

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 2

terreno località *Chiena*

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



INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	4
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	5
3.	PREMESSA	6
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
5.	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	7
A.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	7
B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	10
	CONTESTO	13
	DESCRIZIONE BENE 1 - TERRENO (Fg.21, p.lla 570)	13
	DESCRIZIONE BENE 2 - DEPOSITO (Fg.21, p.lla 1160 sub.1)	17
	SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
	IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	20
	PROVENIENZA	22
C.	STATO DI POSSESSO	24
D.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	25
	FORMALITÀ	25
	VINCOLI	26
	CONDONO	26
	CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	27
	USI CIVICI	27
	SPESE CONDOMINIALI	27
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	27
E.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	29
F.	FORMAZIONE DEI LOTTI	32
G.	VALORE DEL BENE E COSTI	32
	<u>BENE 1 TERRENO e BENE 2 - DEPOSITO</u>	32
6.	INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	33
7.	CONCLUSIONI	33



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 2 - planimetria stato dei luoghi;
- n. 6 bene 1 e 2 documentazione fotografica;
- n. 7 bene 1 e 2 doc. catastale;
- n. 8 titoli di provenienza;
- n. 8 bis atto Olivieri;
- n. 9 ispezioni ipotecarie;
- n. 10 certif. Soprintendenza;
- n. 11 risp ufficio usi civici;
- n. 12 certificato destinazione urbanistica (CDU);
- n. 13 ricevute trasmissione bozza alle parti;
- n. 14 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 15 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 [REDACTED] [REDACTED], cessionaria dei crediti dalla [REDACTED]. Rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] CF [REDACTED]), elett.te domiciliata presso il suo studio sito in [REDACTED] alla Via [REDACTED]
pec: [REDACTED]

Creditore intervenuto

- [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED] Sede legale Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99, domiciliato presso gli Uffici dell [REDACTED] sito in VIA [REDACTED]
pec: [REDACTED]

Debitori eseguiti

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

- 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 15/01/2023 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] e [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] (nato il [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 rge 235/20 del 08/05/2023 nn. 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 [REDACTED] in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED]

Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a [REDACTED] in data 13/12/1999 con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

I Sigg. [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]
[REDACTED] Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.
Deceduta in data [REDACTED]

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

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

- terreni in Forio riportato in catasto al **Fg.35, p.lle 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] e [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 17/2016.

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 2

composto da:

1. BENE 1 - TERRENO

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza - Località *Chiena*
Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.21, p.lla 570**

2. BENE 2 - DEPOSITO

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Provinciale Panza - Località *Chiena*
Riportato nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.21, p.lla 1160 sub.1**

I beni risultano nella piena proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXX

Al fine dell'esatta individuazione dei **beni** costituenti il LOTTO 2 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 21 - indicazione p.lle cespiti lotto in esame



Le sagome dei cespiti, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, sono sovrapponibili.

