

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 3

via Baiola

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	15
	DESCRIZIONE BENE 1 - terreno (Fg.14, p.lla 1648)	15
	DESCRIZIONE FABBRICATO BENI 2,3 e 4	19
	DESCRIZIONE BENE 2 -appartamento (Fg.14, p.lla 1649 sub. 4)	21
	DESCRIZIONE BENE 3 - negozio (Fg.14, p.lla 1649 sub. 5)	32
	DESCRIZIONE BENE 4 - negozio (Fg.14, p.lla 1649 sub. 6)	38
	IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	48
	PROVENIENZA	54
C.	STATO DI POSSESSO	55
	FORMALITÀ	56
	VINCOLI	57
	CONDONO	57
	CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	58
	USI CIVICI	58
	SPESE CONDOMINIALI	58
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	58
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	58
D.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	60
E.	FORMAZIONE DEI LOTTI	75
F.	VALORE DEL BENE E COSTI	75
6.	INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	90
7.	CONCLUSIONI	90



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 - planimetria stato dei luoghi;
- n. 7 bene 2 documentazione fotografica;
- n. 8 bene 3 - planimetria stato dei luoghi;
- n. 9 bene 3 documentazione fotografica;
- n. 10 bene 4 - planimetria stato dei luoghi;
- n. 11 bene 4 documentazione fotografica;
- n. 12 bene 1 doc. catastale;
- n. 13 bene 2 doc. catastale;
- n. 14 bene 3 doc. catastale;
- n. 15 bene 4 doc. catastale;
- n. 16 titoli di provenienza;
- n. 17 bene 4 - verifica ag. entrate contratto loc.;bene 4 -contratto di locazione e rettifica;
- n. 18 certif residenza;
- n. 19 ispezioni ipotecarie;
- n. 20 certif. Soprintendenza;
- n. 21 risp ufficio usi civici;
- n. 22 certificato destinazione urbanistica (CDU);
- n. 23 istanza comune; istanze di Concessione in Sanatoria ed integrazioni;
- n. 24: istanza definizione condoni; risp. l'U.T.C. di Forio;
- n. 25 ricevute trasmissione bozza alle parti;
- n. 26 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 27 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], 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 [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] (CF [REDACTED]), con studio sito in [REDACTED], alla [REDACTED].
pec: [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [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] n via [REDACTED].
pec: [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED], al [REDACTED]. Rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla via [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 [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] 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], nonché 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] 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 [REDACTED] 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]

[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] **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] e 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 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 rinvengono servitù di passaggio su altre proprietà limitrofe.

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO 3

composto da:

1. BENE 1 -Terreno

Unità immobiliare sita nel *Comune di Forio d'Ischia (NA)*

Riportato nel C.T. del *Comune di Forio d'Ischia (NA)* al **foglio 14, p.IIa 1648**

2. BENE 2 - Appartamento

Unità immobiliare sita nel *Comune di Forio d'Ischia (NA)* alla via Baiola n.123

Riportato nel C.F. del *Comune di Forio d'Ischia (NA)* al **foglio 14, p.IIa 1649 sub. 4**

3. BENE 3- Negozio

Unità immobiliare sita nel *Comune di Forio d'Ischia (NA)* alla via Baiola

Riportato nel C.F. del *Comune di Forio d'Ischia (NA)* al **foglio 14, p.IIa 1649 sub. 5**

4. BENE 4 - Negozio

Unità immobiliare sita nel *Comune di Forio d'Ischia (NA)* alla via Baiola n.123

Riportato nel C.F. del *Comune di Forio d'Ischia (NA)* al **foglio 14, p.IIa 1649 sub. 6**



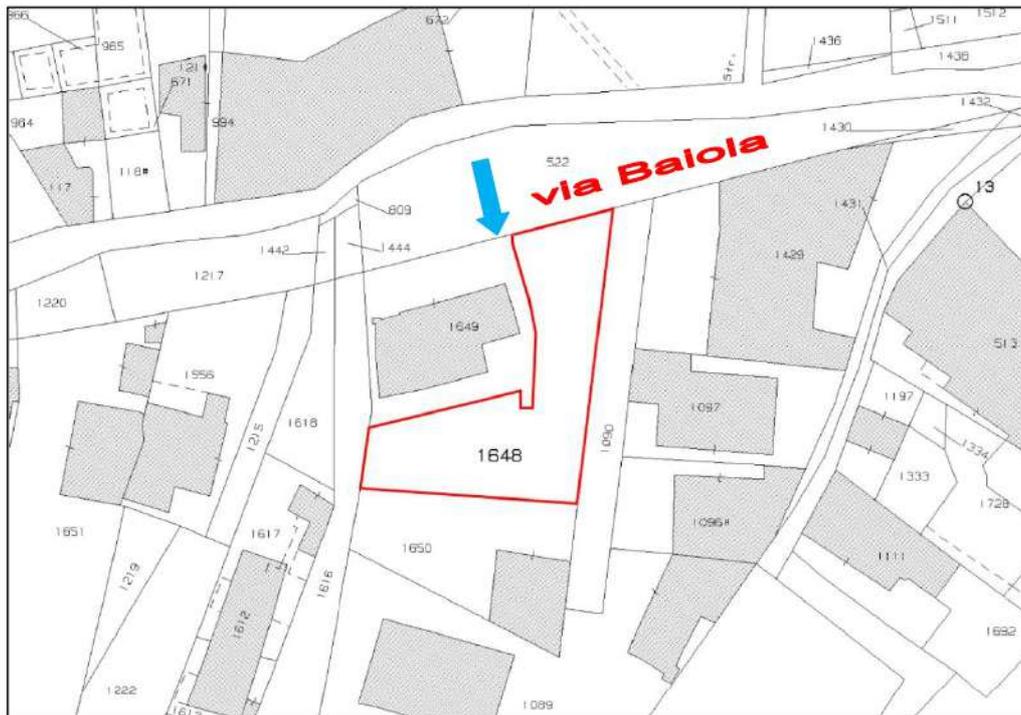
I suddetti beni risultano nella piena proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, coniugati tra loro in regime di comunione di beni.

Al fine dell'esatta individuazione del bene 1, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.



inquadramento territoriale - terreno pignorato





inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 14 p.la 1648 - indicazione terreno pignorato

Si può facilmente dedurre che, le sagome dell'appezzamento di terreno, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, sono sovrapponibili.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato dove sono ubicati i **beni 2, 3 e 4**, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.



Si può facilmente dedurre che, le sagome dell'edifici, 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, località *Monterone*, sulla destra della via Baiola, direzione via Borbonica. 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.

