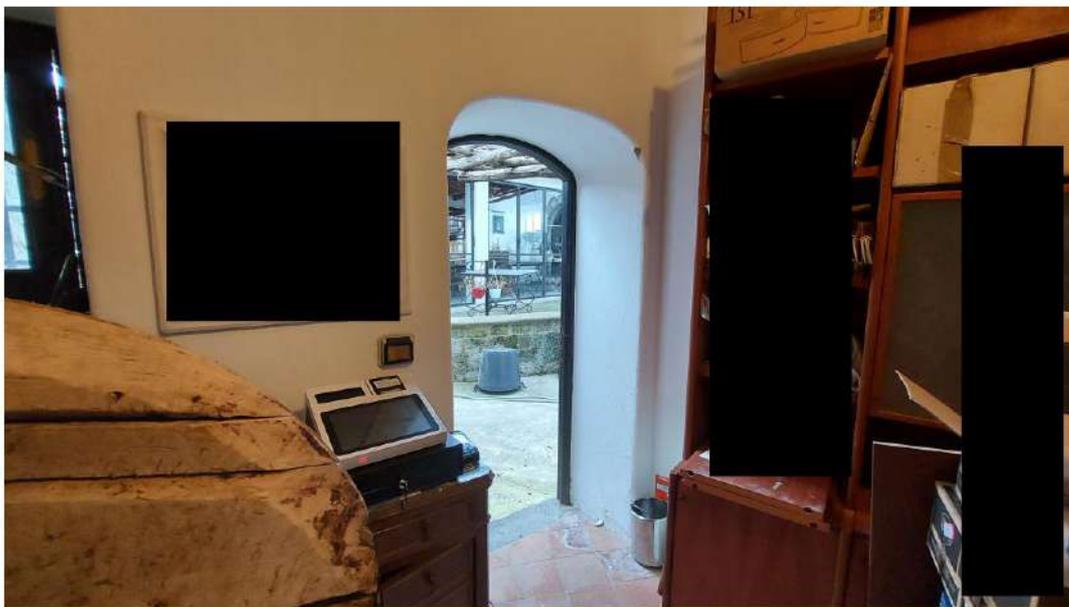


*area scoperta*





*cucina 3*



*direzione*

*(All. 9: BENE 4 - planimetria stato dei luoghi; All. 10 rappresentazione fotografica)*



**DESCRIZIONE BENE 5 - VILLINO (Fig.35, p.lla 1285 sub.1)**

Trattasi di abitazione residenziale, nello specifico villino unifamiliare di medie-grandi dimensioni (circa 286 mq) ubicato alla Contrada *Cuotto*, via Provinciale Panza n.407. Il fabbricato del cespite, di forma irregolare, di un piano fuori terra ed uno seminterrato, composto da ingresso, quattro camere da letto, salone, due disimpegni, tre bagni, cabina armadio, piccolo ripostiglio, cucina, terrazza al piano terra; quattro cantine/deposito, un bagno ed una cisterna al piano seminterrato; area esterna di pertinenza con terrazza e giardino.

E' delimitato a **nord** da p.lla 441 (stessa proprietà - bene 2) e p.lla 442 (altra proprietà), a **nord-est, est e sud-est** da terreno p.lla 1287 (stessa proprietà - bene 1), a **sud** da terreno p.lla 1314 (stessa proprietà - bene 6), ad **ovest** da terreno p.lla 7 (altra proprietà).

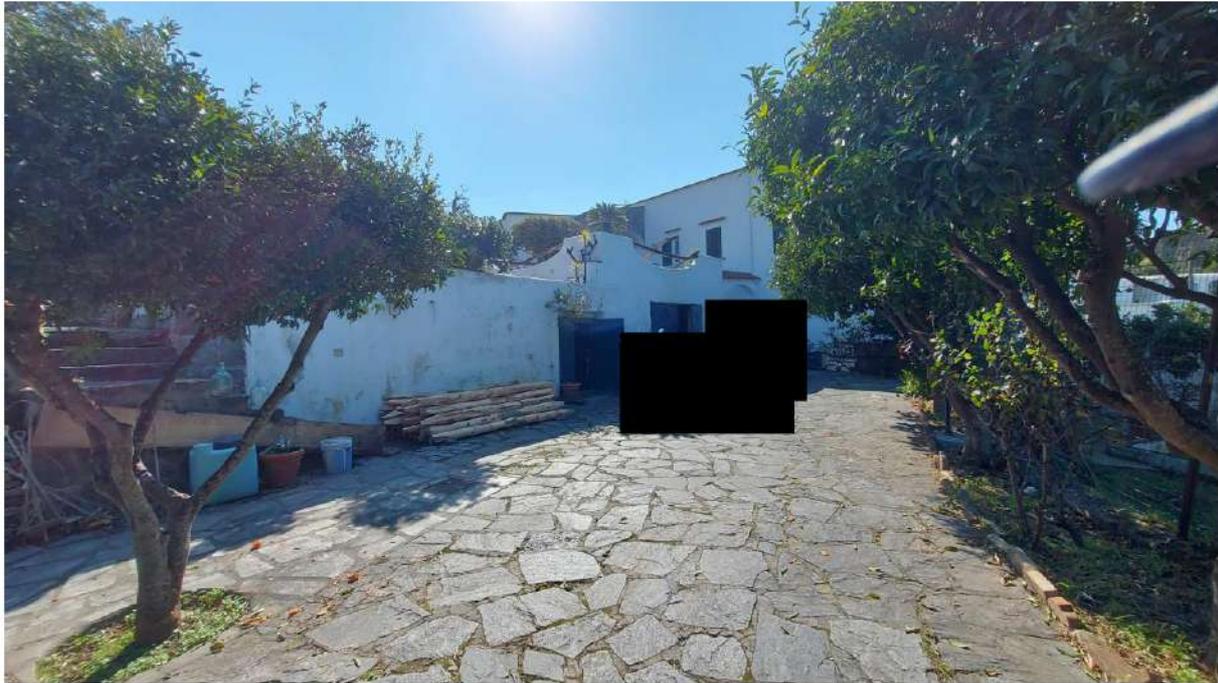
La struttura è realizzata in muratura mista e solai latero-cementizi. I prospetti sono rifiniti con intonaco liscio e tinteggiati di bianco. Le coperture sono piane. Al suo esterno il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione.

Il cespite NON è dotato di accesso diretto ed esclusivo e non si rinvergono servitù di passaggio su altre particelle limitrofe di altra proprietà. L'accesso avviene da via Provinciale Panza, attraversando dalla p.lla 1287 (stessa proprietà - Bene 1) varcando il cancello in ferro, carrabile e pedonale, sito sulla destra di detta via al civ. 407 ed entrando in area scoperta pavimentata.



*via Provinciale Panza n. 407 - accesso da p.lla 1287*





*accesso da p.lla 1287*



*prospetto est - rampa che conduce all'accesso principale villino*





*prospetto est - accesso principale al villino*



*prospetto ovest - accesso secondario al villino*





*prospetto sud - accesso secondario al villino*

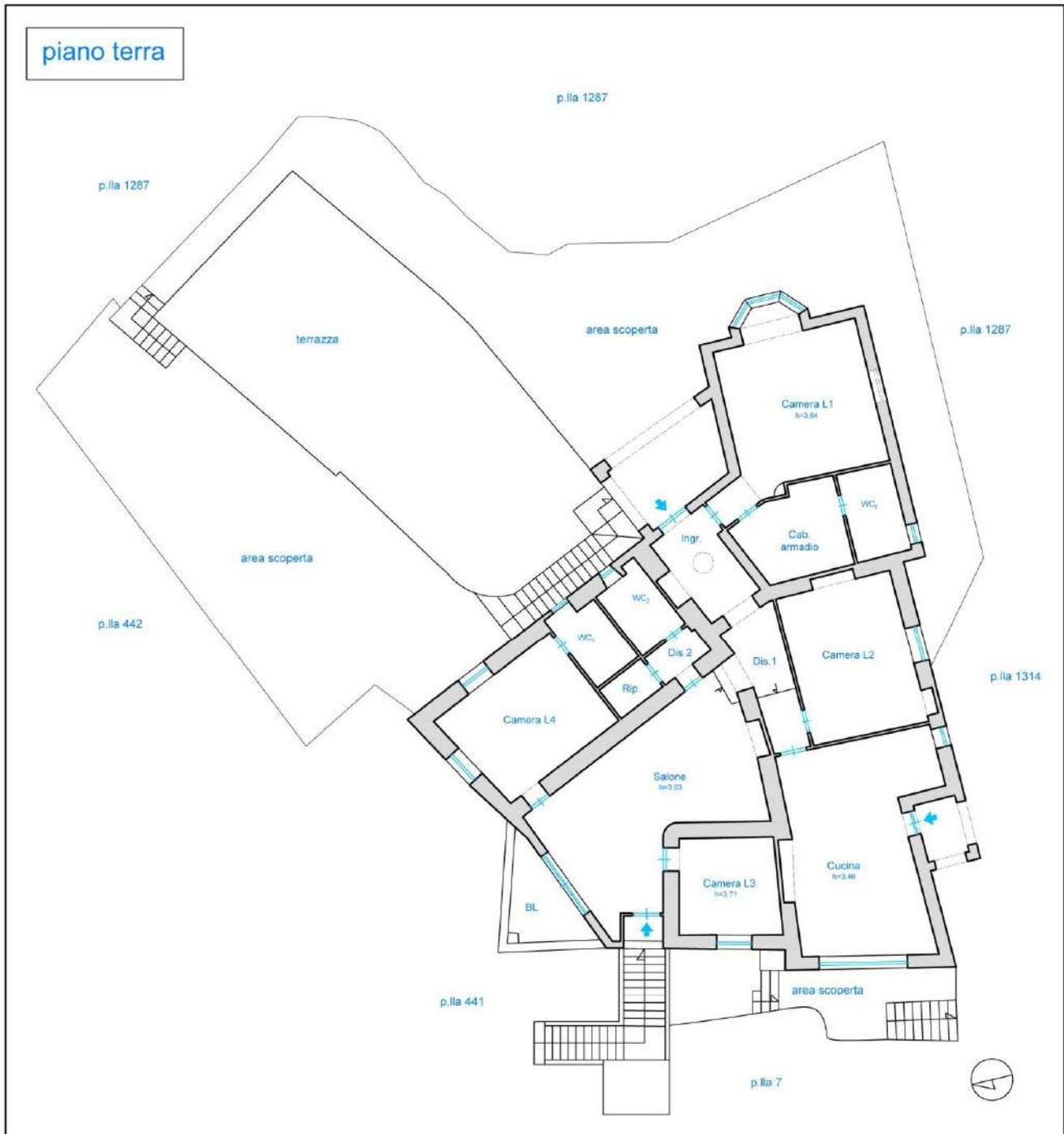
### Villino

Il corpo di fabbrica del piano terra del villino è dotato di tre accessi: quello principale ad est avviene dalla rampa di scale ubicata sulla sinistra del vialetto del suddetto cancello, alla cui sommità si trova il porticato. Un secondo accesso a sud è prospiciente la p.lla 1314 (stessa proprietà - bene 6) ed un terzo accesso a nord-ovest avviene dalla scala in muratura ubicata nella p.lla 441 (stessa proprietà - bene 2).

Entrando dall'accesso principale, varcando la porta bianca in legno, si entra nell'ingresso, dotato di lucernario circolare, alla cui sinistra si accede alla camera L1, con affaccio verso est da caratteristica "bow window", la camera è altresì dotata di bagno wc1 e cabina armadio di pertinenza. Proseguendo dall'ingresso si accede al disimpegno dis.1 alla cui destra si entra nel salone, dotato di balcone BL prospiciente nord-ovest, e sul quale si affacciano gli accessi delle camere L3, dotata di finestra, e camera L4, dotata di doppio affaccio verso nord-ovest e nord-est, con bagno wc3 di pertinenza. Sempre dal salone si accede altresì al disimpegno dis. 2 da cui si accede a piccolo ripostiglio con soppalco ed al bagno wc2. Dal salone vi è un'uscita verso ovest che, attraverso una scala in pietra, conduce ad un piccolo manufatto a servizio del villino (ubicato sulla p.lla 7 di altra proprietà) ed p.lla 441 facente parte del lotto staggito. Percorrendo il disimpegno dis.1 sulla sinistra si accede alla camera L2 con affaccio a sud, e frontalmente al grande locale cucina, dotato di camino, e con affaccio principale verso ovest.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.



**STATO DI FATTO - PIANTA**  
(C.F. fl.35 p.lla 1285 sub.1)

Il cespite si presenta in buone condizioni di manutenzione.



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza media degli ambienti è 3,64 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni variano da 60 a 30 cm.

Le **porte interne**, comprese quelle di accesso, tipologia a battente, sono in legno tinteggiate di bianco. Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno e vetro e dotati di persiane esterne del tipo "napoletana" in alluminio di colore verde, quello del salone è in alluminio anodizzato bianco e privo di persiane.

Le superfici delle **pareti** dei locali sono tinteggiate con pittura di colore bianco.

Nel locale cucina la zona dell'angolo cottura presenta rivestimento ad altezza di circa 1,80 m in piastrelle quadrate di medio formato di colore marrone, stesso rivestimento per parte della cucina in muratura. Nel bagno wc1 le pareti presentano un rivestimento a circa 1 m di piastrelle quadrate di medio formato dai colori del celeste, negli altri bagni il rivestimento ha altezza circa 2,00 m di piastrelle di medio formato dai colori chiari. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La **pavimentazione** degli ambienti, come quella del balcone BL, è costituita da piastrelle in gress porcellato di medio formato, quella della maggior parte dai toni del marrone, quella di parte del dis.1, della camera L1, bagno wc1 e cabina armadio dai toni del celeste. Le finiture sono di buona qualità.

L'appartamento è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto di riscaldamento;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto citofonico.*

### **Pertinenze**

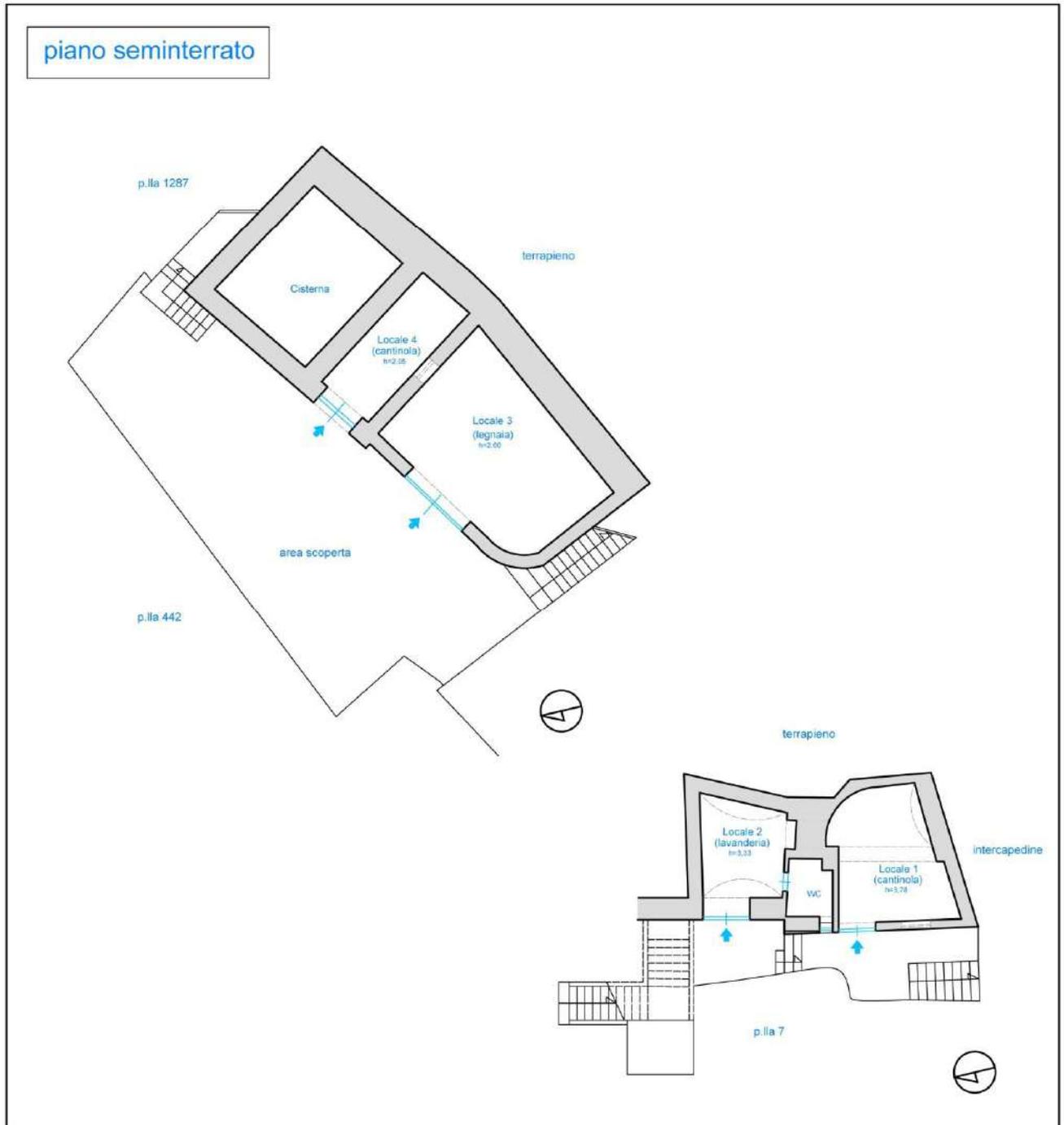
Il cespite è dotato di pertinenze ubicate nella stessa particella.