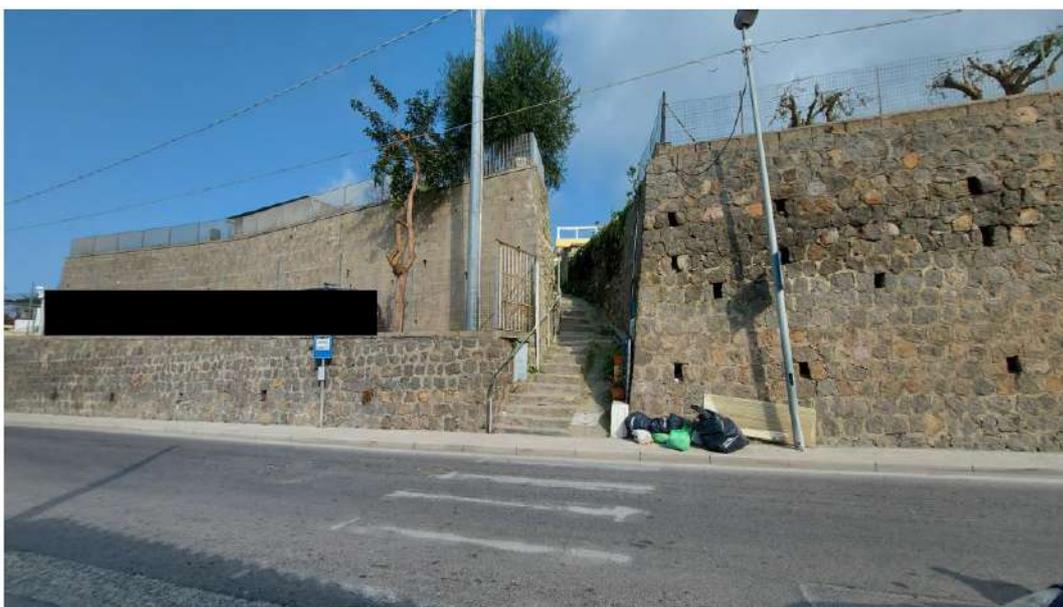
CONTESTO

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 località "Chiena ", prospiciente la via Provinciale 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 (Fg.21, p.lla 570)

Trattasi di **terreno agricolo** (circa 1437 mq) che si sviluppa su due differenti quote (terrazzamenti), ognuna delle quali pianeggiante, di forma irregolare, recintato. Un muro in pietra lo separa a **nord** dalla stradina di accesso; sul versante **ovest** confina con la p.lla 685 (altra proprietà) con la quale non vi è recinzione di sorta; ad **est** confina con le p.lle 348 e 588 (altra proprietà) mentre a **sud** con p.lle 569 e 362 (altra proprietà), da quest'ultime è separato da muri di pietra a secco ed in taluni tratti da rete metallica; a **nord- ovest** con deposito (p.lla 1160 sub.1- bene 2). L'accesso avviene da stradina laterale della via Provinciale Panza. Salendo tale stradina gradonata, sulla destra si trova il varco d'accesso al terreno, che al sopralluogo si presenta sprovvisto di chiusura di sorta con cancello in ferro rimosso e presente sui luoghi. All'attualità è coltivato a vigneto.



via Provinciale Panza - stradina gradonata che conduce all'ingresso dei cespiti



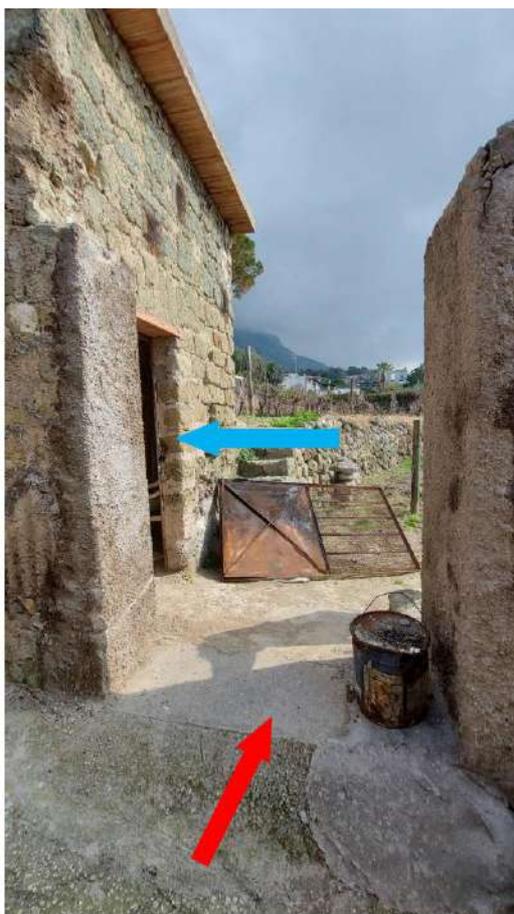


part. stradina gradonata



accesso cespiti





accesso cespiti - terreno (rosso) e manufatto (celeste)



terreno p.lla 570





terreno p.lla 570



terreno p.lla 570



DESCRIZIONE BENE 2 - DEPOSITO (Fig.21, p.lla 1160 sub.1)