DESCRIZIONE BENE 1 - terreno (Fig.14, p.lla 1648)

Trattasi di terreno agricolo (circa 548 mq), pianeggiante e di forma irregolare, recintato. Un muro in pietra lo separa a nord da via Baiola, ad est dalla strada privata p.lla 1090, ad ovest con p.lla 1616 (altra proprietà), a sud con la p.lla 1650 (altra proprietà) da cui è diviso da rete metallica e paletti in cemento e sul versante nord ed nord-ovest un muro di separazione lo divide dalle unità immobiliari ricadenti sulla p.lla 1649 (stessa proprietà - beni 2, 3 e 4 lotto in esame).

Dotato di due accessi. L'accesso ad est, carrabile, avviene da viale privato laterale via Baiola, identificato dalla p.lla 1090 di proprietà comune di cui gli esecutati posseggono la quota di 167/1000 ciascuno. Si evidenzia che poichè tale p.lla non è inclusa nel pignoramento, l'eventuale aggiudicatario non potrà usufruire di detto accesso.

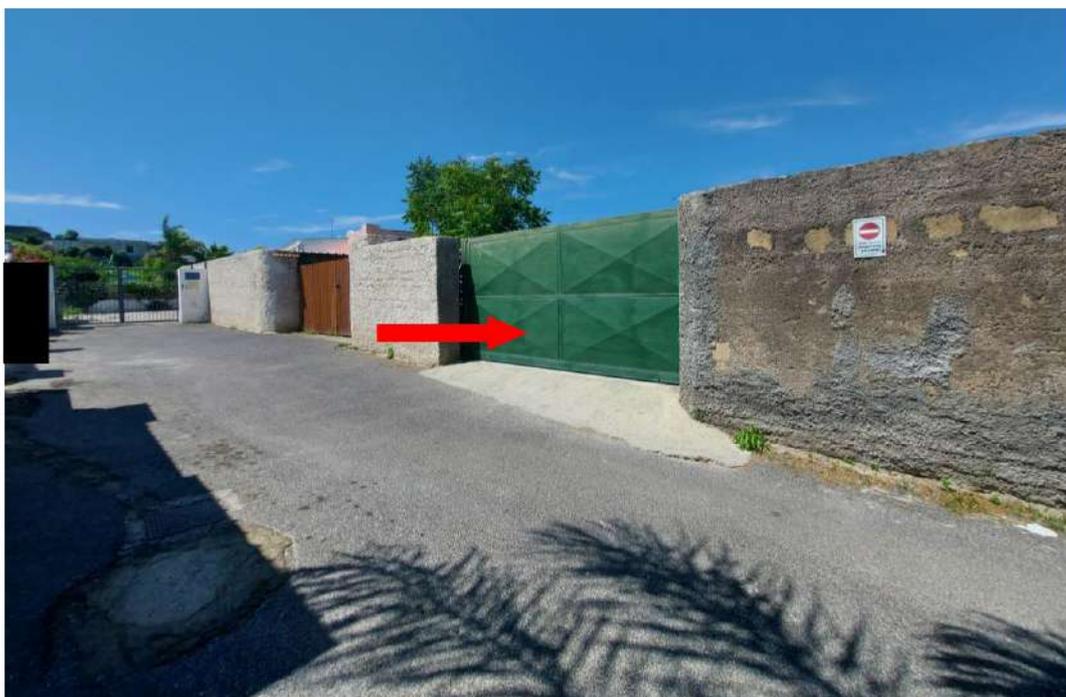
Il secondo a nord, pedonale, avviene da via Baiola al civ.123, oltrepassando il cancello in ferro scorrevole e percorrendo l'area esterna con rampa di scale di pertinenza della p.lla 1649 sub. 4 (BENE 2 - stessa proprietà).

Il terreno pignorato si trova ad una quota superiore rispetto a quella di via Baiola.

Mancante di impianto di irrigazione o di pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua. All'attualità il cespite si presenta incolto con vegetazione sparsa lungo il perimetro e adibito a deposito di materiali di vario genere per lo più edili.

Con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere lo stato dei luoghi.



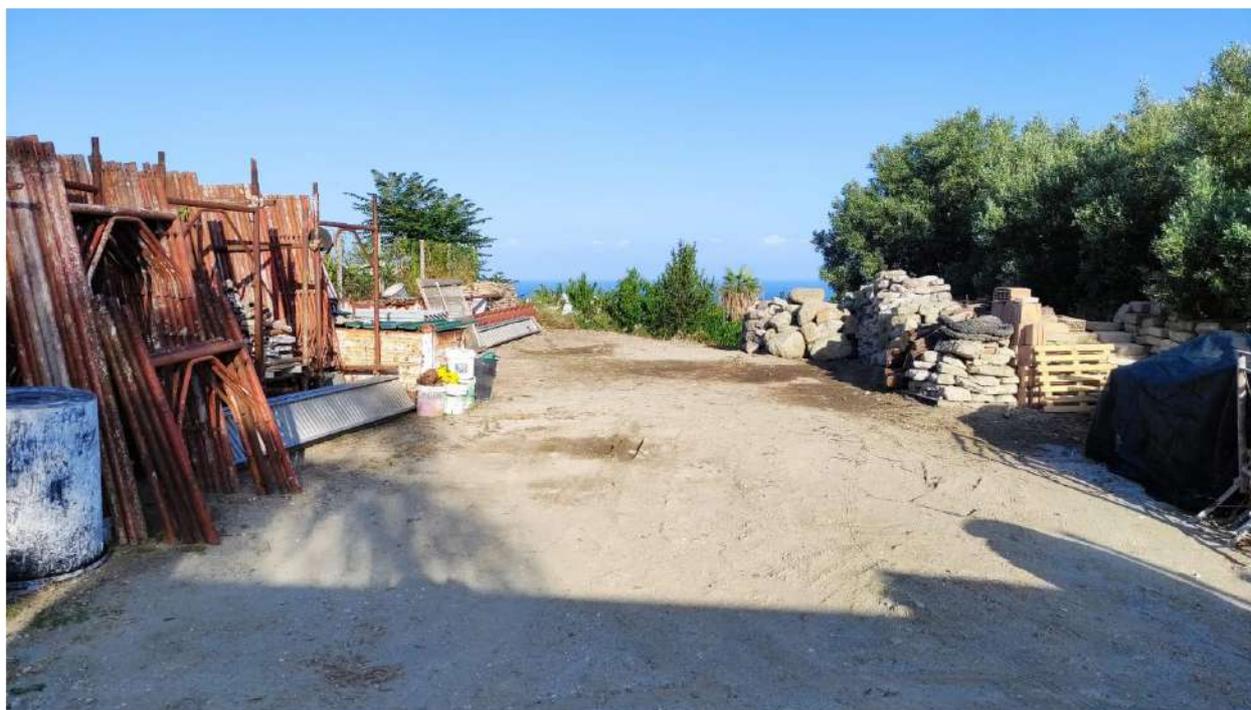


accesso alla p.lla 1648 da viale privato p.lla 1090 (traversa via Baiola)



accesso alla p.lla 1648 da p.lla 1649 sub.4 (bene 2)