Trattasi di un blocco costituito da una cantinola (ex cisterna) e da un locale lavanderia con bagno (locale 1 e 2) ubicati al piano seminterrato del villino (zona ovest - sottostante cucina e camera L3), il cui accesso avviene sia verso sud dalla p.lla confinante 1314 (stessa proprietà), percorrendo la rampa di scale ivi presente, che da nord scendendo la rampa di scale in pietra collegata con l'accesso del soggiorno del villino.

Un secondo blocco, sempre seminterrato, è costituito da un locale deposito/legnaia, una cantinola ed una cisterna (locali 3 e 4) ubicati sulla sinistra del viale dov'è sito l'accesso principale da via Panza n.407. Detti locali sono sormontati da terrazza pavimentata dove è presente un pozzo. Altresì di esclusiva pertinenza del villino è l'area scoperta di circa 360 mq in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

Con l'ausilio delle planimetrie riportate di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato degli immobili.



**STATO DI FATTO - PIANTA**  
(C.F. fl.35 p.lla 1285 sub.1)

Altresì, come detto poc'anzi, il cespite è circondato da area scoperta pavimentata



**SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano terra - villino

ingresso INGR.	Sup.	8,37 mq
camera L1	Sup.	29,17 mq
cabina armadio	Sup.	10,32 mq
bagno wc1	Sup.	5,96 mq
disimpegno DIS.1	Sup.	8,10 mq
salone	Sup.	37,79 mq
camera L3	Sup.	11,70 mq
camera L4	Sup.	19,15 mq
bagno WC3	Sup.	5,12 mq
disimpegno DIS.2	Sup.	2,67 mq
bagno WC2	Sup.	5,08 mq
ripostiglio RIP.	Sup.	2,31 mq
camera L2	Sup.	22,46 mq
cucina	Sup.	34,88 mq
terrazza BL	Sup.	6,60 mq

**TOTALE Superficie utile netta** Sup. **203,08 mq**

**TOTALE Superficie non residenziale** Sup. **6,60 mq**

piano seminterrato - pertinenze

locale L1	Sup.	16,12 mq
locale L2	Sup.	10,69 mq
bagno wc1	Sup.	3,18 mq
locale L3	Sup.	33,31 mq
locale L4	Sup.	11,55 mq

**TOTALE Superficie utile netta** Sup. **74,85 mq**

Superficie commerciale villino Sup. 253,96 mq

Superficie commerciale pertinenze Sup. 130,00 mq

Superficie area scoperta Sup. 360,00 mq

Superficie omogeneizzata terrazza  
(30% della superficie) Sup. 1,98 mq

Superficie omogeneizzata pertinenze  
(25% della superficie) Sup. 32,50 mq

Superficie omogeneizzata area scoperta  
(10% della superficie fino ad un quintuplo dei vani principali) Sup. 36,00 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE** **Sup. 324,44 mq**