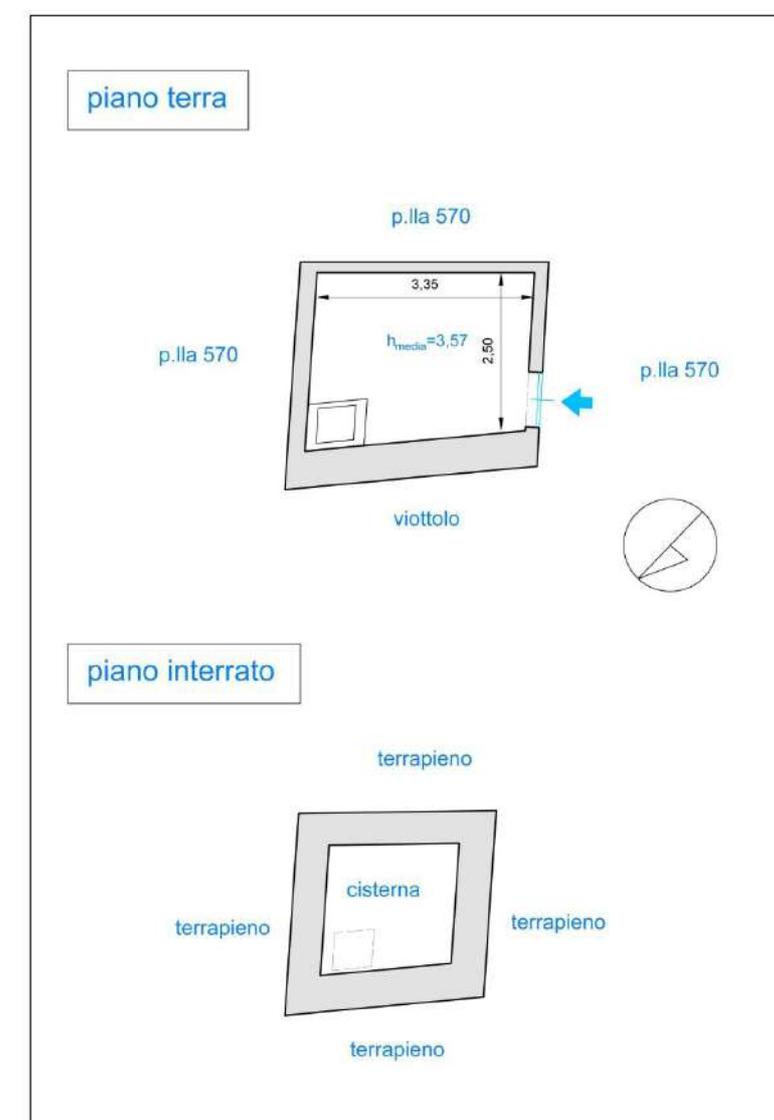
Trattasi di piccolo manufatto in pietra tipico dell'architettura rurale, deposito/cisterna a servizio dell'appezzamento di terreno su cui è ubicato (bene 1).

Il manufatto, sito immediatamente alla sinistra dell'accesso della p.lla 570, è di forma irregolare, assimilabile ad un quadrato, di piccole dimensioni (circa 12,00 mq) ed è composto da un vano sito al piano terra (accessibile) e da uno seminterrato (cisterna - non accessibile). E' delimitato a **nord-ovest** dalla stradina a gradoni, e per i **restanti versanti** dalla p.lla 570 (stessa proprietà - bene 1). L'accesso avviene dalla p.lla 570.

Con l'ausilio della planimetria, riportata di seguito, si può meglio comprendere lo stato del manufatto.