terreno p.lla 1648



terreno p.lla 1648



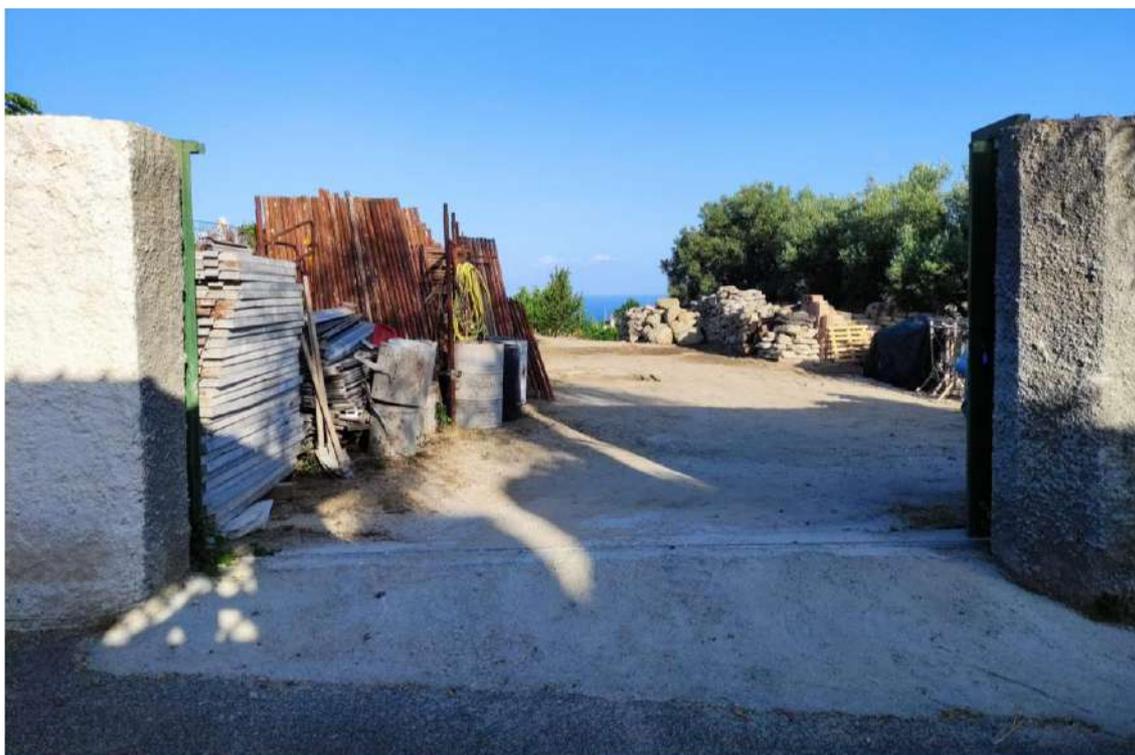


terreno p.lla 1648



terreno p.lla 1648





terreno p.lla 1648 - vista dall'accesso carrabile

(All. 5 BENE 1- rappresentazione fotografica)

DESCRIZIONE FABBRICATO BENI 2,3 e 4

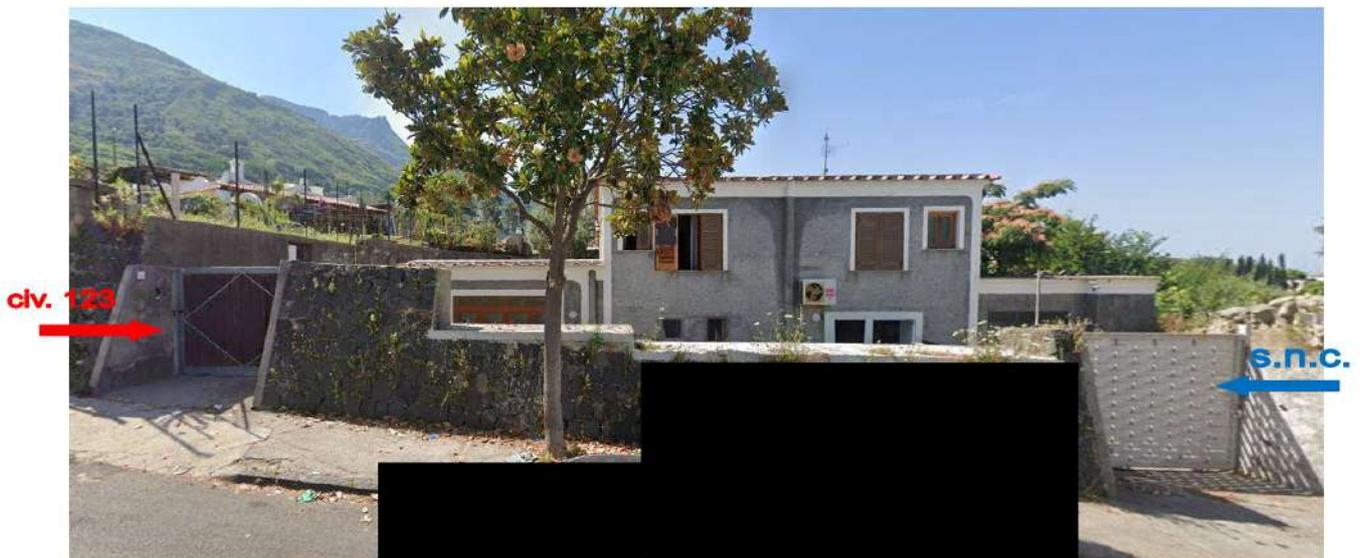
Il fabbricato di piccole dimensioni, di forma irregolare assimilabile ad un rettangolo, è composto da due corpi di fabbrica, attigui, il primo di due piani fuori terra con struttura in c.a., muratura in tufo e solai tipo metallico, e l'altro di un piano fuori terra in muratura e solaio latero-cementizio. E' delimitato a nord p.lla 1649 sub.1 (area scoperta - bene comune non censibile) e via Baiola, a sud ed est dall'appezzamento di terreno p.lla 1648 (BENE 1) ed a ovest da p.lla 1616 (altra proprietà).