Rilievo fotografico - Villino

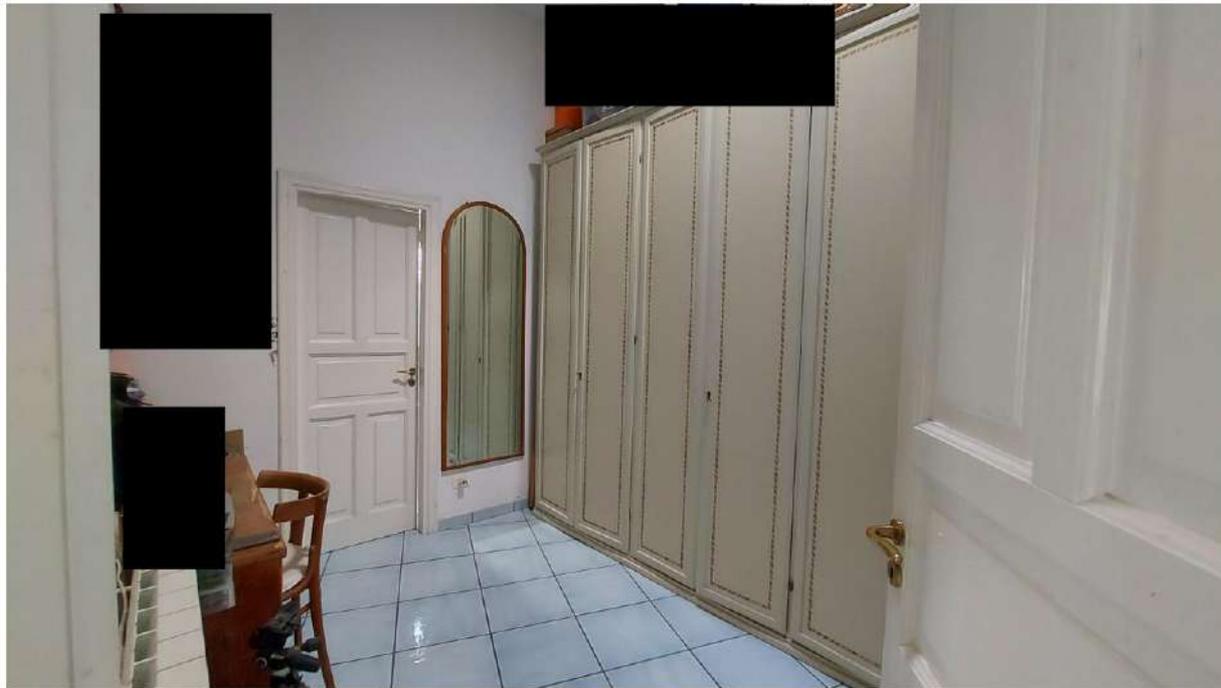


*ingresso nord-est*



*camera L1*





*cabina armadio*



*bagno wc1*





salone

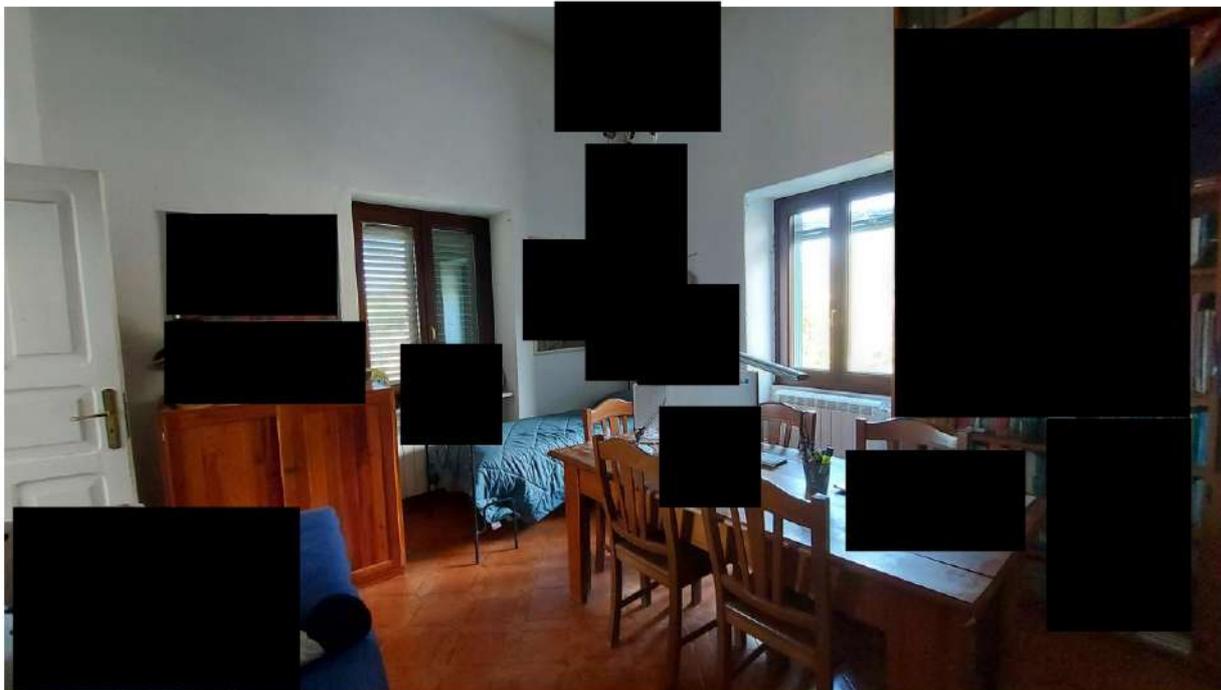


salone



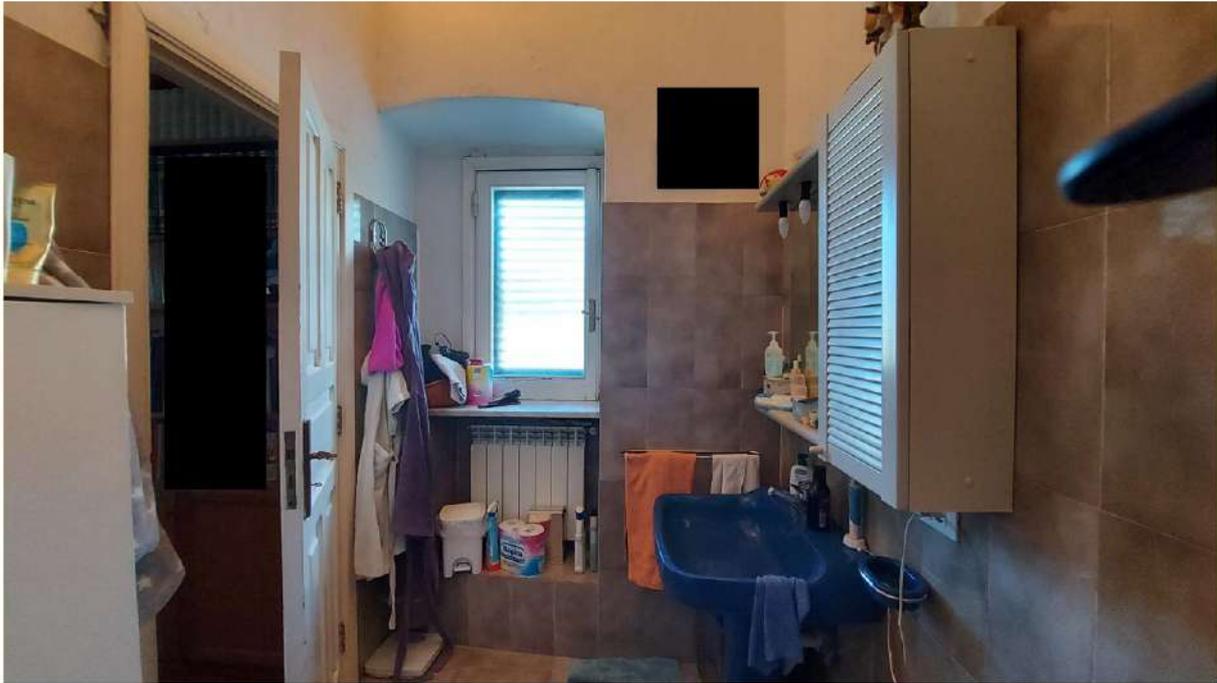


salone

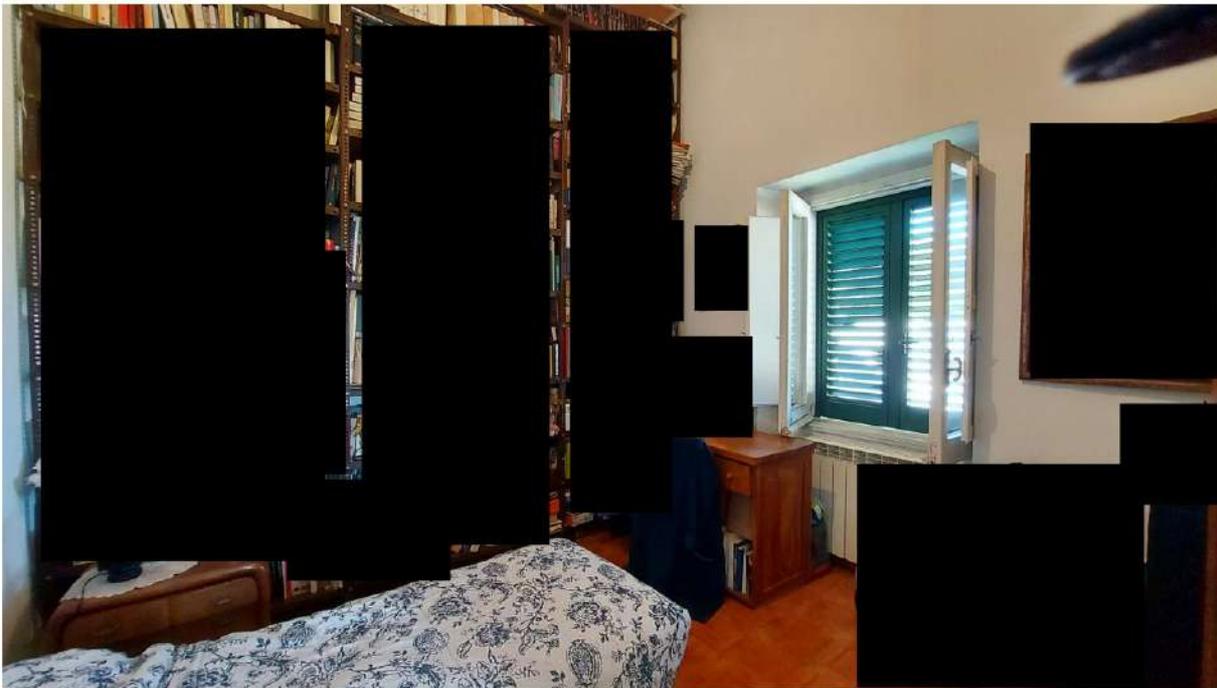


camera L4





*bagno wc3*



*camera L3*





*disimpegno2*



*ripostiglio*



*bagno wc2*





camera L2



cucina



Rilievo fotografico - Pertinenze



*accesso locale 1 (cantinola)*

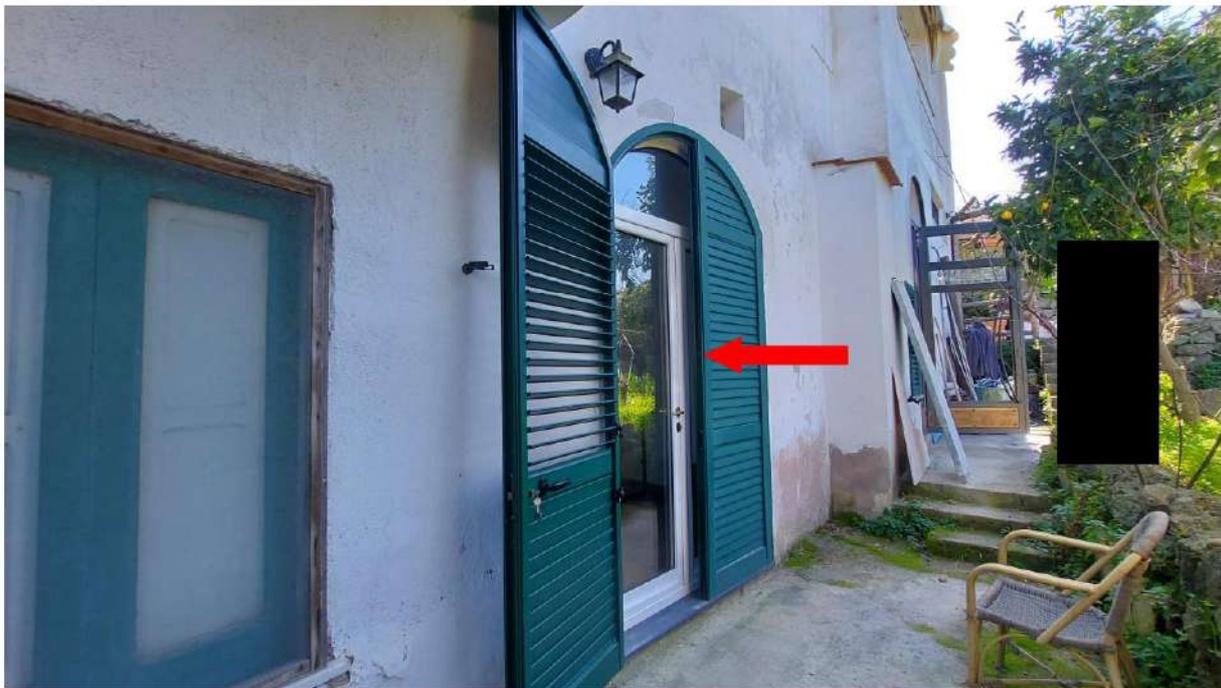


*accesso locale 1*





locale 1



accesso locale 2





locale 2

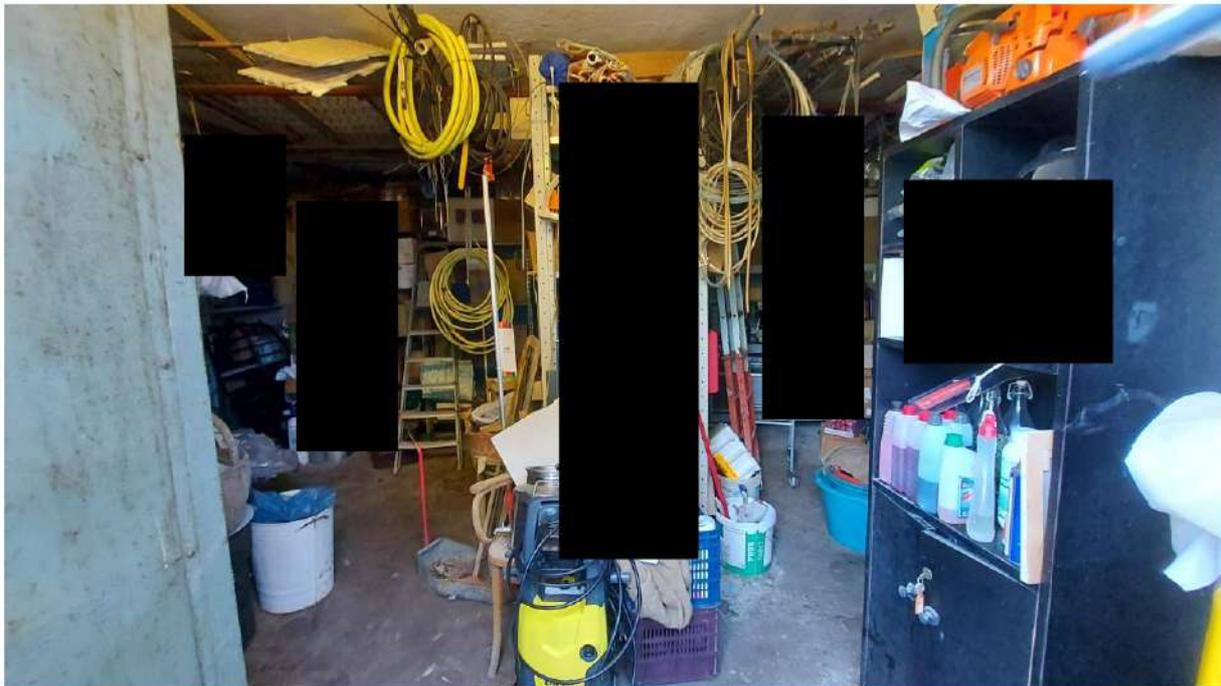


bagno





*accessi locali 3 e 4*

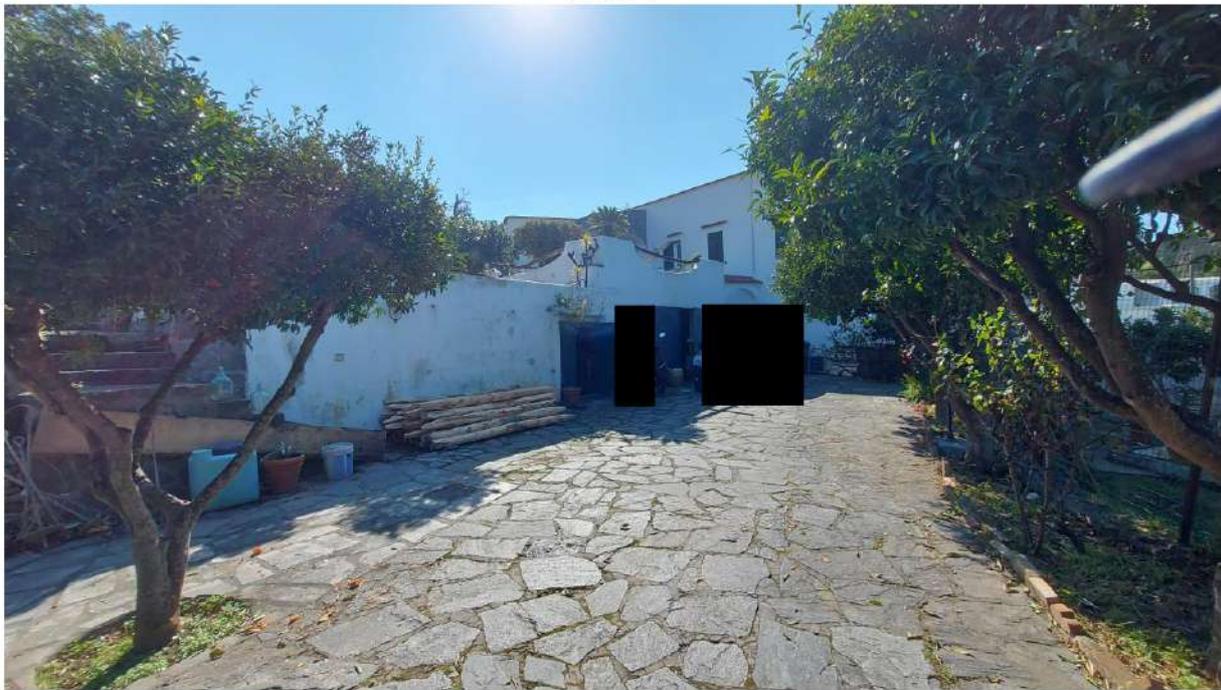


*loca 3*





*loca 4*



*area esterna*





*area esterna versante set- accesso principale via Panza n.407*



*terrazza*





*area esterna versante est*



*area esterna versante sud*

*(All. 11: BENE 5 - planimetria stato dei luoghi; All. 12 rappresentazione fotografica)*



**DESCRIZIONE BENE 6 - TERRENO (Fig.35, p.lla 1314)**

Trattasi di **appezzamento di terreno agricolo** (di circa 3.300 mq) che si sviluppa su differenti quote (terrazzamenti), di forma irregolare, recintato solo parzialmente. I muri di pietra a secco di contenimento dei terrazzamenti lo separano a **sud** con p.lla 1315 (altra proprietà), ad **ovest** confina con p.lla 330 (altra proprietà) con p.lle 1378 e 1282 (stessa proprietà - beni 3 e 4) verso cui non vi è alcuna recinzione di sorta, con p.lle 324 e 73 è separato da muro di pietra, a **nord** con p.lle 1271, e 5 e 7 (altra proprietà) ed ad **est** confina con p.lle 441 e 1287 (stessa proprietà - beni 2 e 1) verso le quali non vi è alcuna recinzione di sorta e con p.lle 25, 264, 519 e 1392 da cui è separato da muri in pietra. Il cespite NON è dotato di accesso diretto ed indipendente e non si rinvengono servitù di passaggio su altre particelle limitrofe di altra proprietà. L'accesso al terreno avviene dalle p.lle 1282 e 1285 (stessa proprietà), attraverso il sentiero centrale che lo attraversa da nord a sud.

La gran parte della superficie è coltivata a **vigneto**, una piccola porzione della zona nord-ovest alla coltivazione di ortaggi, in quella a nord sono presenti dei locali tecnici a servizio del ristorante (Bene 4), nella zona sud un piccolo manufatto in muratura (gallinaio). Sono altresì presenti piccoli tratti di vegetazione sparsa ed alcuni alberi.



*terreno p.lla 1314*





*terreno p.lla 1314*



*terreno p.lla 1314*





*terreno p.lla 1314*



*terreno p.lla 1314 con piccolo manufatto (gallinaio)*





*p.lla 1314 - locali tecnici a servizio del ristorante (p.lla 1282 sub.1)*



*p.lla 1314 - terreno antistante i locali seminterrati del ristorante (p.lla 1282 sub.1)*

*(All. 13: BENE 6 rappresentazione fotografica)*



## IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

La scrivente ha acquisito gli estratti di mappa terreni, le planimetrie catastali attuali e storiche nonchè le mappe di impianto, afferenti a tutti gli immobili costituenti il lotto in esame (con gli identificativi attuali e pregressi), al fine dell'identificazione catastale degli stessi.

### **BENE 1 - TERRENO**

Il BENE 1 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.IIa 1287**, p.IIa con qualità VIGNETO, cl.2, sup. 2333 mq, r. domenicale € 57,83, r. agrario € 35,54.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in essa viene menzionata la successione del 03/03/2011 con cui il debitore entra in possesso del bene pignorato.

Il cespite deriva da altra consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (particella).

Le variazioni riguardano:

28/01/2009 con soppressione fg. 35 p.IIe 245 (2.830 mq), 81 (95 mq) e 8 (41 mq) e costituzione **fg.35 p.IIe 1287** (2.333 mq - bene 1) e **1285** (633 mq - bene 5); 11/12/2001 frazionamento (del 01/06/1979) fg. 35 p.IIa 245 (2.830 mq) con costituzione **fg.14 p.IIe 441** (165 mq - bene 2) e **442** (300 mq) ; 12/02/1985 identificato al **fg.35 p.IIa 245** (3.295 mq).

*(All. 14: visura catastale storica 35 p.IIa 1287, estratto di mappa, visura catastale storica fg.35 p.IIe 245,8,81,441,442,1285)*

**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.**

La descrizione e la superficie (are 23,33) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

### **BENE 2 - TERRENO**

Il BENE 2 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.IIa 441**, p.IIa con qualità VIGNETO, cl.2, sup. 165 mq, r. domenicale € 4,09, r. agrario € 2,51.



La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in essa viene menzionata la successione del 03/03/2011 con cui il debitore entra in possesso del bene pignorato.

Il cespite deriva da altra consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (particella).

Le variazioni riguardano:

11/12/2001 frazionamento (del 01/06/1979) fg. 35 p.lla 245 (2.830 mq) con costituzione **fg.14 p.lle 441** (165 mq) e 442 (300 mq); 12/02/1985 identificato al **fg.35 p.lla 245** (3.295 mq).

*(All. 15: visura catastale storica Fg.35, p.lla 441, estratto di mappa, visura catastale storica fg.35 p.lla 245 e 442;pratica frazionamento 1979)*

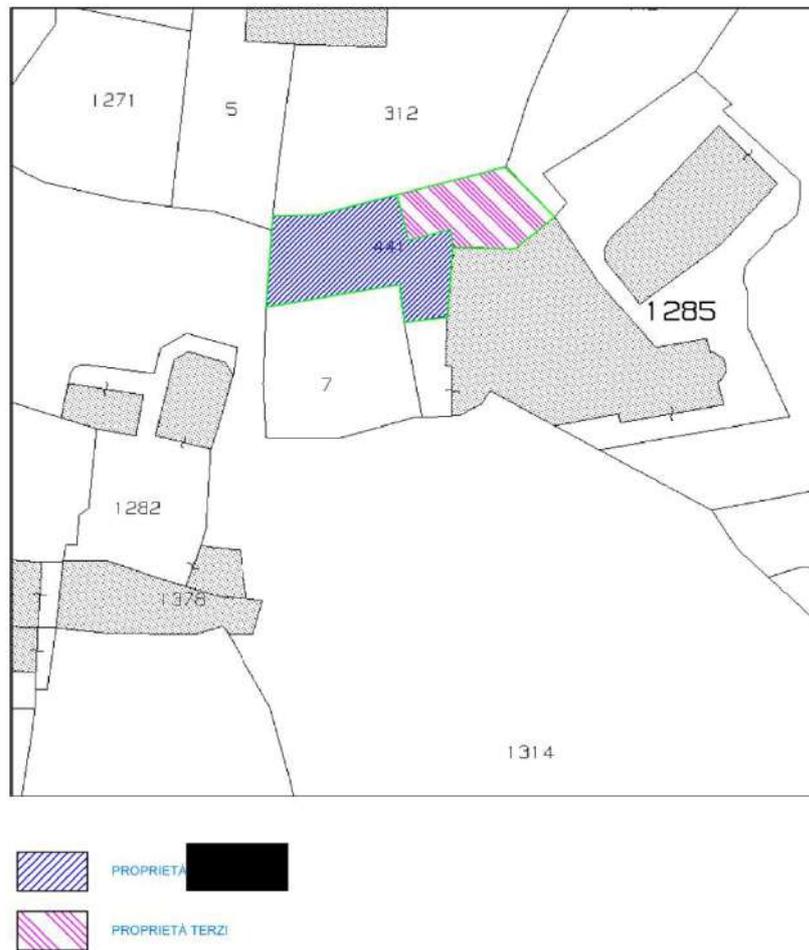
**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.**

Si evidenzia che la descrizione e la superficie (are 1,65) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale, ma non corrisponde a quanto rilevato in fase di sopralluogo. In quanto, come detto al punto precedente, la superficie (are 1,10) e conseguentemente la sagoma della p.lla *de quo* rilevata risulta difforme da quella riportata sull'estratto di mappa terreni. Dall'esamina della pratica del frazionamento del 01/06/1979 che ha come oggetto p.lle 245, 441 e 442, all'uopo richiesta dalla scrivente presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Napoli, emerge che tale frazionamento risulta corretto e corrispondente all'estratto di mappa attuale. La diversa la superficie della proprietà in capo all'esecutato è imputabile all'atto di Permuta, datato 26/08/1979, successivo al citato frazionamento, con il quale [REDACTED], padre dell'esecutato, ha ceduto parte della particella in esame (441) al vicino sig. [REDACTED]. Di tale variazione evidentemente non è stato effettuato l'aggiornamento catastale.

Si veda sovrapposizione estratto di mappa con rilievo attuale (schema a seguire).