STATO DI FATTO - PIANTA

(C.F. fl.21 p.lla 1160 sub.1)



Il cespite si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

La caratteristica struttura è realizzata in muri di pietra, la copertura è piana.

Il manufatto è costituito da un unico ambiente con copertura a falda, con altezza media di 3,57 m; i muri hanno uno spessore di circa 20 cm. La porta di accesso, tipologia a battente, è in ferro.

Le superfici delle pareti, come detto, sono in pietra faccia a vista. Non vi è pavimentazione di sorta.

All'interno di detto ambiente è presente la vasca per la raccolta delle acque, collegata alla cisterna sottostante.

Il cespite non è asservito da impianti tecnici.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

La superficie netta è pari a 8,14 mq, quella commerciale a 12,00 mq.



deposito



deposito





deposito



deposito

(All. 5: BENE 2 - planimetria stato dei luoghi; All. 6 BENE 1 e 2 rappresentazione fotografica)



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

La scrivente ha acquisito gli estratti di mappa terreni, le planimetrie catastali attuali e storiche, 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.21, p.IIa 570**, p.IIa con qualità VIGNETO, cl.2, sup. 1.437 mq, r. domenicale € 35,62 r. agrario € 21,89.

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 non deriva da altra consistenza e non si riscontrano variazioni.

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 14,37) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

BENE 2 - DEPOSITO

Il BENE 2 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **Fg.21, p.IIa 1160 sub.1**, cat.C/2, cl.1, cons. 9 mq, rendita 31,14 €.

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

Le variazioni riguardano:

08/11/2017 presentazione planimetria totale 12mq; 06/11/2017 assegnazione subalterno, cat. C/2 e consistenza 9 mq; 28/09/2017 costituzione cat. F/6 (fabbricati da dichiarare).

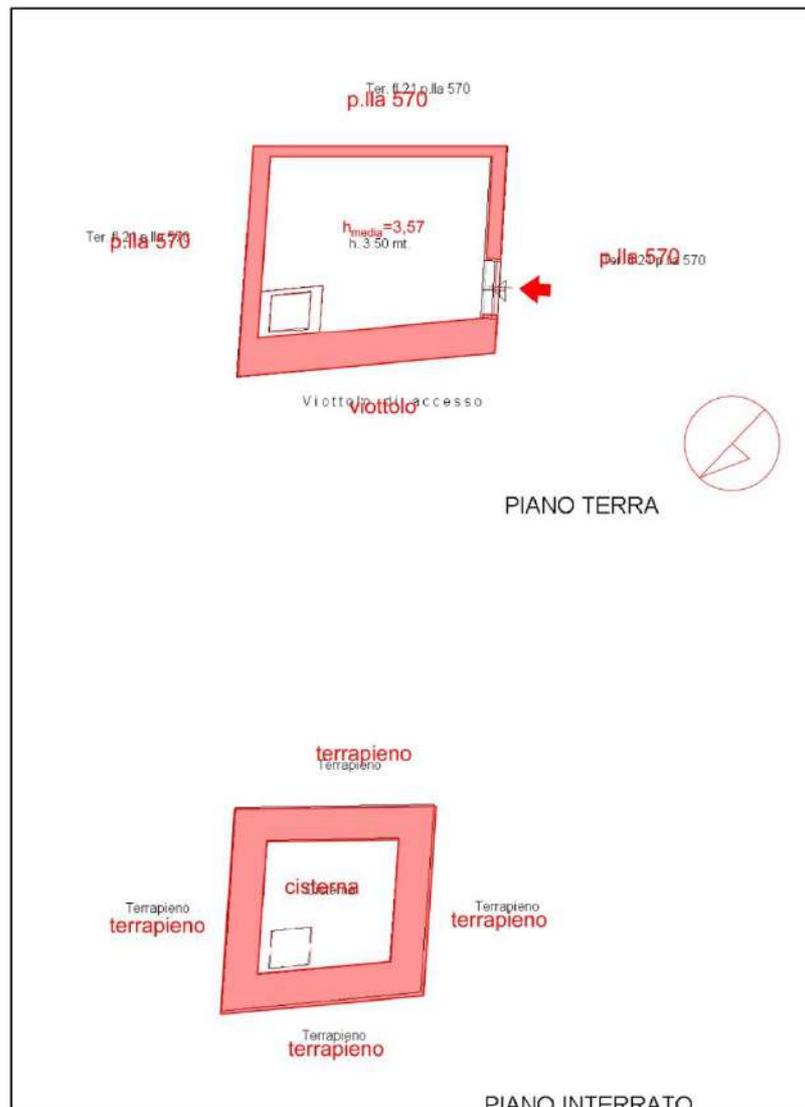
Si precisa che il cespite costituito nel 2017, deriva dalla soppressione in data 28/09/2017 della **p.IIa 79 del fg.21 (fabbricato rurale)**.