I prospetti sono rifiniti con intonaco rustico tinteggiato di grigio e con cornici e cantoni in intonaco liscio tinteggiati di bianco. La facciata esposta a sud (corrispondente al piano primo) presenta un porticato. Le coperture sono piane. Il fabbricato è dotato di due accessi entrambi da via Baiola: il primo recante il civico n. 123 ed il secondo s.n.c. All'esterno del cancello al civ. 123 vi è il citofono. Al suo esterno il fabbricato *de quo* si presenta in medio stato di manutenzione.





inquadramento territoriale - fabbricato cespiti 2,3 e 4



fabbricato - prospetto su Via Baiola - cancello accesso civ. 123 (in rosso) altro accesso s.n.c. (in blu)



DESCRIZIONE BENE 2 -appartamento (Fig.14, p.lla 1649 sub. 4)

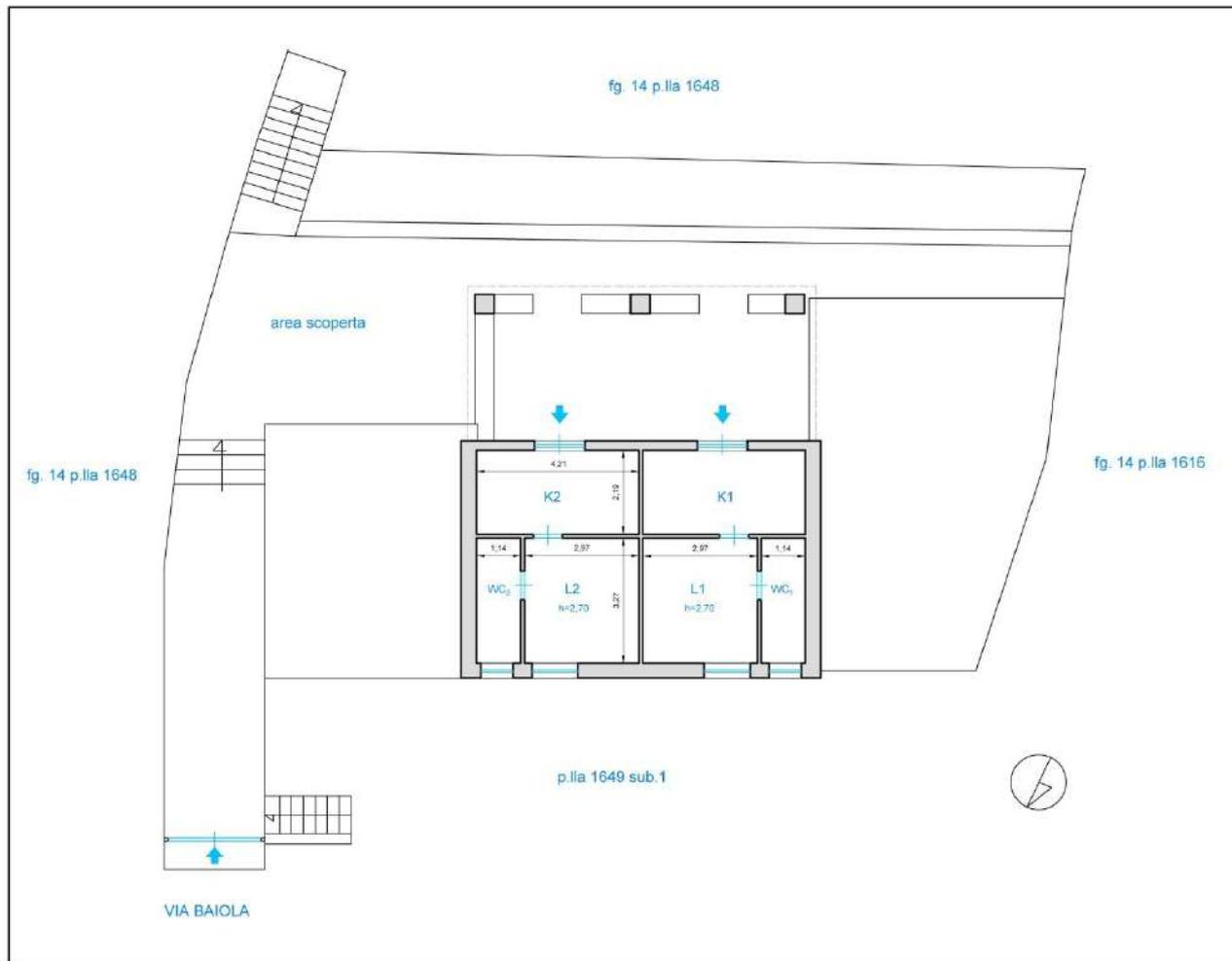
Varcando il cancello in ferro al civ.123 prospiciente via Baiola ci si immette nell'area scoperta di pertinenza del **Bene 2**, proseguendo verso sud e salendo quattro gradini, sulla destra si accede al porticato costituito da pilastri rivestiti da pietra tufacea, travi in legno e tettoia in lamiera ondulata e canne. Ai lati dei pilastri sono poste sedute in muratura.

Dal porticato si accede al cespite ubicato quindi al piano terra (corrispondente al piano primo su via Baiola). Confina a **nord** con p.lla 1649 sub.1 (bene comune non censibile), ad **est e sud-est** con p.lla 1648, ed a **sud-ovest** con p.lla 1616 (altra proprietà).

All'attualità il cespite *de quo* risulta diviso in due piccoli appartamenti speculari non comunicanti e dotati di ingresso indipendente. Ogni appartamento si compone di piccolo locale cucina/pranzo da cui si accede alla camera da letto dotata di bagno. L'ingresso avviene direttamente nel locale cucina/ pranzo. La camera da letto ed il bagno sono dotati di finestra con affaccio prospiciente via Baiola.

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





Il cespite si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza dei ambienti è 2,70 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 40 cm.

La porta di accesso composta da infisso in legno e vetro dotato di persiana esterna del tipo "napoletana" in ferro di colore verde. Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno e vetro e dotati di persiane esterne del tipo "napoletana" in legno di colore marrone. Le **porte interne**, tipologia a battente, sono in legno.

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

Nei locali cucina K la parete dell'angolo cottura presenta rivestimento ad altezza di circa 1,60 m in piastrelle quadrate di medio formato di colore bianco. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento a circa 2,20 m di piastrelle quadrate di medio formato. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro.

La pavimentazione degli appartamenti è costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di medio formato dai toni del grigio. Le finiture sono di media qualità.

L'area esterna di pertinenza, delimitata da muretti a secco in pietra, è per la gran parte pavimentata con piastrelle in gres porcellanato e per la restante adibita a giardino.