A parere della scrivente, per regolarizzare tale situazione, preferibilmente prima della vendita, **andrebbe effettuata una rettifica sia della superficie catastale che della proprietà, con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della pratica PREGEO redatta da un tecnico.**



**SCHEMA - INDICAZIONE PROPRIETA' P.LLA 441****BENE 3 - DEPOSITO**

Il BENE 3 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.lla 1378 sub.1, cat. C/2, cl. 2, z.c. 2, cons. 57 mq, dati di sup. 85 mq, r.c. € 229,62.**  
*Indirizzo: via Provinciale Panza n.407 piano T.*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1378 del foglio 35, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

*(All. 16: doc catastale: Visura catastale storica p.lla 1378 sub.1, planimetria attuale, estratto mappa;visura storica fg. 35 p.lla 16)*



La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Le variazioni riguardano:

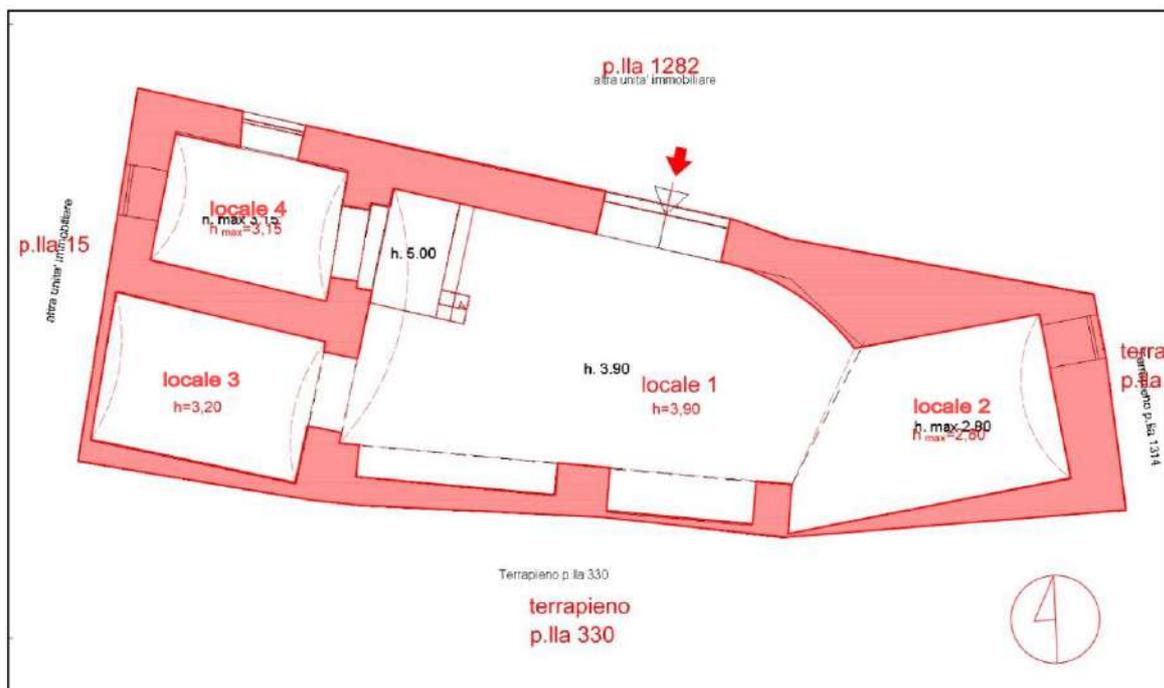
24/10/2018 variazione del classamento e rendita (non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione); 02/10/2017 costituzione e presentazione planimetria categoria C/2 (magazzini e locali deposito); 02/10/2017 costituzione categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione).

Si precisa che il cespite, costituito in data 02/10/2017, deriva dalla variazione in soppressione della **p.lla 16 del fg.35** (fabbricato rurale) per ampliamento.

Si evidenzia altresì che all'attualità il cespite non ha accesso indipendente dalla via Provinciale Panza, contrariamente a quanto indicato nella visura.

**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore (con i dati pregressi fg.35 p.lla 16), nell'atto della riunione del pignoramento (RGE 235/2023) e nella relativa nota di trascrizione**

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è CONFORME alla planimetria catastale attuale datata 24/10/2017. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), dalla quale emerge che lo stato dei luoghi è CONFORME alla situazione catastale.



*piano terra - confronto planimetria catastale - stato luoghi*

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 85 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 73,58 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con una pratica DOCFA.

#### **BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE**

Il BENE 4 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.IIa 1282 sub.1, cat. D/10, z.c. 2, r.c. € 1.863,00. Indirizzo: via Provinciale Panza n.267 piano S1-T.**

Si evidenzia che manca sia la classe, che la consistenza e la superficie.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1282 del foglio 35, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

*(All. 17: doc catastale: Visura catastale storica, planimetria attuale, estratto mappa)*

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali.

Le variazioni riguardano:

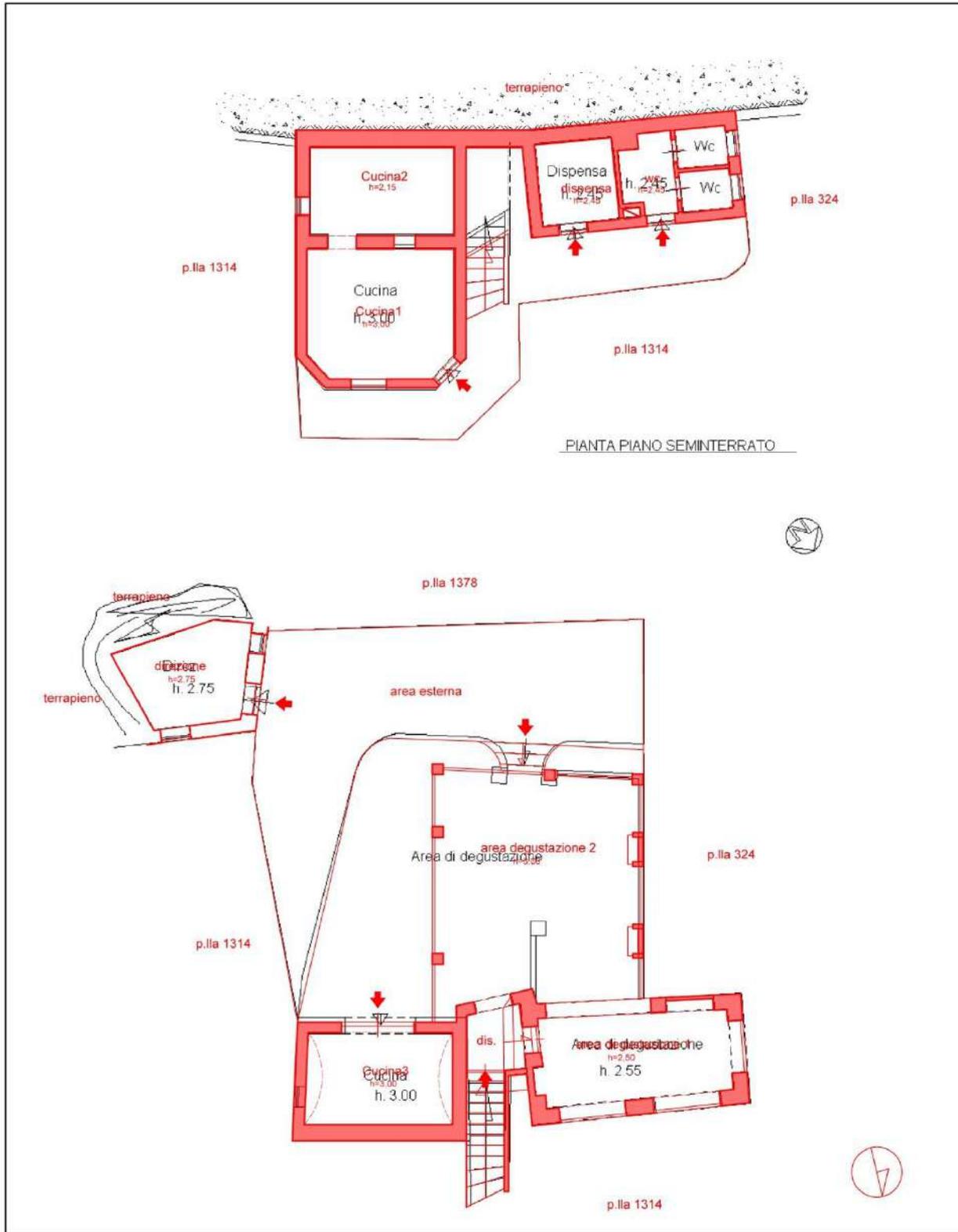
09/11/2009 variazione del classamento e della rendita da 1.322,00 € a 1.863,00 €; 17/11/2008 costituzione.

Si evidenzia che all'attualità il cespite non ha accesso indipendente dalla via Provinciale Panza, contrariamente a quanto indicato nella visura.

**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.**

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è DIFFORME alla planimetria catastale attuale datata 17/11/2008. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Dal confronto si evince che lo stato dei luoghi del piano seminterrato e del piano terra è CONFORME alla situazione catastale, ma il piano primo è DIFFORME in merito al locale "area degustazione 2" che all'attualità si presenta come locale chiuso e non area scoperta.





*piano terra - confronto planimetria catastale - stato luoghi*



La scrivente ha altresì presentato istanza presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate al cespite pignorato contrassegnati come bene 4. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Non è possibile effettuare una comparazione della superficie catastale totale della visura e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, in quanto la prima non è indicata nella visura attuale del cespite. Andrebbe effettuato l'inserimento della superficie catastale nella visura e l'aggiornamento della planimetria con una pratica DOCFA.

### **BENE 5 - VILLINO**

Il BENE 5 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.IIIa 1285 sub.1, cat. A/7, cl. 4, z.c. 2 cons. 11 vani, sup. totale mq 286, sup. escl. aree scoperte 278 mq, r.c. € 1.397,53. Indirizzo: via Provinciale Panza n.213 piano S1-T.**

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1285 del foglio 35, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

*(All. 18: doc catastale: Visura catastale storica, planimetria attuale, estratto mappa; visura P.IIIa 8 Subb. 1 e 2)*

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Dalla visura emerge che il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali.

Le variazioni riguardano:

16/11/2017 variazione del classamento da classe 6 a 4 - della consistenza da 11,5 a 11 vani e della rendita da 1.989,65 € a 1.397,53€; 09/11/2015 inserimento superficie di impianto (da plan. del 03.07.2009); 03/12/2009 variazione del classamento da classe 1 a 6 - della consistenza da 11 a 11,5 vani e della rendita da 869,20 € a 1.989,65 €; 03/07/2009 costituzione.

Si precisa il cespite, costituito nel 2009, deriva dalla soppressione delle **P.IIIe 8 Subb. 1 e 2 (porzione di fabbricato rurale).**

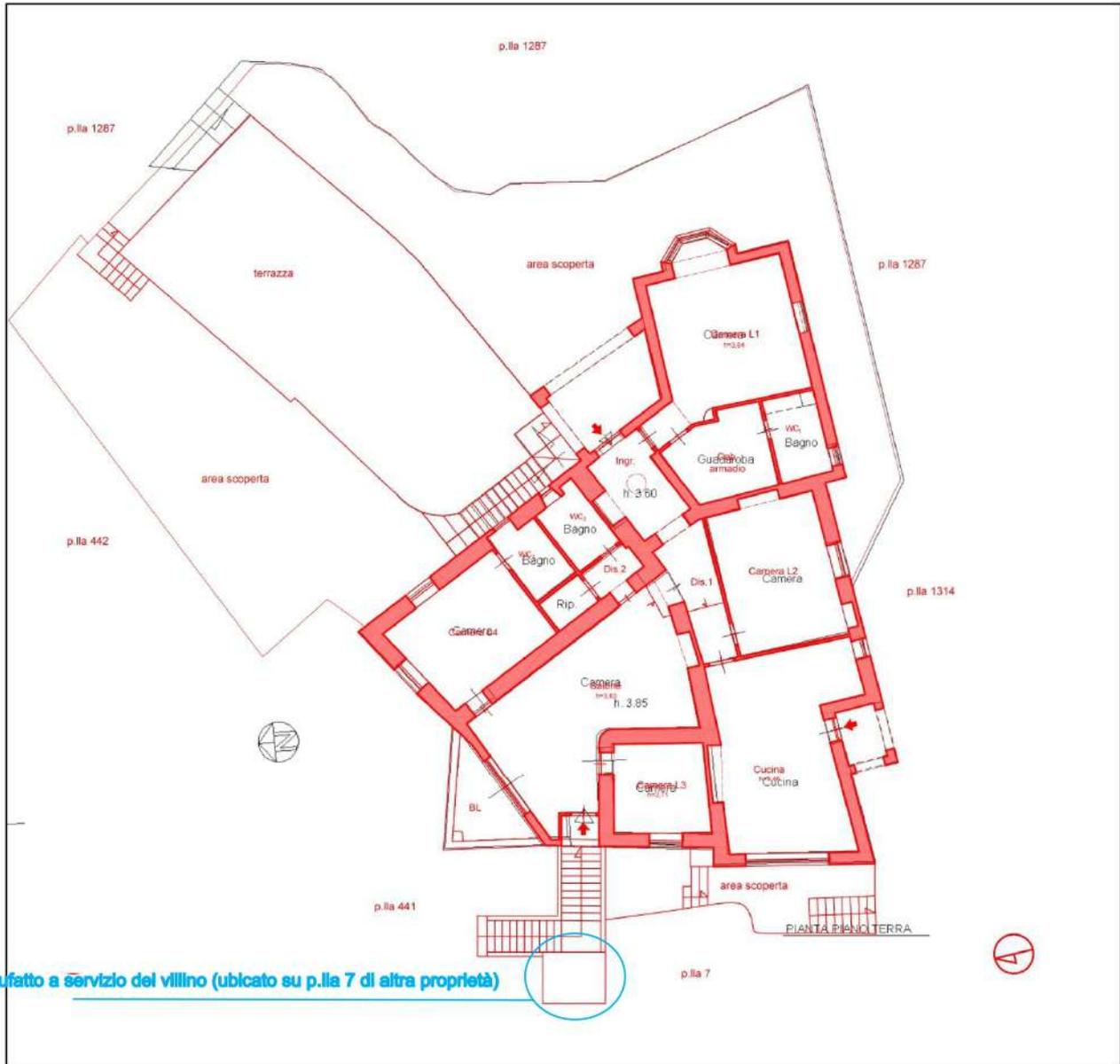


Si evidenzia che all'attualità il cespite non ha accesso indipendente dalla via Provinciale Panza, contrariamente a quanto indicato nella visura, ma l'accesso passando dalla p.lla 1287 attigua (stessa proprietà) è dal **civico 407** e non il 213.

**I dati catastali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.**

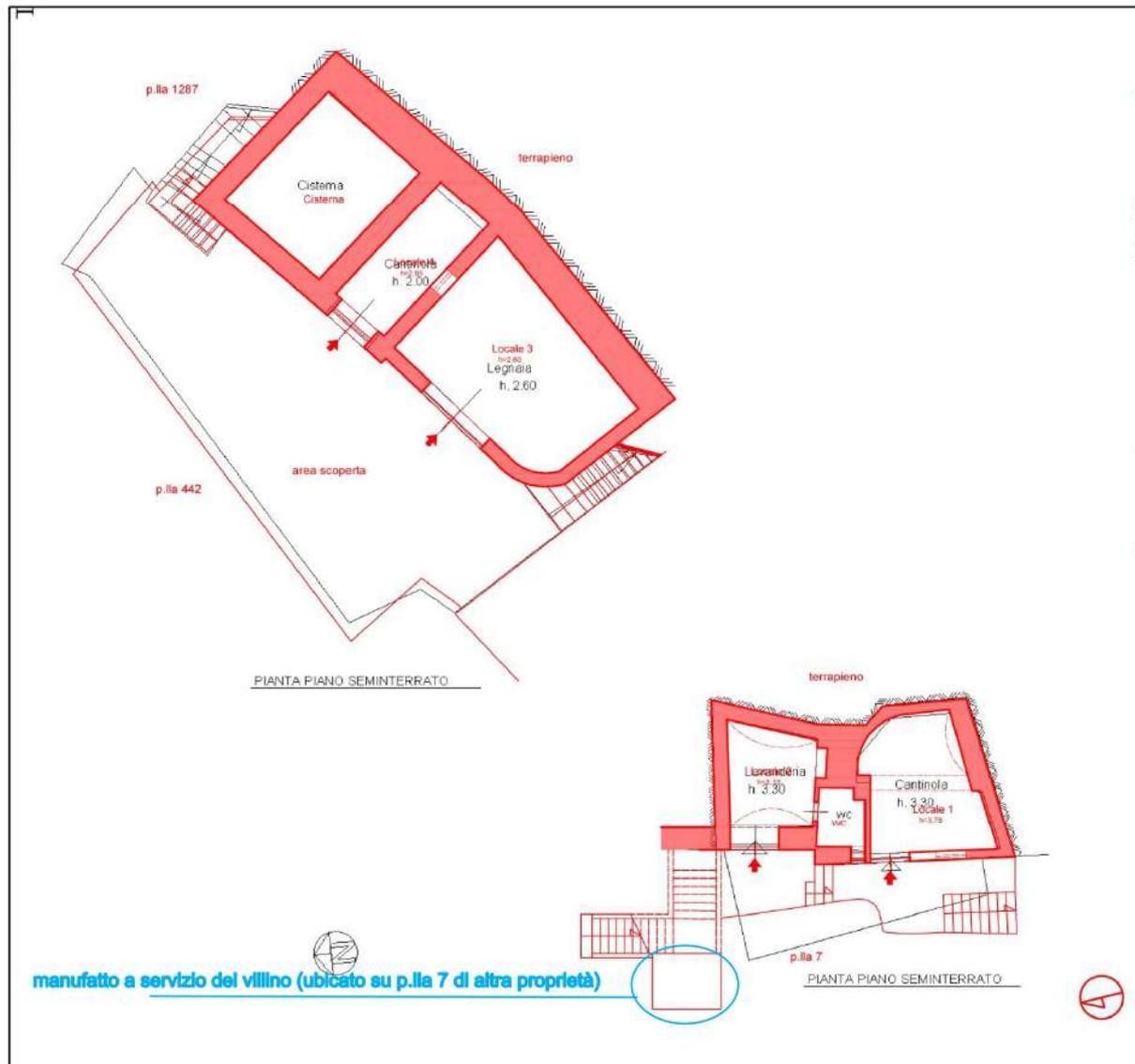
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è CONFORME alla planimetria catastale attuale datata 03/07/2009. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando la rappresentazione approssimativa del grafico catastale che non rappresenta in maniera precisi i confini nord, est ed ovest dell'area esterna, si evince che lo stato dei luoghi del piano seminterrato e del piano terra è conforme alla situazione catastale, a meno della mancata rappresentazione della rampa esterna prospiciente ovest che conduce alle pertinenze site al piano seminterrato. Si evidenzia altresì che vi è ulteriore scala esterna in pietra (ubicata sulla p.lla 441 facente parte del seguente lotto) che conduce sia ad un piccolo manufatto a servizio del villino (ubicato sulla particella 7 di altra proprietà) e che costituisce, come detto, un ulteriore accesso al villino stesso.