(All. 7: doc. catastale: visura catastale storica fg. 21 p.lla 570 e p.lla 1160 sub.1, visura fg. 21 p.lla 79, estratto di mappa)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quelli riportati nell'estensione dell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. La descrizione del cespite trova corrispondenza quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore (... "casellino agricolo e la cisterna ivi esistente" - testamento olografo del 28.12.2009 e pubblicato con verbale del 02.03.2011 per Notar Arturo Antonio Pasquale (Rep. n.63851/ Racc.14547).

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è CONFORME alla planimetria catastale attuale datata 08/11/2017. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



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 9 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 12 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con una pratica DOCFA.

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]

Titoli 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]) [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], in favore dei figli [REDACTED] (nato a [REDACTED]) [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [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] fu [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [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] e 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] (nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]), in favore dei figli tra i quali [REDACTED] (nato a [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: **"...fondo alla partita 8325 foglio 21 n.79 fabbricato rurale are 0,11 e are 14,37 della p.lla 357 fra maggiore superficie e distinti nel tipo di frazionamento con la particella 357/o are 14,37 R.D. 201,18"**.

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 accettaz eredità 01.07.2022)

(All. 8: 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 [REDACTED], e contro [REDACTED] con il quale è stata



ceduta la proprietà superficiaria (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. 8 bis: atto Olivieri del 1996)

C. STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo effettuato si rinveniva la presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] che ci consentiva l'accesso ai cespiti pignorati costituenti in lotto in esame, dichiarando di occupare gli stessi (**bene 1 - Fg.21 p.lla 570**) e il deposito (**bene 2 - Fg.21 p.lla 1160 sub.1**) utilizzandoli per la coltivazione delle viti.



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:

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 "██████████" e contro "██████████", 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 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 ██████████. Repertorio 118233/71 del 05/11/2008, in favore di ██████████ e contro "██████████", 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 superficiaria.
- **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 ██████████ Repertorio 1208/7113 del 03/01/2013, in favore di ██████████ e contro ██████████, 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 superficiaria.
- **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 ██████████ e



contro [REDACTED] e [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 $\frac{1}{2}$ di [REDACTED]), fg. 35, p.lle 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. 9: 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 sottoposte a tutela paesaggistica**, di cui al **D.Lgs. 22.1.2004 n.42** Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;
- 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 al sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali.

(All. 10: 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'Agenzia 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. 11: 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

- aggiornamento superficie catastale del bene 2 mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**.