Entrambi gli appartamenti sono asserviti dai seguenti impianti tecnici:

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

L'approvvigionamento del gas autonomo è effettuato con utilizzo bombole.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

cucina K1	Sup.	9,32 mq
cucina K2	Sup.	9,32 mq
camera L1	Sup.	9,79 mq
camera L2	Sup.	9,79 mq
bagno WC1	Sup.	3,80 mq
bagno WC1	Sup.	3,80 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	45,82 mq
Superficie commerciale appartamenti	Sup.	57,73 mq
area esterna	Sup.	260,00 mq
Superficie omogeneizzata area scoperta (10% della superficie)	Sup.	26,00 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	Sup.	<u>83,73 mq</u>

(All. 6: BENE 2 - planimetria stato dei luoghi; All. 7 rappresentazione fotografica)





accesso da via Baiola 123 - area scoperta di pertinenza cespite





area scoperta di pertinenza cespite

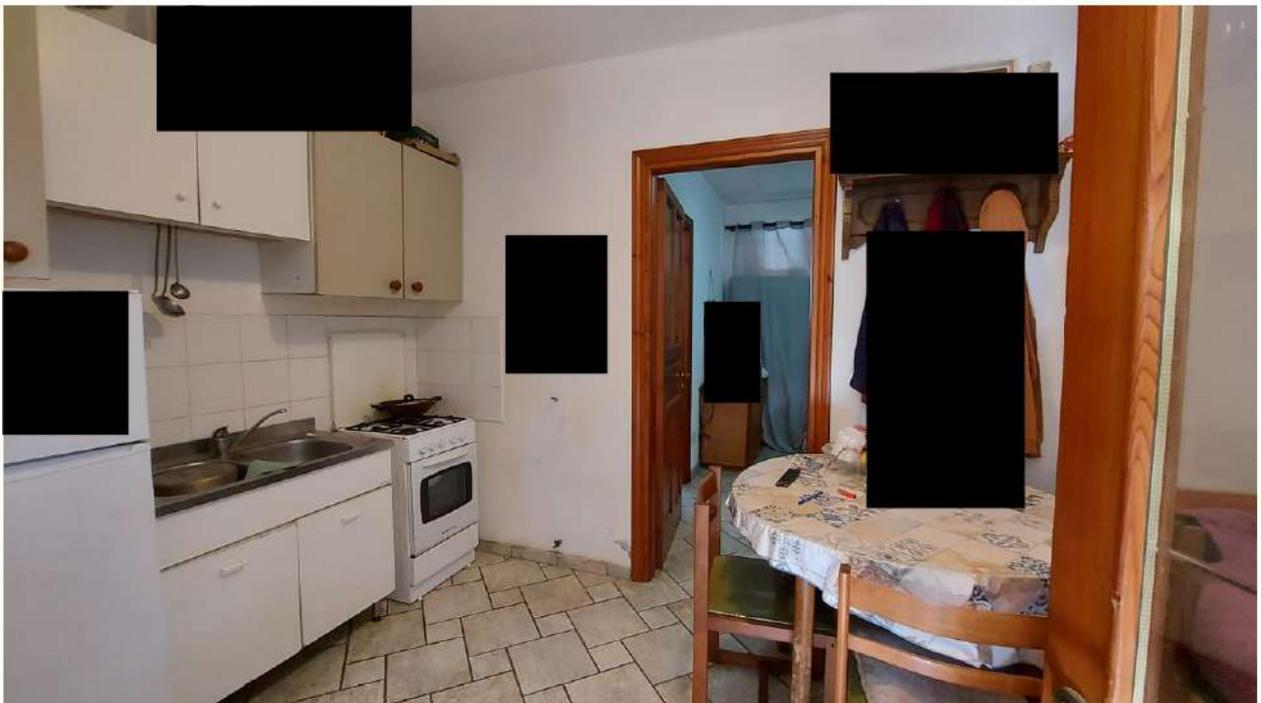


area scoperta di pertinenza cespite





accesso appartamento 1



cucina 1





cucina 1



camera L1





camera L1