*piano terra - confronto planimetria catastale - stato luoghi*





*seminterrato - confronto planimetria catastale - stato luoghi*

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra invece difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 286 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 324,44 mq. Detta discrepanza è imputabile al mancato inserimento della superficie dell'area scoperta di pertinenza nella superficie indicata nella visura. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con una pratica DOCFA.

**BENE 6 - TERRENO**

Il BENE 6 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.35, p.lla 1314**, p.lla con qualità VIGNETO, cl.3, sup. 3.334 mq, r. domenicale € 42,19, r. agrario € 42,19.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in essa viene menzionata la successione del 03/03/2011 con cui il debitore entra in possesso del bene pignorato.

Il cespite deriva da altra consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (particella).

Le variazioni riguardano:

04/02/2011 frazionamento con soppressione p.lla 1281 e costituzione **p.lle 1314** (3.334 mq) e **1315**; 30/10/2008 soppressione p.lla 9 e costituzione **fg.35 p.lle 1281** (4.518 mq) e **1282**; 12/02/1985 identificato al **fg.35 p.lla 9** (4.738 mq).

*(All. 19: visura catastale storica Fg.35 p.lla 1314, estratto di mappa, visura catastale storica fg.35 p.lle 9, 1281)*

**I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.**

La descrizione e la superficie (are 33,34) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.



**PROVENIENZA**

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza dei cespiti pignorati e le variazioni catastali eseguite nel tempo.

Gli immobili costituenti il lotto in esame all'attualità risultano nella piena proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED]

Titolo di provenienza debitore:

- **Denuncia di successione registrata al n.58 vol. 9990 il 03.03.2011, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 06.02.2013 ai nn. 4149/5553, del *de cuius* [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], in favore dei figli [REDACTED] (nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]**

Dal quadro B relativo all'attivo ereditario, emerge che, in virtù di disposizione testamentaria, al sig. [REDACTED] sono stati lasciati i seguenti cespiti: fabbricato **fg.35, p.lla 1285 sub.1** cat. A/7, fabbricato **fg.35 p.lla 1282 sub.1** cat. D/10; terreno **fg.35 p.lla 16**, are 0,75; terreno **fg.35 p.lla 441**, are 1,65; terreno **fg. 35 p.lla 1314**, are 33,34; terreno **fg.35 p.lla 1287**, are 23,33; terreno **fg. 21 p.lla 570**, 14,37 are.

Detta successione risulta regolata da testamento olografo del 28.12.2009 e pubblicato con verbale del 02.03.2011 per Notar Arturo Antonio Pasquale (Rep. n.63851/ Racc.14547), reg.to ad Ischia il 09.03.2011 al n. 357, in virtù del quale il *de cuius* [REDACTED] fu [REDACTED] (nato a [REDACTED], ha nominato quali eredi universali i figli [REDACTED] Nello specifico si evince che il *de cuius* ha lasciato al figlio [REDACTED] seguenti beni: "1) **il fondo vigneto alla contrada Cuotto, detto "[REDACTED], compreso il fabbricato, la cantina, e i locali esistenti intorno alla cantina con l'obbligo di consentire al fratello [REDACTED] la sistemazione della stradina che costeggia la cantina per giungere alla parte alta del vigneto; 2) il fondo Chiena dalla Via Mite da dove avrà l'ingresso compreso il casellino agricolo e la cisterna ivi esistente"**.

*(All. successione 30.03.2011 vol. 9990 e testamento olografo; nota di trascrizione)*

- **Accettazione espressa di eredità del 29/03/2011 rep. 63903/14571 per Notaio Arturo Antonio Pasquale trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 08.04.2011, ai nn. 10278/14422, tra gli altri in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà sui cespiti staggiti nel Lotto esaminato.**  
*(All. nota accettazione eredità del 29.03.2011)*



- **Denuncia di successione registrata al n.50 vol. 268 il 03.03.2011**, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 20.08.1970 ai nn. 26585/36106, del *de cuius* [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], in favore dei figli tra i quali [REDACTED]

Detta successione risulta regolata da testamento del 23.09.1964 pubblicato per Notar Nonno con verbale del 04.09.1968, registrato l'11.09.1968 al n.1126, in virtù del quale il *de cuius* [REDACTED] ha lasciato in favore del figlio [REDACTED] tra l'altro, i seguenti beni: ***"vigneto di complessive are... con retrostante fabbricato rurale composto da vano terraneo con antistante cortile e primo piano composto di vani 3 cucina, w.c., scala, cisterna nonché un cellaio a poca distanza con il locale dei palmenti - In catasto alla partita 8076 fg.35 n.245 are 32,95, R.D. 222,41; n.9 are 47,38 RD 319,81 e n.16 fabbricato rurale senza reddito are 0,75; n.8/1 fabb. rurale are 0,95 terreno alla partita 8325, ..."***.

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini degli immobili menzionati coincidono con gli identificativi pregressi dei cespiti pignorati.

*(All. successione 30.03.2011 vol. 268; nota di trascrizione)*

- **Accettazione tacita di eredità del 09.11.2009** rep. 253439/7125 per Notaio Valente Luigi trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 20.07.2015 ai nn. 26878/21348, tra gli altri in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà sui cespiti menzionati al punto precedente.
- **Accettazione tacita di eredità del 09.11.2009** rep. 253439/7125 per Notaio Valente Luigi trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 01.07.2022 ai nn. 33271/25399, in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà sui cespiti menzionati al punto precedente.  
*(All. nota accettazione eredità del 20.07.2015; nota accettazione eredità 01.07.2022)*
- **Atto di permuta del 26/08/1979** rep. 13761 racc.4698, per Notar Tirone Angelo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 21.09.1979 ai nn. 20806/18213, con il quale [REDACTED] ***trasferisce in permuta a*** [REDACTED] ***che accetta, la stanzetta di sua proprietà sita al primo piano del fabbricato rurale in Forio località Cuotto S.S. 270, riportata in C.T. al foglio 35 p.lla 8 sub.2 confinante da tutti i lati con proprietà*** [REDACTED] ***rinunzia inoltre al diritto di passaggio sul terrazzo antistante la stanza trasferita al*** [REDACTED] ***le altre stanze al primo piano di proprietà*** [REDACTED] ***.. A sua volta*** [REDACTED] ***trasferisce in permuta a*** [REDACTED] ***che accetta, la piena proprietà di zonetta di terreno della superficie di circa are 3 (tre) ...riportata in C.T. fra la maggiore superficie della particella 245 del foglio 35 ed individuata nel frazionamento n.2189-39/179...che assume il numero definitivo 442...*** [REDACTED] ***rinunzia al diritto di passaggio attraverso il cortile***



██████████ e consente al medesimo ed ai suoi aventi causa di costruire a ridosso del fabbricato rurale identificato in C.T. con le p.lla 8 e 81 al foglio 35...". Nell'atto altresì si precisa che "la zona di cortile su cui ██████████ ha rinunciato al diritto di passaggio è quella antistante i vani al piano terra di proprietà ██████████ ed è limitata verso Ovest dalla linea che congiunge lo spigolo nord-ovest del fabbricato con lo spigolo sud-est del gabinetto di proprietà ██████████ che la cessione della stanza a favore del sig. ██████████ comprende tutti i proporzionali diritti condominiali sulla scala di accesso al primo piano che, conseguentemente resta di esclusiva proprietà di ██████████".

(All. Atto di permuta 1979; nota di trascrizione)

La scrivente ha altresì verificato la provenienza del diritto di proprietà in capo al sig. ██████████ ██████████ dei beni trasferiti in permuta a ██████████ con il menzionato atto del 1979.

(All. note di trascrizione successioni 1977,1978 e 1979)

Titolo traslativo inter vivos ultraventennale:

- **Atto di compravendita del 04/06/1920 rep. 1357**, per Notar Sanguigno del 22.05.1920, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 21.06.1920 ai nn. 12139/7974, con il quale ai ██████████ acquistava i beni ubicati alla località Panza da ██████████

Nell'atto si evince che l'oggetto del trasferimento consiste in "piccolo fondo rustico posto nel tenimento di Forio d'Ischia denominato Panzitella, della estensione di misurelle 53 2/7 di misura locale pari ad are 75,14 all'incirca. Vi è annesso un piccolo fabbricato rurale di due stanze, una superiore ed un'altra inferiore, con loggetta di passaggi comune... e con scalinata di proprietà esclusiva di essa dichiarante.... Riportato nel catasto del comune di Forio d'Ischia all'articolo 3034.... Vi è anche un cellaio con due fusti e palmenti poco discosti."

(All. Atto di vendita 1920; nota di trascrizione)

(All. 20: titoli di provenienza)

La scrivente ha acquisito altresì:

- **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24/04/1996 rep. n. 92500**, per Notar Tommaso Olivieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 13/05/1996 ai nn. 14157/10487,14158/10488, a favore ██████████ e contro ██████████, con il quale è stata ceduta la proprietà superficaria (temporanea) per la durata di 20 anni delle costruzioni già esistenti, separatamente dalla proprietà della relativa area di sedime degli immobili in Forio (NA), tra gli altri, in catasto fg.35 p.lla16 (da cui deriva part.1378 sub.1 del fg.35), p.lla 245 (da



cui derivano le p.lle 1287 e 441 del fg.35) e p.lla 570 e fg 21 p.lla 79 (da cui deriva p.lla 1160 sub.1 del Fg.21).

Si precisa che in data 25/04/2016 per cessazione di diritto di superficie, i beni sono ritornati nella piena proprietà dell'esecutato.

*(All.20 bis: atto Olivieri del 1996)*



### C. STATO DI POSSESSO

Nel corso dei diversi sopralluoghi si rinveniva la presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED], che ci consentiva l'accesso ai cespiti pignorati costituenti in lotto in esame, dichiarando che: il villino (**bene 5** - fg.35 p.lla 1285 sub.2) è occupato stabilmente dalla propria famiglia, moglie e figli, da circa una quarantina di anni, ed ai terreni circostanti la villa (**beni 1** - fg.35 p.lla 1287 e **bene 2** - fg.35 p.lla 441), utilizzati per la coltivazione di viti; il ristorante (**bene 4** - fg.35 p.lla 1282 sub.1) è occupato dalla società "[REDACTED]" a titolo di comodato gratuito stipulato verbalmente e senza determinazione di durata, da circa 10 anni, per lo svolgimento di attività di ristorazione, insieme al deposito (**bene 3** - fg.35 p.lla 1378 sub.1) ed all'area di terreno circostante (**bene 6** - fg.35 p.lla 1314), utilizzata in parte come piccolo orto, ed in parte per la coltivazione delle viti. La società "[REDACTED]" versa **476,00 euro** mensili su libretto bancario della procedura a titolo di **indennità di occupazione**.

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico del sig. [REDACTED] dal quale si rinvia che è residente in [REDACTED] dal 27.11.2014.

(All. 21 : certificato residenza esecutato)

### D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

#### FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, presso la Conservatoria Napoli 2, sugli identificativi attuali e pregressi degli immobili oggetto di pignoramento, emerge che gravano sui beni le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 10/06/1996 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 17053, Pubblico ufficiale TOMMASO OLIVIERI Repertorio 92765 del 31/05/1996, in favore di [REDACTED] e contro "[REDACTED]", gravante sull'immobile identificato al fg.35 p.lla 16 (oggi fg. 35 p.lla 1378 sub.1), per il diritto di 1/1 di proprietà, e sui terreni identificati al fg. 35 p.lla 9 (da cui deriva la p.lla 1314 del fg.35), fg.21 p.lla 570, fg.35 p.lla 123, fg.35 p.lla 124, per il diritto di superficie.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - ISCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 25002, Pubblico ufficiale OLIVIERI TOMMASO Repertorio 92765 del 31/05/1996. Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2314 del 1996.



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - ISCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 10966 Registro Generale 32626, Pubblico ufficiale ALBORE ALFREDO Repertorio 84252 del 20/04/2007, in favore della [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] sui terreni identificati al fg.14 p.lla 1091 (da cui derivano p.lla 1648, 1649 subb. 4,5 e 6) e , fg.35 p.lla 123 p.lla 124 p.lla 117, fg.27 p.lla 187, fg 35 p.lla 245 (da cui derivano le p.lla 1287 e 441 del fg.35).
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 - ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 12308 Registro Generale 62090, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 118233/71 del 05/11/2008, in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], sui terreni identificati al fg.35, p.lla 245 (da cui derivano le p.lla 1287 e 441 del fg.35), fg.35, p.lla 9 (da cui deriva la p.lla 1314 del fg.35), fg.21 p.lla 570, fg.21 p.lla 79 (da cui deriva p.lla 1160 sub.1), fg.35 p.lla 123, fg.35 p.lla 124, fg.35 p.lla 16 (oggi fg.35 p.lla 1378, sub.1), per la proprietà superficaria.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE del 04/01/2013 - Registro Particolare 40 Registro Generale 538, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1208/7113 del 03/01/2013, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], sugli immobili identificati al fg.35 p.lla 1314, fg. 35 p.lla 1282 sub.1, fg.21 p.lla 570, fg.35 p.lla 123, fg.35 p.lla 124, fg.35 p.lla 1287, fg.35 p.lla 1285 sub.1, fg.21 p.lla 79 (da cui deriva p.lla 1160 sub.1), fg.35 p.lla 16 (oggi fg.35 p.lla 1378, sub.1) per la proprietà superficaria.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** - TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 26147 Registro Generale 33940, Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD. SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA Repertorio 676 del 13/06/2016, in favore della [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sugli immobili al fg.18, p.lla 176/8, fg.14, p.lla 1649 subb. 4,5 e 6 e fg. 14, p.lla 1648 (per la quota di ½ di [REDACTED], fg. 35, p.lla 124,123, 117 e fg.35 p.lla 184.\*
- **PIGNORAMENTI DI CODESTA PROCEDURA.**

Si precisa che il diritto di superficie in favore della "[REDACTED]", avente durata ventennale, si è estinto nel 2016.

\*Come risultante dagli atti depositati nella procedura, il citato pignoramento del 2016 risulta attualmente pendente su altri beni immobili.

(All. 22: Ispezioni ipotecarie)



## VINCOLI

Dalla certificazione richiesta dalla scrivente in data 24.01.2023 presso la *Soprintendenza Archeologica Belle e Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli*, emerge che i cespiti *de quibus* rientrano:

- nel perimetro delle **zone sottopone 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;
- 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;
- nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia** come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sullo G.U. n.94 del 23.04.1999.