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:

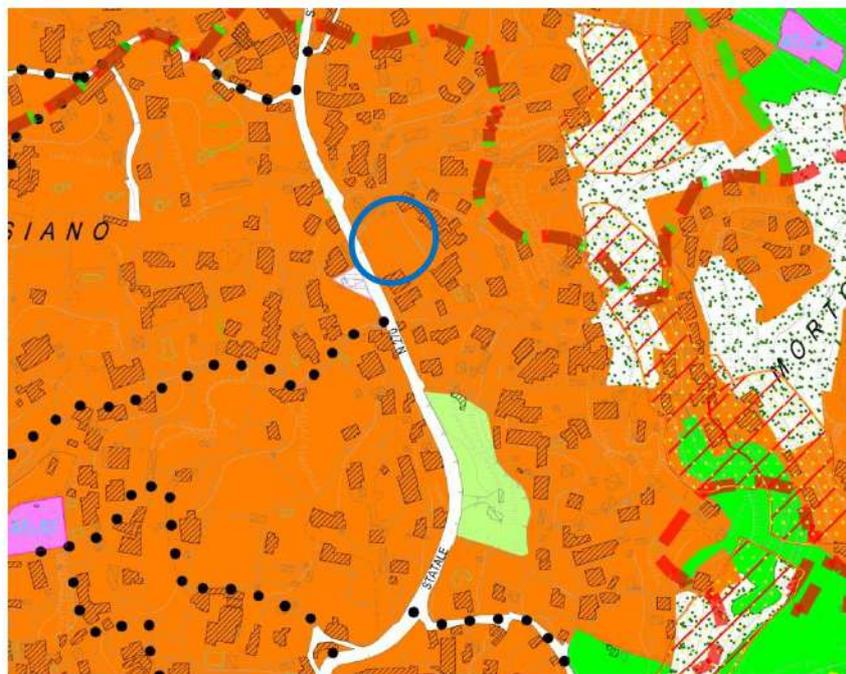
- il Comune di Forio è fornito di **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** approvati e vigenti, approvati con delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicati sul BURC n.8 del 14.02.2021;
- in data 08.02.1999 è stato approvato con D.M. il **Piano territoriale Paesistico** dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999;
- che allo stato i terreni identificati con le **particelle n. 570 e 1160 del foglio n. 21**, il terreno identificato con la particella n. 184 del foglio n. 27 e le particelle n. 1648-1649 del foglio n. 14, devono ritenersi ricadenti all'**INTERNO** del perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del CclS D. L.vo n° 285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n° III del 21.3.95 e n° 376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n° 1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n° 11775 del 4.4.97.
- 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: "**INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI**" 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 "**RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE**" della Disciplina del Piano Paesistico.
- che in base al **PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO MERIDIONALE** approvato con Delibera nr2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggetto a rischio frana o idraulico.

(All. 12: certificato destinazione urbanistica)

Altresì l'ufficio non rinviene ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale in riferimento ai cespiti del presente lotto.



Tav. D6 del PUC del Comune di Forio d'Ischia, dalla quale si evince che i beni oggetto ricadono nelle **"INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B)"**.



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. 37* - CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE - **INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI** 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).

Altresì sono disciplinate **dall'art. 13** zona di **RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE (R.U.A.) del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) ISOLA D'ISCHIA**.

La **destinazione d'uso** del bene 2, corrispondente magazzini e depositi C/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.



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 l'appezzamento di terreno (bene 1) , coltivato a vigneto, per le caratteristiche morfologiche e pedologiche, è conforme alle previsioni della normativa urbanistica vigente e nello specifico alle disposizioni dettate dalle norme di attuazione del PTP all'art.13 per la zona R.U.A.

Per quel che concerne il piccolo manufatto (bene 2), descritto nel titolo di provenienza come "*casellino agricolo con cisterna*", trattasi, come detto, di fabbricato rurale strumentale all'esercizio dell'attività agricola (ex p.lla 79 del fg. 21). Queste piccole costruzioni non avevano identificativo catastale proprio, non producevano alcun reddito, e per la loro realizzazione non era richiesto titolo abilitativo.

Nel caso di specie il manufatto, realizzato in data antecedente al 1943 (presente nella foto dell'IGM del 1943), è stato regolarizzato presso l'Agenzia dell'Entrate con la registrazione al catasto urbano in data 28.09.2017, in base al comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011 (convertito in legge dalla L. 214/2011) il cd. "*Salva Italia*", e presso il Comune di Forio con la successiva comunicazione da parte del proprietario dell'avvenuto classamento cat. C/2 (deposito).