bagno 1





bagno 1



accesso appartamento 2



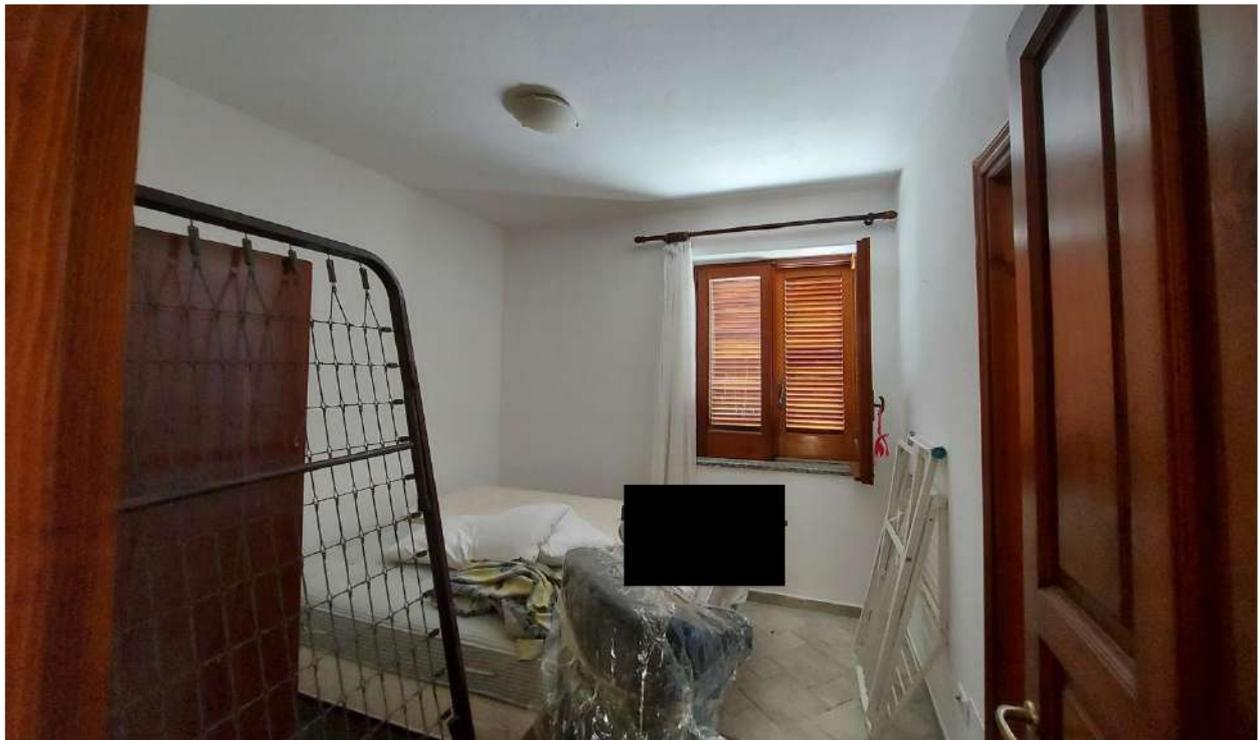


cucina 2

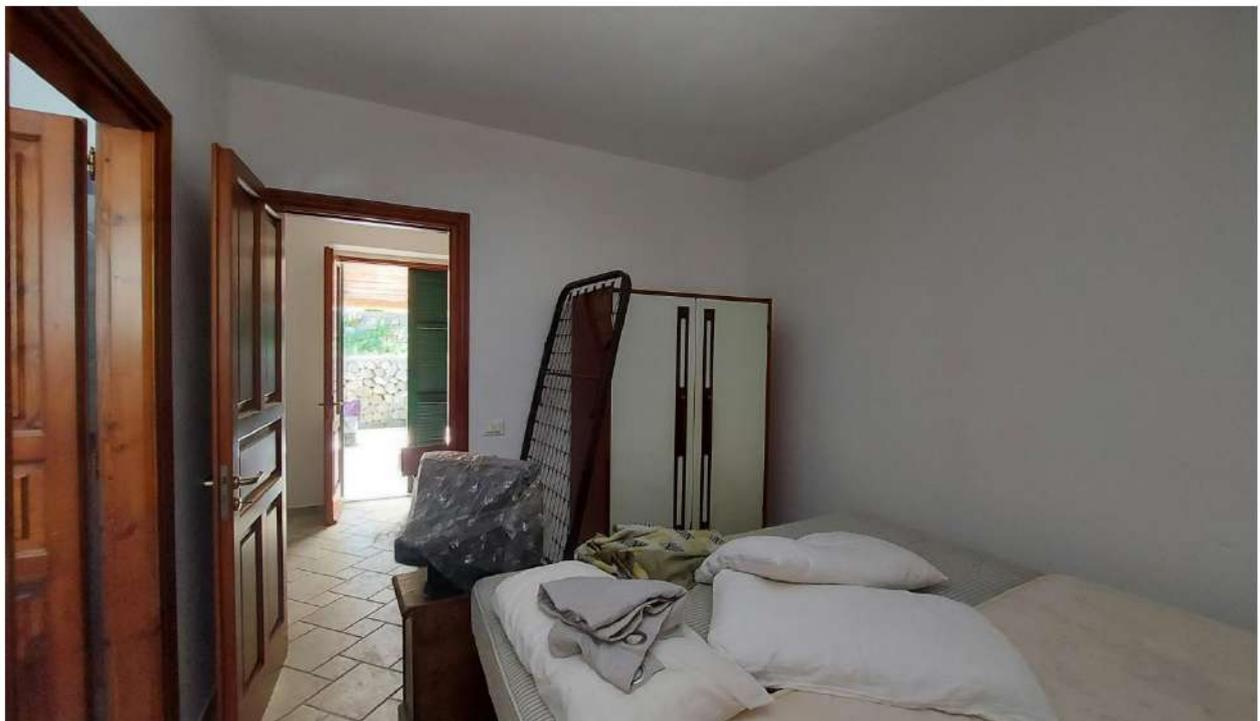


cucina 2





camera L2



camera L2





bagno 2....



..... bagno 2

DESCRIZIONE BENE 3 - negozio (Fg.14, p.lla 1649 sub. 5)

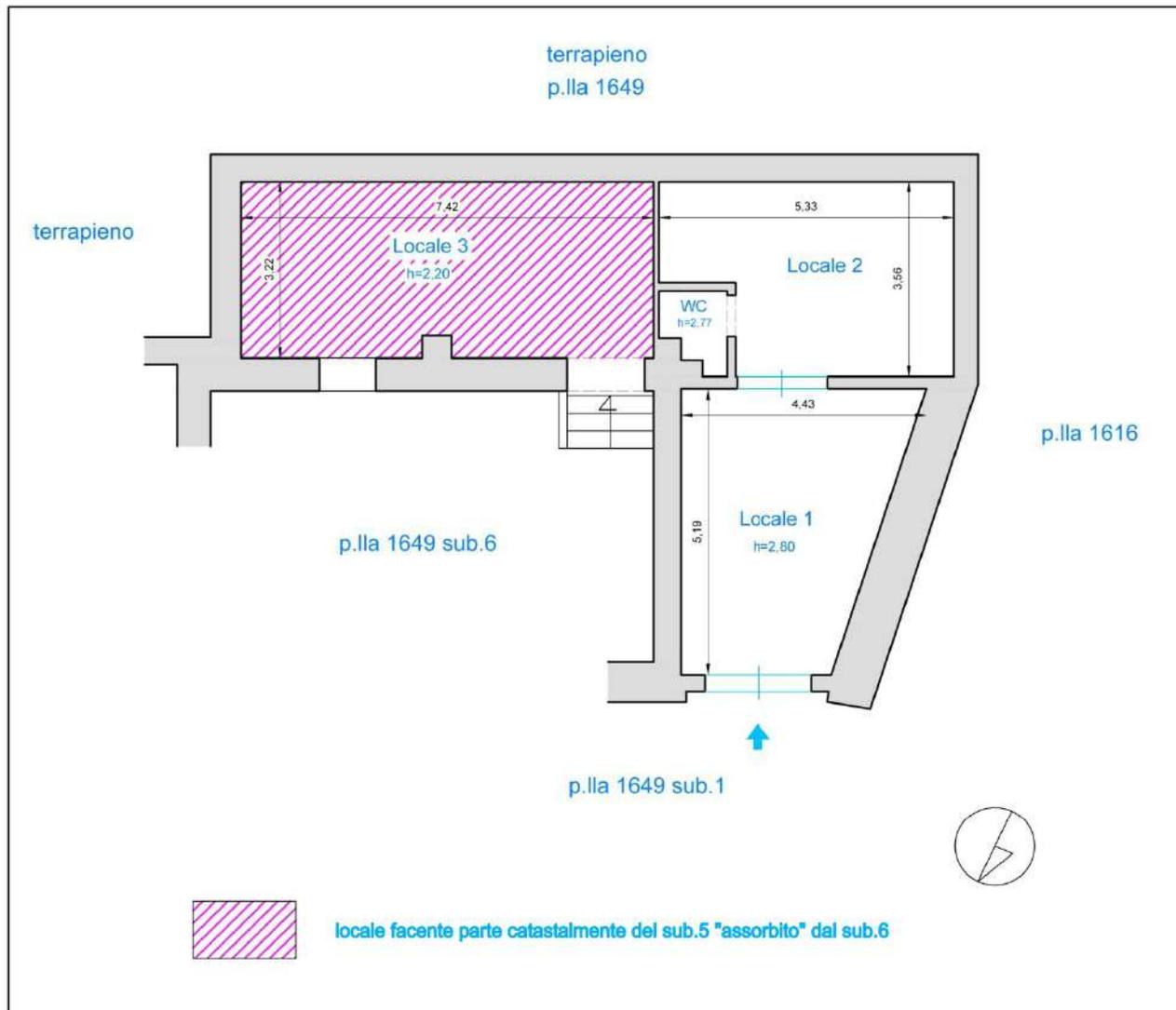
Oltrepassando il cancello in ferro s.n.c. prospiciente via Baiola si entra nell'area scoperta identificata come bene comune non censibile (p.lla 1649 sub.1), da cui si accede al **Bene 3**. Confina a **nord** con p.lla 1649 sub.1, a **nord-est** con p.lla 1649 sub.6, ad **est ed a sud** con terrapieno (p.lla 1649) ed a **sud-ovest** con p.lla 1616 (altra proprietà).

La porta di accesso in ferro a doppio battente immette nel locale L1, dal quale attraverso porta in legno sormontata da arco si accede al locale L2, nel quale si trova un piccolo bagno. Il locale L1 risulta cieco, mentre il locale L2 ed il bagno presentano un finestrino sulla sommità della parete est. All'attualità il cespite è adibito a deposito.