Non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

*(All. 23: certif. Soprintendenza)*

## CONDONO

La scrivente in data 23/01/2023 ha presentato, a mezzo pec, istanza all'ufficio tecnico Comune di Forio d'Ischia al fine di reperire notizie per poter verificare che i beni pignorati non fossero gravati da procedure pendenti. L'ufficio preposto non rinviene fascicoli di Contenzioso Amministrativo e istanze di Condono associati ai beni né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

## CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

A seguito di istanza presentata all'Agencia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che i beni pignorati non risultano gravati da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

## USI CIVICI

A seguito di istanza presenta dalla scrivente presso l'ufficio Usi Civici della Regione Campania in data 19/05/2023, questo certifica che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli



usi civici in Napoli del 18/05/1938 relativo al Comune di Forio d'Ischia non sono indicati i terreni dei cespiti staggiti (CT fg. 14-21-27-35). Ergo i beni pignorati non risultano gravati da uso civico.

*(All. 24: risp ufficio usi civici)*

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Non è costituito condominio.

#### **ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- i menzionati vincoli paesaggistici ai sensi D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e D.M. 28.03.1985.

#### **ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

##### **Bene 3:**

- aggiornamento superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**.
- ripristino dello stato dei luoghi per l'ampliamento non legittimo, il cui costo si stima in **8.000 euro**.
- Oneri adeguamento impianti **1.000,00 euro**.

##### **Bene 4:**

- aggiornamento planimetria e superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**.
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**;
- Oneri adeguamento impianti **5.000,00 euro**.

##### **Bene 5:**

- aggiornamento superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**.
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**;
- Oneri adeguamento impianti **5.000,00 euro**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;



3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

---

\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*



## E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

### NORMATIVA URBANISTICA:

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** all'uopo acquisito dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA), a seguito di istanza presentata il 23.01.2023 prot. 3132, per avere informazioni circa la normativa urbanistica ed edilizia dei beni che compongono il Lotto oggetto della seguente perizia, emerge che:

- il Comune di Forio è fornito di **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** approvati e vigenti, approvati con delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicati sul BURC n.8 del 14.02.2021;
- in data 08.02.1999 è stato approvato con D.M. il **Piano territoriale Paesistico** dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999;
- i terreni identificati con le **p.lle 441, 1282, 1285, 1287, 1314 e 1378 del fg.35** devono ritenersi ricadenti all'**ESTERNO** del perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del CdS D.L.vo n. 285 del 30.04.1992, con Delibere di G.M. n.111 del 21.03.1995 e n.376 del 22.07.1996, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P.n.1551 del 17.11.1995. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 04.04.1997;
- che in base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE** approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n. 8 del 14/02/2021 i terreni summenzionati ricadono in: "**AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA**" della Disciplina Piano Strutturale.
- che in base al **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i terreni summenzionati ricadono in aree soggette a "**PROTEZIONE INTEGRALE**" della Disciplina del Piano Paesistico.
- che in base al **PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO MERIDIONALE** approvato con Delibera nr.2 del Comitato Istituzionale Integrato dei 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggetto a rischio frana o idraulico.

*(All. 25:istanza comune; certificato destinazione urbanistica)*

Altresì l'ufficio non rinviene pratiche di agibilità/abitabilità riferite ai cespiti *de quibus*. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.



Tav. D6 del PUC del Comune di Forio d'Ischia, dalla quale si evince che i beni oggetto ricadono nelle "AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA".



PUC stralcio tav. D6 - carta della fattibilità delle azioni di Piano - indicazione cespiti pignorati

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per i cespiti staggiti sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 55 - CAPO V – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO - AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA delle Norme d'Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.*

Nello specifico, le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Altresì sono disciplinate **dall'art. 11 zona di Protezione Integrale (P.I.) del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO ISOLA D'ISCHIA.**

La **destinazione d'uso** dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/7 e negozi e botteghe C/1, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.



**BENE 3 - DEPOSITO** (Fg.35, p.lla 1378 sub.1)

Trattasi di ex fabbricato rurale (fg. 35 p.lla 16). Il cespite risulta presente nella mappa di impianto del 1894 agli atti dell'archivio del Catasto ed indicato altresì come *palmento* nell'atto di compravendita del 04/06/1920 rep. 1357.

Come detto, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale attuale datata 24/10/2017 ed alla la mappa terreni attuale.

Dalla sovrapposizione della sagoma attuale con la mappa di impianto del 1894 e foto aerea dell'IGM del 1966, emerge che gran parte della sua volumetria è stata realizzata in data antecedente al 1942; mentre la volumetria verso ovest, successivo ampliamento, corrispondente ai locali L3 ed L4, è stata realizzata ante '67.

Orbene, la volumetria antecedente al 1942 risulta legittima, poichè in quanto fabbricato rurale non necessitava di titolo abilitativo nè di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti ai sensi della Legge n. 1150/1942 ed inoltre era stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico a cui il territorio è sottoposto ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (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).

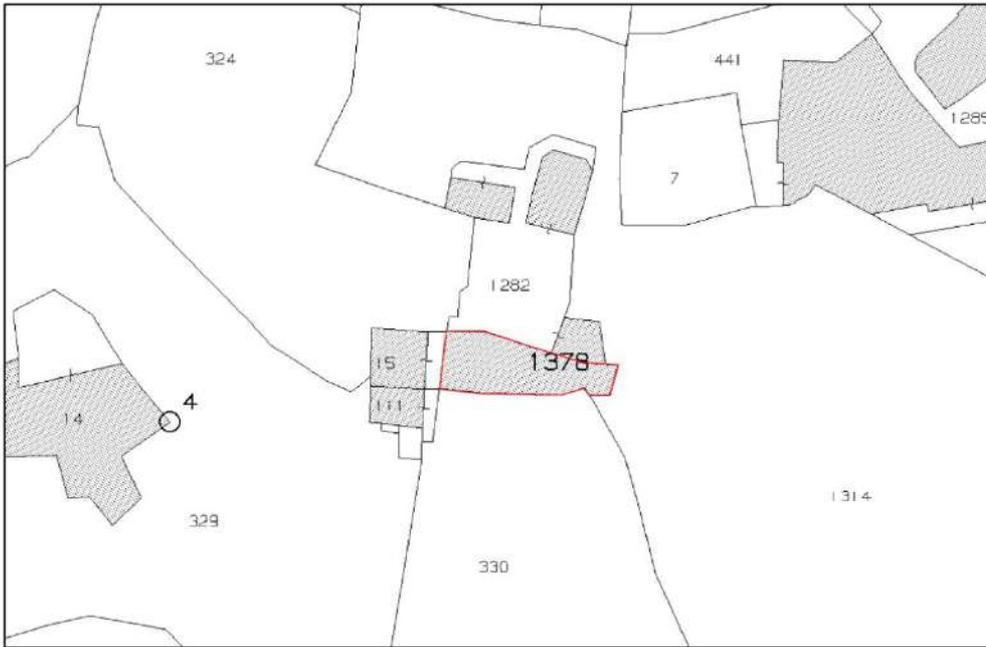
L'ampliamento, realizzato in assenza di titolo abilitativo, risulta legittimo da punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della Legge 765/1967, in quanto ricadente all'esterno del perimetro del centro abitato, ma mancante della legittimità paesaggistica stante l'assenza dell'autorizzazione della Soprintendenza di cui avrebbe necessitato.

E' verosimile che con la presentazione della pratica dell'accatastamento del cespite *de quo* all'urbano del 02/10/2017, in linea con quanto disposto dal comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011 (convertito in legge dalla L. 214/2011), e che ha condotto alla soppressione della p.lla 16 e la costituzione della p.lla 1378 sub.1 del fg.35, è stato effettuato l'aggiornamento catastale di detto ampliamento.

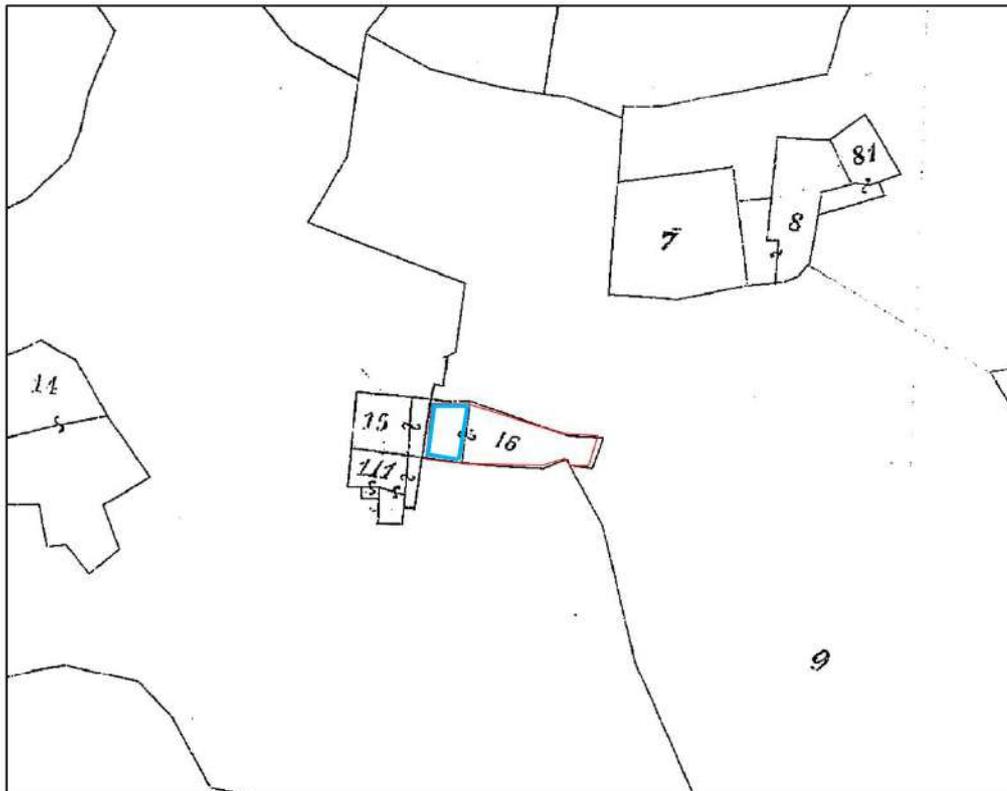
All'attualità la volumetria dell'ampliamento non risulta sanabile da punto di vista paesaggistico stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004. Ne consegue che per detta porzione è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tale intervento si prevede un costo a forfait di circa **8.000,00 €** comprensivo di demolizioni, trasporto a rifiuto, oneri per la sicurezza e spese tecniche.





*sovrapposizione sagoma bene 3 (rosso) con mappa terreni attuale*



*sovrapposizione sagoma bene 3 (rosso) con mappa terreni impianto del 1894 -  
ampliamento (celeste)*





sovrapposizione sagoma bene 3 (rosso) con foto IGM del 1966

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante l'impianto elettrico ivi presente. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali dello stesso, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 1.000,00**.

#### **BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE** (Fg.35, p.lla 1282 sub.1)

A seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA) per ottenere informazioni sulla legittimità del cespite, l'ufficio NON rinviene qualsivoglia titolo abilitativo per la sua realizzazione né alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, Legge n. 724/1994 n. 326/2003. L'immobile è realizzato in data posteriore al 1 settembre del 1967.

Trattandosi di realizzazione non conforme alla normativa urbanistica vigente e ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs. n.42/2004, il cespite *de quo* è da ritenere totalmente abusivo e non risulta sanabile con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica, e stante il divieto del rilascio



dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004.

Detto abuso edilizio rientrerebbe, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003 oltre al fatto che non si riesce a collocare con certezza alla data del 31/03/2003 tutti gli interventi eseguiti. **Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.**

Detto ciò, considerando che all'attualità il bene *de quo* è adibito a ristorante e produce un reddito, risulta appetibile sul mercato immobiliare anche in considerazione del valore d'uso di cui potrà usufruire l'aggiudicatario, ma che, trattandosi di un bene non legittimo, non potrà essere trasferito con atti *inter vivos* ma solo *mortis causa*, non essendo state riscontrate presso l'U.T.C. di Forio ordinanze di demolizione, il bene sarà stimato con il Valore d'uso.

Altresì l'U.T.C. di Forio d'Ischia rinviene **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 30.05.2012 prot. 12522** presentata presso il detto Comune dal sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della società "██████████", per attività tipologia A (ristorante) per locali ubicati alla via provinciale Panza 267 fg. 35 p.la 1282 sub.1 con destinazione d'uso ristorazione/degustazione. Nella pratica si specifica che i locali hanno una superficie di mq 201 totale, divisa in mq 70 superficie di somministrazione e mq 50 per servizi, che il ristorante avrà l'insegna con nominativo "██████████". Alla pratica sono allegati relazione tecnico descrittiva, elaborati grafici.

Dall'esamina della pratica emerge la corrispondenza dell'immobile oggetto della SCIA con il bene 4 facente parte del lotto della presente perizia.

(All. 26: SCIA del 30.05.2012 prot. 12522)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 5.000,00.**



Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

**BENE 5 - VILLINO** (Fg.35, p.IIa 1285 sub.1)

A seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA) per ottenere informazioni sulla legittimità del cespite, l'ufficio rinviene:

- **Licenza Edilizia n.166 del 19/09/1974** rilasciata dal sindaco del Comune di Forio al sig. ██████████ per la costruzione di un piccolo fabbricato agricolo sito in detto Comune in via **Panzetella** al fg.35. .In allegato all'istanza si rinviengono i grafici. Si rinviene altresì il parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti della Campania del 09/09/1974 n. 2312 ai sensi dell'art.7 della Legge 1497 del 29/06/1939.
- **Concessione Edilizia n.143 del 05/05/1979** rilasciata dal sindaco del Comune di Forio al sig. ██████████ per la sostituzione dei solai e delle trasformazioni interne in località **Cuotto** al fg.35 p.IIe 8 e 81. .In allegato all'istanza si rinviengono i grafici.
- **Concessione Edilizia n.152 del 09/08/1982** rilasciata dal sindaco del Comune di Forio al sig. ██████████ per la realizzazione di una tettoia in eternit alla **SS. 270** località **Cuotto** al fg.35 p.IIe 8,7, 81 e 245. .In allegato all'istanza si rinviengono i grafici.

(All. 27: Concessione Edilizia 143 del 05/05/1979)

Si premette che:

La **Licenza Edilizia n.166 del 19/09/1974** non sarà considerata in quanto riferita ad altro immobile (fg. 35 p.IIa 19) non oggetto di codesta procedura esecutiva.

La **Concessione Edilizia n.152 del 09/08/1982**, riguarda la realizzazione di una tettoia in eternit, di cui allo stato attuale non vi è più traccia.

L'unico grafico rinvenuto dall'ufficio del Comune riguardante il cespite è allegato alla Concessione Edilizia n.143 del 05/05/1979, ma, come meglio si chiarirà, dalla sua esamina emerge una rappresentazione grafica alquanto esemplificativa dello stato dei luoghi che può essere parzialmente esaustiva ai fini dell'indagine complessiva della legittimità del cespite.

Non essendo rinvenute altre planimetrie allegate ai titoli di provenienza, si potrebbe fare riferimento all'unica planimetria catastale rinvenuta, datata 2009, rispetto alla quale, come detto al punto "**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**", lo stato dei luoghi risulta conforme a meno di alcune discrasie, ma, a parere della scrivente, ai fini della verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del cespite anche tale comparazione non è esaustiva.

Detto ciò, la scrivente ha optato per una diversa tipologia di indagine.



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Notarile di Napoli, esaminati tutti gli atti di provenienza inerenti il cespite pignorato, dalla consultazione sia delle mappe di impianto, agli atti degli archivi del Catasto di Napoli, che delle foto aeree del 1943 e 1966 richieste presso l'IGM (Istituto Geografico Militare), la scrivente ha appurato che il cespite *de quo* deriva da diversa consistenza.

Per poterne verificare la legittimità, si è provveduto quindi ad effettuare una ricostruzione cronologica delle molteplici fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale, attraverso la comparazione del rilievo dello stato di fatto con la mappa di impianto, con le foto aeree dell'IGM, con le informazioni e le descrizioni rinvenute nei titoli di provenienza nonché con l'esamina delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei luoghi di causa.