Dall'esamina delle caratteristiche tipologiche e costruttive si evince che non ha subito modifiche nè ampliamenti rispetto costituzione originaria. Altresì, come emerge dalla comparazione del rilievo dei luoghi con la planimetria catastale, effettuata poc'anzi, il cespite è conforme a quest'ultima.

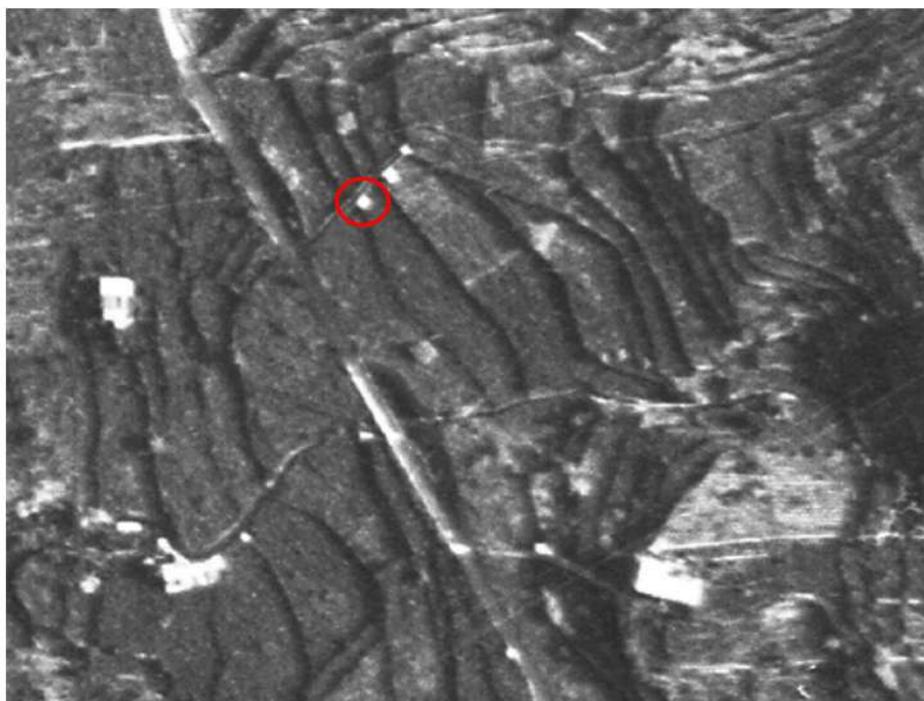


foto IGM 1943 - indicazione manufatto rurale(ex fg.21 p.lla 79)



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 2**, 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 2** proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

BENE 1 TERRENO e BENE 2 - DEPOSITO

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 del terreno oggetto della stima.

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, vigneto dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione con annesso piccolo manufatto (12 mq) destinato a deposito e contenente cisterna per la raccolta delle acque piovane. L'accesso avviene da stradina laterale della via Provinciale Panza. Percorrendo tale stradina gradonata, sulla destra vi è il varco d'accesso al terreno.

La superficie del terreno è pari a 1.437,00 mq.

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

$$V_m = 30,00 \text{ €/mq} \times 1.437 \text{ mq}$$

$$\underline{V_m = 43.110,00 \text{ euro}}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA



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 € 300,00 per aggiornamento superficie catastale bene 2.

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:

$$P = € (43.110,00 \text{ euro} - C) - 5\% = € 40.669,50$$

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

$$\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 40.600,00}$$

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. 13 - 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. 31 - 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 del più probabile valore di mercato del **Lotto DUE** che risulta pari a:

Valore del lotto 2: € 40.600,00



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. 15 scheda sintetica)

Napoli, 10 Luglio 2023

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)