Si evidenzia che all'attualità il locale L3 facente parte catastalmente del cespite risulta "assorbito" dal cespite adiacente (sub.6 - bene 4).

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





Il cespite si presenta in medie condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza dei ambienti è 2,80 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 50 cm.

Gli **infissi esterni** (finestrino locale L2 e bagno) sono realizzati in ferro e vetro. La porta di accesso è in ferro, quella tra il locale L1 ed L2 in legno, entrambe tipologia a battente.

Le finiture sono di mediocre qualità.

Le superfici delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

Nel locale bagno le pareti presentano un rivestimento a circa 1,90 m di piastrelle di medio formato.

La **pavimentazione** è costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di medio formato dai toni del marrone.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

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

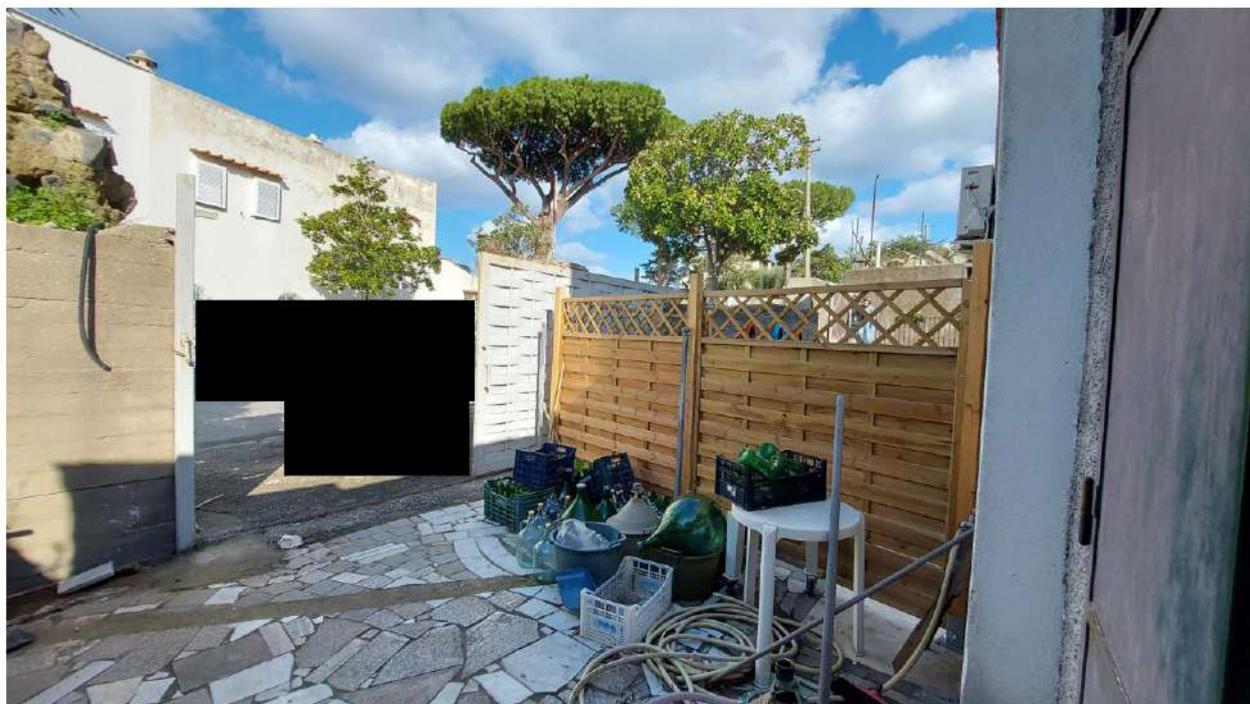
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

locale L1	Sup.	18,97 mq
locale L2	Sup.	16,97 mq
bagno WC	Sup.	1,63 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	37,57 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	Sup.	<u>45,90 mq</u>

In cespite non è dotato di pertinenze esclusive, ma utilizza l'area esterna identificata come bene comune non censibile (p.lla 1649 sub.1) da cui avviene l'accesso.

(All. 8: BENE 3 - planimetria stato dei luoghi; All. 9 rappresentazione fotografica)



accesso da via Baiola s.n.c. - area scoperta p.lla 1649 sub.1 (bene comune non censibile)





area scoperta p.lla 1649 sub.1 (bene comune non censibile) - accesso

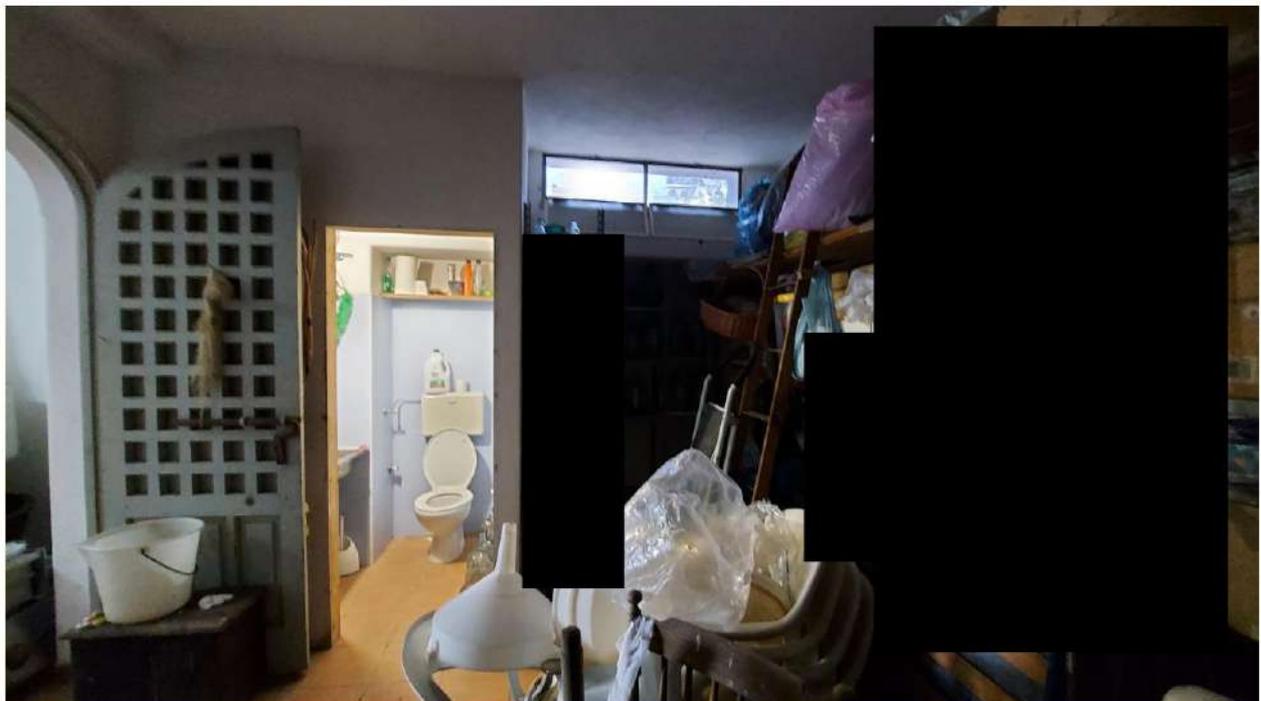


locale 1





locale 1



locale 2





loca 2



bagno



DESCRIZIONE BENE 4 - negozio (Fig.14, p.lla 1649 sub. 6)