Dalla ricostruzione emerge che la sagoma del corpo originario, quale porzione del fabbricato rurale identificato dalle p.lle 8 e 81 al fg. 35 nella **mappa di impianto del 1894**, corrisponde ai locali del cespite ubicati verso ovest, ossia quelli del piano seminterrato (locali 1 e 2) e del piano terra (camera L3). Per gli altri eventuali locali originari l'individuazione non risulta più fattibile, a seguito degli ampliamenti realizzati nei periodi successivi che hanno condotto ad una diversa conformazione del cespite.

Dalla sovrapposizione della **foto aerea datata 16.08.1943** con lo stato dei luoghi emerge che la volumetria del cespite corrisponde al corpo di fabbrica del piano terra così come individuato nella citata mappa di impianto con l'aggiunta del corpo di fabbrica dove sono ubicati gli attuali locali camera L4, ripostiglio, dis.2, wc2 e wc 3.

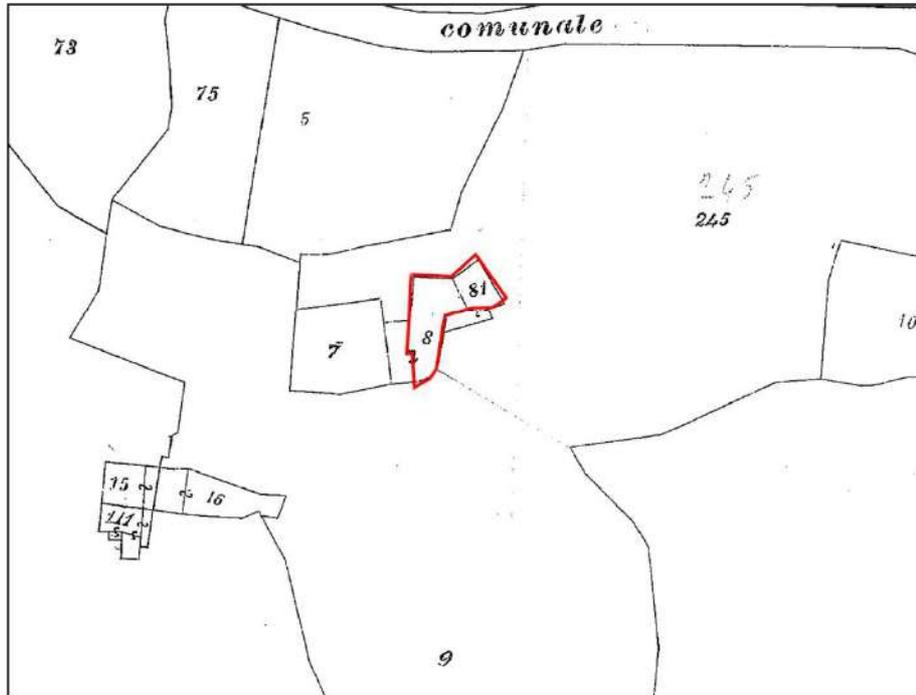
Dal **testamento del 23.09.1964**, pubblicato per Notar Nonno con verbale del 04.09.1968, registrato l'11.09.1968 al n.1126, che regola la successione in virtù della quale il *de cuius* [REDACTED] ha lasciato in favore del figlio [REDACTED] tra l'altro, il cespite viene descritto come: *"fabbricato rurale composto da vano terraneo con antistante cortile e primo piano composto di vani 3, cucina, w.c., scala, cisterna nonché un cellaio a poca distanza con il locale dei palmenti - In catasto alla partita 8076 fg.35 n.245 are 32,95, R.D. 222,41; n.9 are 47,38 RD 319,81 e n.16 fabbricato rurale senza reddito are 0,75; n.8/1 fabb. rurale are 0,95 terreno alla partita 8325.*

In linea con la **foto aerea datata 15.10.1966**, nella quale la sagoma del cespite risulta ulteriormente ampliata con l'aggiunta della volumetria di parte dell'attuale salone. Risulta altresì presente una terrazza sempre al piano terra.

Il grafico allegato alla **Concessione Edilizia 143 del 05/05/1979**, avente ad oggetto la sostituzione dei solai e delle trasformazioni interne, come detto poc'anzi, risulta alquanto approssimativo e rappresenta la porzione del cespite in maniera schematica ed esemplificativa.



In ogni modo, dalla sua analisi, la scrivente ha trovato corrispondenza di quei locali esistenti alla data del 15.10.1966, con l'aggiunta di un'ulteriore volumetria rappresentata dal locale ubicato a sud (di cui all'attualità non vi è più traccia visto il mutare dello stato dei luoghi).



mappa impianto 1894 - sagoma p.lle 8 e 81 al fg. 35

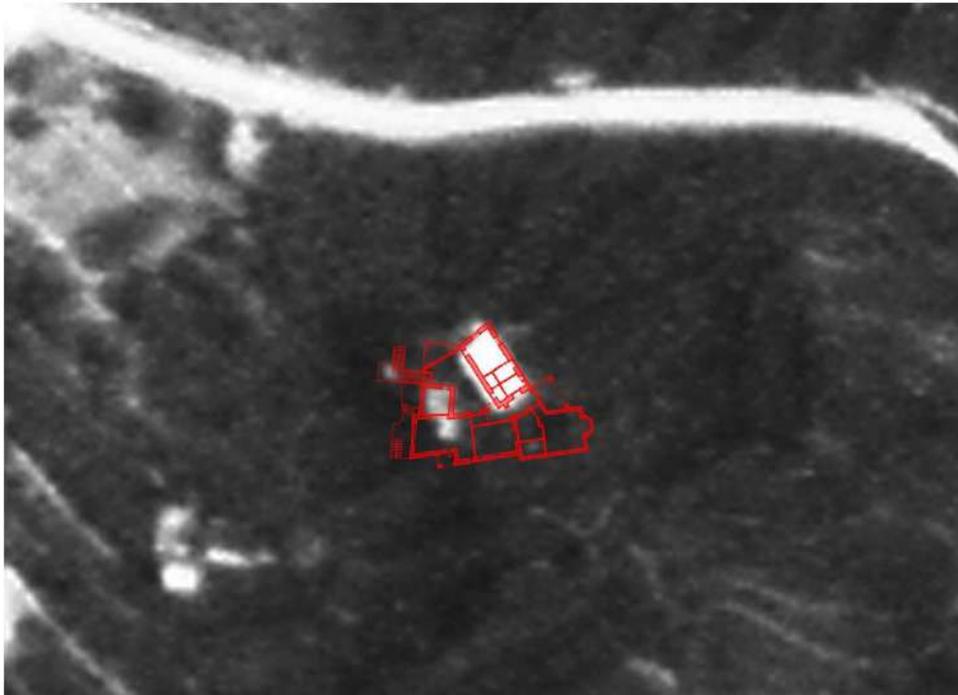
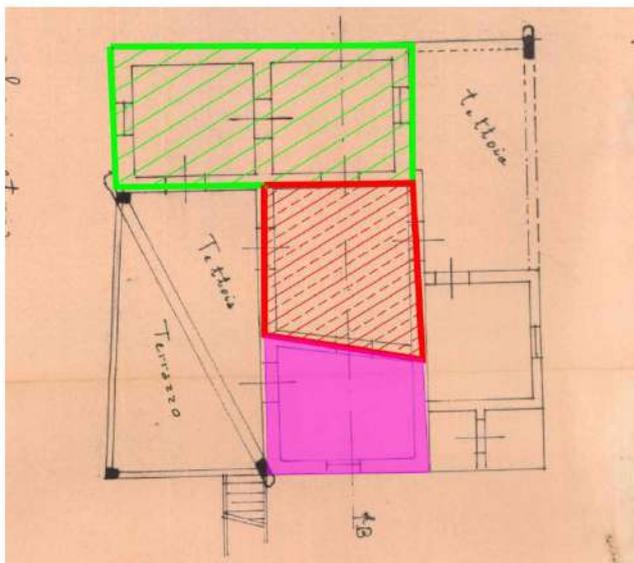


foto IGM 1943 - sovrapposizione con rilievo



foto IGM 1966 - sovrapposizione con rilievo



LEGENDA

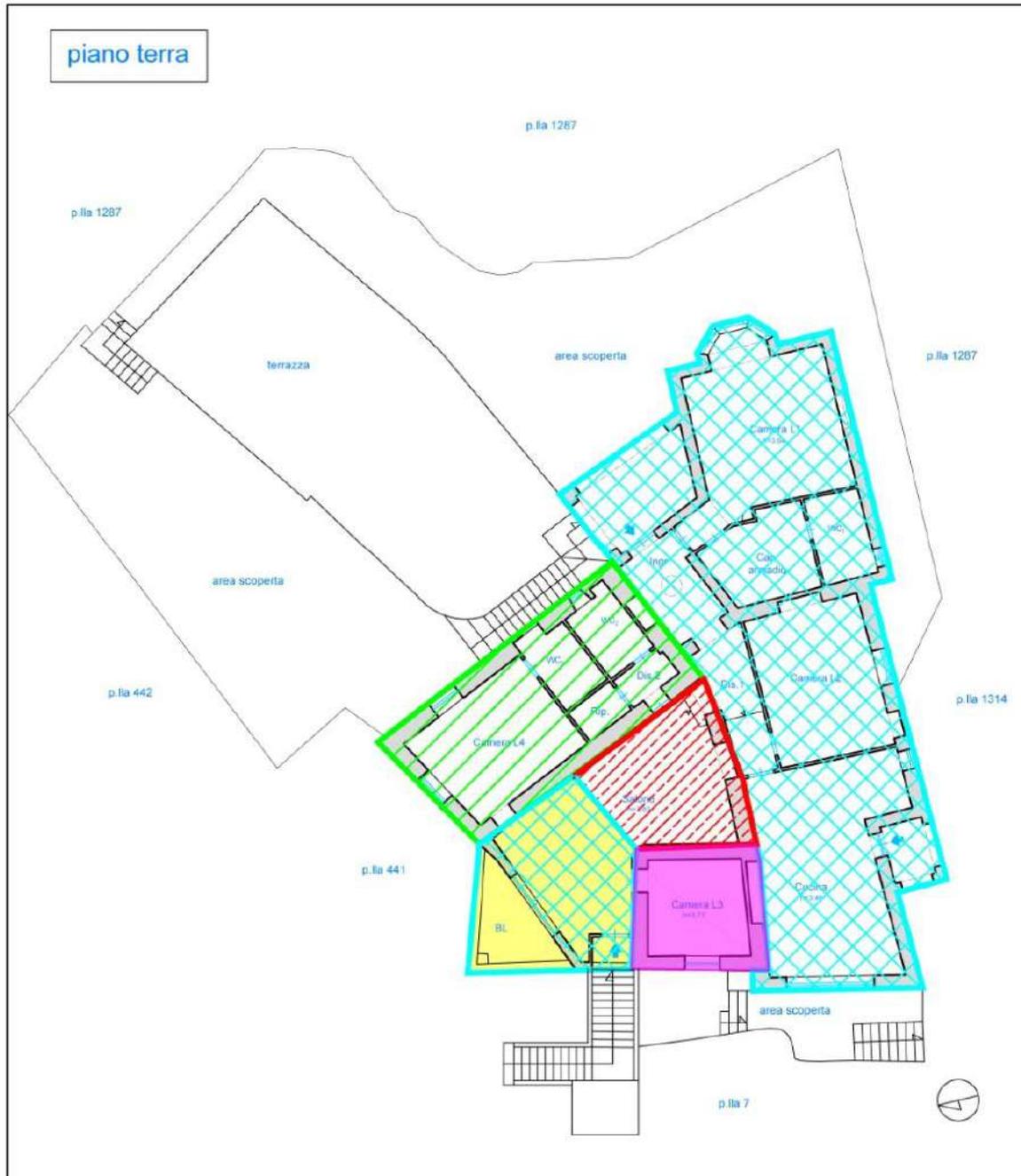
-  CORPO ORIGINARIO (DA IMPIANTO 1894)
-  VOLUMI REALIZZATI AL 1943
-  VOLUMI REALIZZATI AL 1966

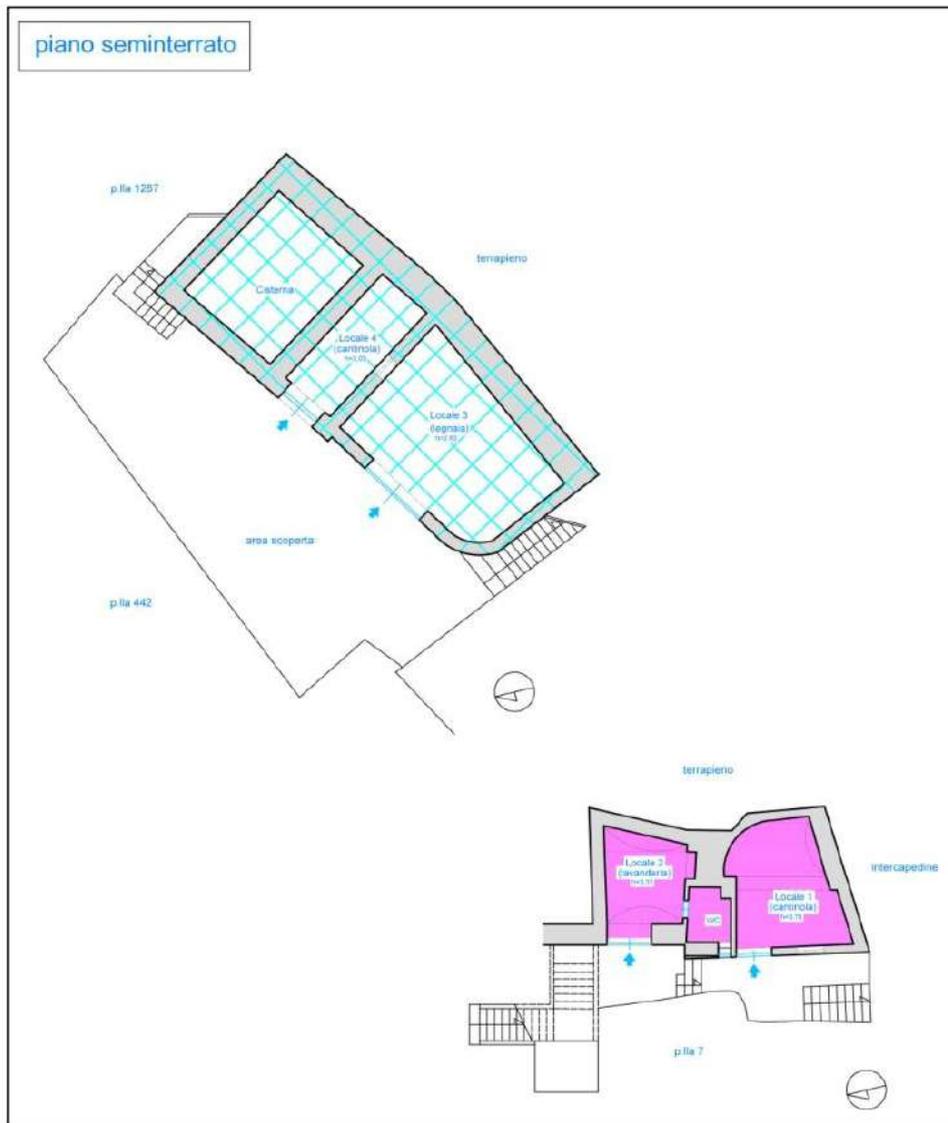
Concessione Edilizia n.143 del 05/05/1979- part. pianta



Per una maggiore comprensione della cronologia delle molteplici fasi costruttive del cespite *de quo* si riporta il seguente schema.

### SCHEMA CRONOLOGICO FASI COSTRUTTIVE





**LEGENDA**

- CORPO ORIGINARIO (DA IMPIANTO 1894)
- VOLUMI REALIZZATI AL 1943
- VOLUMI REALIZZATI AL 1966
- TERRAZZA REALIZZATA AL 1966
- VOLUMI SUCCESSIVI AL 1966



A seguito delle considerazioni e le verifiche suddette ed in riferimento allo schema di cui sopra, si può concludere che:

**I volumi realizzati ante 1943 e sino all'imposizione del vincolo paesaggistico (09.09.1952)**, in assenza di titolo abilitativo, possono ritenersi legittimi, in considerazione del fatto che ricadendo all'esterno del perimetro del centro abitato la loro costruzione non necessitava di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti ai sensi della Legge n. 1150/1942. Inoltre erano stati realizzati in data antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico a cui il territorio è sottoposto ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (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).

**I volumi realizzati tra il 1952 ed il 1 settembre del 1967**, in assenza di titolo abilitativo, risultano legittimi da punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della Legge 765/1967 in quanto ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato, ma la loro costruzione, successiva all'imposizione dei vincoli paesaggistici presenti sul territorio, avrebbe necessitato preventivamente dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza. A seguito di istanza inviata presso Soprintendenza e dalle ricerche effettuate, si è appurato che non sussiste alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata per il cespite staggito.

*(All. 29 riscontro negativo autorizzazioni Soprintendenza)*

Inoltre, trattandosi di interventi che hanno condotto alla creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (non previsti dagli art. 167 comma 4 e 5 D.Lgs. n.42/2004) e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004, il proprietario non potrà presentare apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

Ne consegue che per tali volumi non legittimi è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

**I volumi realizzati dopo il 1 settembre del 1967**, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, e per i quali non si rinviene presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, Legge n. 724/1994 n. 326/2003, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente e ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs. n.42/2004, sono da ritenere totalmente abusivi e non risultano sanabili con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica, e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004. Anche in questo caso è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto



dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003 oltre al fatto che non si riesce a collocare con certezza alla data del 31/03/2003 tutti gli interventi eseguiti.

**Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.**

Per le criticità imputabili ai poc'anzi menzionati abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 5.000,00.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00.**

#### **BENE 1, 2 e 6 - TERRENI (Fig.35 p.lle 1287, 441, 1314)**

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA), dall'esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi emerge che gli appezzamenti di terreno di cui ai beni 1 e 6, coltivati a vigneto, e del bene 2, ad orto, per loro caratteristiche morfologiche e pedologiche, sono conformi alle previsioni della normativa urbanistica vigente e nello specifico alle disposizioni dettate dalle norme di attuazione del PTP all'art.11 per la zona P.I. (protezione integrale).



## F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutando il numero, la consistenza e la tipologia degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva, se ne considera la vendita in 5 LOTTI. Nella presente perizia si considera il **LOTTO 1**, i cui beni risultano nella piena proprietà dell'esecutato [REDACTED]

## G. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili *de quibus* costituenti il LOTTO 1 proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

Per quanto attiene agli appezzamenti di terreno agricolo del Lotto staggito (BENE 1 e BENE 6), dalla consultazione dei valori tabellari, relativamente ai *vigneti* situati nel Comune di Forio d'Ischia, è emerso che il Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Campania del 2019 è pari a 54.570,00 €/ha, altresì il Valore Fondiario Medio Unitario riferito ad unità di superficie ed al tipo di coltura in base al Decreto Dirigenziale n. 139 del 07/03/2022 (Legge 590/65 art. 4) è pari a 42.994,00 €/ha.

L'applicazione di detti valori, utilizzata per il calcolo dell'indennità da esproprio per pubblica utilità, è stata considerata illegittima in quanto basata su prezzi medi che non corrispondono agli effettivi valori di mercato (sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011) che, come è noto, sono ben superiori a quelli previsti dalle menzionate tabelle.

Detto ciò, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il così detto metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche ed altresì tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto della stima.

### BENE 1 - TERRENO(Fg.35, p.IIa 1287)

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, vigneto dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione. L'accesso alla p.IIa 1287 avviene da via Provinciale Panza al n. 407, percorrendo il vialetto pavimentato che conduce alla p.IIa 1285 (Bene 5), l'accesso ai terrazzamenti dove sono ubicati i vigneti avviene dalle p.IIe 1314 e 1285. Risulta mancante di impianto di irrigazione o di pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua.

La superficie del terreno è pari a 2.333,00 mq.

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq e la superficie:

$$V_m = 30,00 \text{ €/mq} \times 2.333 \text{ mq}$$

$$\underline{V_m = 69.990,00 \text{ euro}}$$



Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = 69.990,00 - 5\% = \text{€ } 66.499,00$$

$$\underline{V_m \text{ corretto} = 66.499,00 \text{ euro}}$$

#### **BENE 6 - TERRENO(Fg.35, p.IIa 1314)**

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, vigneto dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione, privo di accesso diretto dalla strada (l'accesso avviene attraversando le p.IIe 1285 e 1282 al fg.35 (Bene 4 e 5), di impianto di irrigazione o di pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua.

La superficie del terreno è pari a 3.334 mq.

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq e la superficie:

$$V_m = 30,00 \text{ €/mq} \times 3.334 \text{ mq}$$

$$\underline{V_m = \text{euro } 100.000,00}$$

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = 100.000,00 - 5\% = \text{€ } 95.000,00$$

$$\underline{V_m \text{ corretto} = 95.000,00 \text{ euro}}$$

#### **BENE 2 - TERRENO (Fg.35, p.IIa 441)**

Poichè trattasi di piccola porzione di terreno agricolo pianeggiante, di forma irregolare, in parte a servizio dei locali seminterrati della p.IIa 1285 sub.1 (villino - Bene 5) ed in parte coltivata ad ortaggi, si è considerata come per pertinenza del Bene 5.



**BENE 3 - DEPOSITO (Fg.35, p.IIa 1378 sub.1)**

Non sono presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), fascia periferica PANZA CONTRADA CUOTTO BORBONICA ALTA PUNTA IMPERATORE, per la zona D3, dati in merito alla categoria del cespite in esame.

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), zona PANZA CONTRADA CUOTTO BORBONICA ALTA PUNTA IMPERATORE, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>377</b>	Euro <b>696</b>	Euro <b>1.015</b>

Tali valori sono stati comparati con quelli forniti dalla varie agenzie immobiliari per immobili della stessa tipologia.

Si assume per la vendita: 690,00 €/mq

**Metodo della stima diretta**

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K<sub>1</sub> -TAGLIO.** Nel caso in esame, trattandosi di cantina di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K<sub>2</sub>-STATO CONSERVATIVO.** Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,02$$



- $K_3$  - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Nel caso in esame la tipologia e le finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- $K_4$  - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

- $K_5$  - **LIVELLO DI PIANO**. In considerazione del fatto che il cespite si sviluppa su unico livello al piano terra si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

- $K_6$  - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_6 = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,04$$

**La superficie commerciale è pari a 73,58 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **690,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo ( $K_{TOT}$ ) e la superficie commerciale ( $S_c$ ):

$$V_m = 690,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite è pari al prodotto:

$$V_m = 690,00 \times 1,04 \times 73,58$$

$$V_m = 52.800,00 \text{ euro}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile ( $S_c$ ) si calcola il valore unitario  $V_U$  relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 52.800,00 / 73,58 \text{ mq} = 717,60 \text{ €/mq}$$

#### **CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato ( $V_m$ ) tutti i costi (C) per il ripristino dello stato dei luoghi per l'ampliamento non legittimo il cui costo si stima in **8.000 euro**; l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**; oneri adeguamento impianti **1.000,00 euro**.



Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 300,00 + € 1.000,00 + 8.000,00 = € 9.300,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 52.800,20 - € 9.300,00) - 5\% = € 41.325,00$$

**V<sub>m</sub>-CORRETTO = euro 41.300,00**

#### **BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE (Fg.35, p.lla 1282 sub.1)**

Il bene 4 è stato edificato in assenza di titolo edilizio, risulta abusivo e non sanabile, ma non è gravato da alcun decreto di demolizione, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Detto ciò, gli immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché tale criticità sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita. Altresì tali immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "**Valore d'Uso**", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

#### **Metodo della capitalizzazione del reddito**

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V<sub>m</sub> = valore di mercato



$R_n$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione

Dalla media dei valori di locazione ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (tra 4,5 e 9,2 al €/mq) e quelle del Borsino Immobiliare - relativamente al Comune Comune di Forio d'Ischia (NA), zona PANZA CONTRADA CUOTTO BORBONICA ALTA PUNTA IMPERATORE- (tra 3,6 e 7,3 al €/mq), comparato con le offerte delle agenzie immobiliari che prevedono per i locali commerciali uso ristorante la quotazione media di 13,00 €/mq, si assume il canone locativo di 8,50 €/mq.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 8,50 €/mq x 153,00 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (1.300,00 euro x 12 mesi) = euro 15.606,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20%  $R_{\text{lordo}}$  = 20% di 15.606,00 = 3.121,20 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 15.606,00 - 3.121,20 = \mathbf{12.484,00 \text{ €}}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Forio d'Ischia, che ha una popolazione di circa 17.450 abitanti per un'estensione di circa 12 Kmq, si assume come saggio di capitalizzazione  $r$  la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50) ossia

$$r = 3,50 \%$$



L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{12.484,00}{0,035}$$

**V<sub>m</sub> = 356.708,00 euro**

### Valore d'uso

In considerazione del fatto che il cespite *de quo*, adibito all'attualità **ristorante** ed accatastato come *fabbricato per funzioni produttive connesse ad attività agricole* (D/10), produce un reddito, come detto, la metodologia estimativa più consona è quella della determinazione del suo **valore d'uso**, inferiore al valore di mercato di un immobile legittimo.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 12.484,00 €), determinato poc'anzi con il procedimento di stima analitica, ed ipotizzando il perdurare dell'attività redditizia per i futuri 15 anni, avremo :

$$Af = 12.484,00 \text{ € } (1,02^{15} - 1) / 0,035 = 123.341,92$$

A detto valore si sottraggono i costi (C) per l'aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**; oneri adeguamento impianti **5.000,00 euro**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$



I costi (C) da detrarre:

$$C = \text{€ } 300,00 + \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 5.300,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 123.341,92 - \text{€ } 5.300,00) - 5\% = \text{€ } 112.138,90$$

**Valore d'uso CORRETTO = euro 112.138,90**

### BENE 2 TERRENO (35, p.IIa 441) e BENE 5 - VILLINO (Fg.35, p.IIa 1285 sub.1)

Si precisa che il piccolo appezzamento di terreno (bene 2), in considerazione che serve l'accesso dei locali seminterrati, costituisce pertinenza del villino (bene 5) e di conseguenza rientra nella medesima stima. Quindi la superficie commerciale totale del bene 5 sarà pari a **335,44 mq**, ossia 324,44 mq (sup. commerciale totale villino) + 11 mq (10% della superficie del terreno).

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), fascia periferica PANZA CONTRADA CUOTTO BORBONICA ALTA PUNTA IMPERATORE, per la zona D3, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2750	L	4,2	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	3000	L	4,6	7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), zona PANZA CONTRADA CUOTTO BORBONICA ALTA PUNTA IMPERATORE, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:

 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.766</b>	Euro <b>2.352</b>	Euro <b>2.937</b>



Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona.

Paniere degli immobili campione:

**Immobilabile 1** - [REDACTED] Vendesi imponente proprietà con accesso dalla strada, composta da un corpo di fabbrica centrale con terrazzo a livello con vista panoramica e varie dependance che si incastonano nel parco di 1600 mq che circonda la villa. Ampio garage con annessa cantina di tufo verde, una scala immersa nel verde ci conduce al livello della villa che si compone di ampio salone doppio con camino e quattro aperture sul terrazzo e sul patio coperto, cucina abitabile e tre camere da letto con due servizi Superficie commerciale di 650 mq - Importo compravendita 1.600.000,00 €. Valore 2.461,00 €/mq.

**Immobilabile 2** - [REDACTED] La proprietà è divisa in due unità immobiliari; la villa principale che comprende un salone con termocamino, una sala da pranzo, un'ampia cucina ed un bagno al piano terra, due camere da letto, uno studio ed un bagno al piano superiore; un patio con divani in pietra è stato realizzato nella parte della rappresentanza, mentre una seconda terrazza scoperta fa da copertura ad un piccolo appartamento con ingresso indipendente, composto da una camera ed un bagno. A pochi passi, una dépendance, anch'essa con ingresso autonomo, composta da soggiorno con camino, grande cucina, camera e bagno. Adiacente una grande cantina ed un locale per gli attrezzi. Entrambe le costruzioni che coprono una superficie complessiva di 365 mq (231 mq la villa padronale e 134 mq la dépendance). Superficie commerciale di 365 mq - Importo compravendita 995.000,00 €. Valore 2.726,00 €/mq.

**Immobilabile 3** - [REDACTED], in posizione tranquilla ma poco distante dal centro e dal mare. L'abitazione si sviluppa su tre livelli ed ha una superficie coperta di complessivi mq 380 circa. Al primo livello vi è un grande salone con camino, la cucina in muratura, due camere, due bagni e ripostigli. Al secondo livello ci sono cinque camere da letto e quattro bagni. Al terzo livello vi è una dependance, dotata anche di ingresso autonomo carrabile, composta da soggiorno, cucinino, camera e bagno. La superficie scoperta, di complessivi mq 500 circa, è rappresentata da un'area pavimentata al piano terra su parte della quale insiste una piccola piscina e da un terrazzo sovrastante il primo livello con vista panoramica. Le condizioni sono buone. Superficie commerciale di 400 mq - Importo compravendita 1.100.000,00 €. Valore 2.750,00 €/mq.

$$\text{€/mq} (2.461,00 + 2.726,00 + 2.750,00 + 2.400,00 + 2.350,00) / 5 = 2.537,00 \text{ €/mq}$$

Si assume per la vendita: 2.500,00 €/mq



### Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K<sub>1</sub> -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di villino di taglio medio - grande si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K<sub>2</sub>-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K<sub>3</sub> - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K<sub>4</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

### DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE



▪ **K<sub>5</sub>-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di posto auto scoperto nell'area di pertinenza, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

▪ **K<sub>6</sub>-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è terrazza, pertinenze esclusive (locali piano seminterrato, cantina, area scoperta con giardino) quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K<sub>7</sub> - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare si sviluppa su unico livello al piano terra si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ **K<sub>8</sub> - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K<sub>9</sub> - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• **K<sub>10</sub> - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$



$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,04$$

**La superficie commerciale è pari a 335,44 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.500,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo ( $K_{TOT}$ ) e la superficie commerciale ( $S_c$ ):

$$V_m = 2.500,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato del cespite è pari al prodotto:

$$V_m = 2.500,00 \times 1,04 \times 335,44$$

$$V_m = 872.144,00 \text{ euro}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile ( $S_c$ ) si calcola il valore unitario  $V_U$  relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 872.144,00 / 335,44 \text{mq} = 2.600,00 \text{ €/mq}$$

#### **CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato ( $V_m$ ) tutti i costi (C) per l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**; redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**; oneri adeguamento impianti **5.000,00 euro**.

Per le difformità urbanistico-edilizie, imputabili agli abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, in considerazione che tali abusi riguardano una parte considerevole dei volumi costituenti il cespite, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato in misura del 40%.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 45\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:



$$C = € 300,00 + € 5.000,00 + 300,00 = € 5.600,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 872.144,00 - € 5.600,00) - 45\% = € 476.599,20$$

**V<sub>m</sub>.CORRETTO = euro 476.599,20**

## 6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 14.07.2023, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario.  
(All. 29 - Ricevute trasmissione bozza).

Entro i successivi 15 giorni non perveniva alcuna osservazione, pertanto in data 14.08.2023 si procedeva all'invio dell'elaborato definitivo, a mezzo p.e.c., alle parti costituite e al nominato custode giudiziario.  
(All. 30 - Ricevute trasmissione perizia)

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

## 7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima dei beni costituenti il lotto della seguente perizia:

BENE 1 - Valore finale di stima: € 66.499,00  
BENE 2 e 5 - Valore finale di stima: € 476.599,20  
BENE 3 - Valore finale di stima: € 41.300,00  
BENE 4 - Valore finale di stima: € 112.138,90  
BENE 6 - Valore finale di stima: € 95.000,00

e quindi del più probabile valore di mercato del **Lotto UNO che risulta pari a: € 791.537,10**



Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

**Valore del lotto 1: € 791.500,00**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Come richiesto dal mandato si allega alla presente relazione il prospetto sintetico dell'Esperto. *(All. 31 scheda sintetica)*

Napoli, 10 Luglio 2023

L'esperto  
**Arch. Laura Ferrante**  
*(firma digitale)*