Varcando il cancello in ferro alla via Baiola civ. 123 (p.lla 1649 sub.4 bene 2) e scendendo la rampa di scale sulla destra ci si immette nell'area scoperta identificata come bene comune non censibile (p.lla 1649 sub.1) alla cui sinistra si accede al fabbricato dov'è ubicato il **Bene 4**. Il cespite è dotato di due accessi entrambi a nord: uno principale nelle immediate vicinanze della rampa, costituito da grande porta a vetro, ed uno di sicurezza alcuni metri dopo.

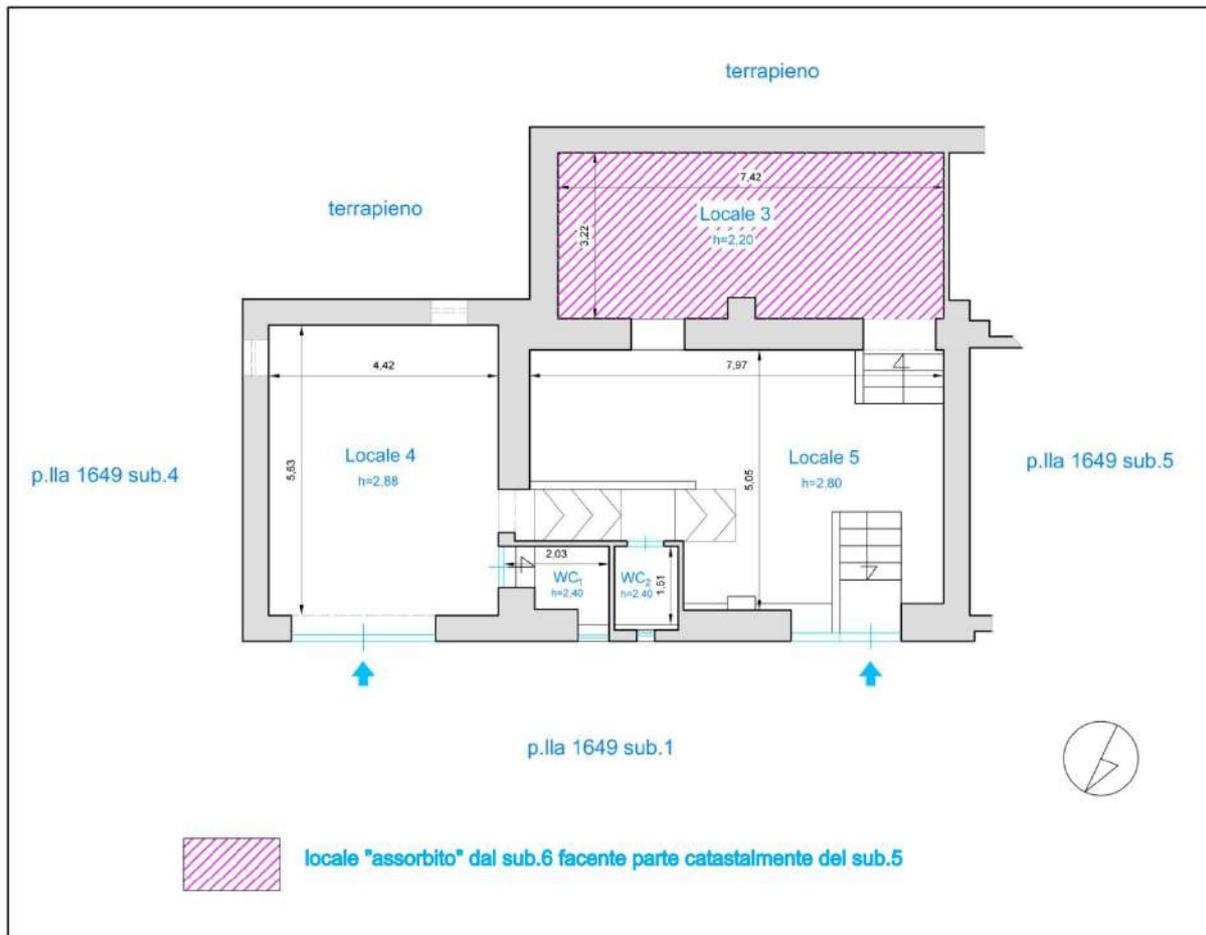
Confina a **nord** con p.lla 1649 sub.1, ad **est** con area scoperta della p.lla 1649 sub.4, ad **est ed a sud** con terrapieno (p.lla 1649) ed ad **ovest** con p.lla 1649 sub.5.

Varcando la grande porta vetrata si accede al locale L4, dotato di due finestri alti sulle pareti est e sud, sulla destra del locale si accede al bagno WC1, dotato di piccolo finestri, e scendendo una rampa al locale L5, dotato di finestra ed porta finestra (uscita di sicurezza). Sulla destra del locale L5, a circa metà rampa, si trova l'accesso al bagno WC2 anch'esso dotato di piccolo finestri, mentre in fondo sulla sinistra salendo tre gradini si entra nel locale L3 non dotato di aperture verso l'esterno. Tutti gli affacci sono prospicienti l'area scoperta prospiciente via Baiola. All'attualità il cespite è adibito ad asilo nido.

Come evidenziato poc'anzi, all'attualità il locale L3 non fa parte catastalmente del cespite sub.6 ma di quello adiacente (sub.5 - bene 3). Si precisa che all'attualità l'unico accesso al locale 3 avviene dal locale 5.

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





Il cespite si presenta in medie condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza dei ambienti L1 ed L2 è 2,80 m, quella del locale L3 è 2,20 m e quella dei bagni 2,40 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 50 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio e vetro. Gli **infissi interni** sono in legno tipologia a battente. Le finiture sono di mediocre qualità.

Le superfici delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura dai colori chiari.

Nei locali bagno WC1 e WC2 le pareti presentano un rivestimento a circa 1,80 m di piastrelle quadrate di medio formato dai toni del celeste.

La **pavimentazione** è costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di medio formato dai toni chiari, quella del bagno WC1 da piastrelle quadrate di piccolo formato dai toni del grigio.

Si segnalano sporadiche macchie di muffa associate a lieve spellatura della tinteggiatura sulle superfici delle pareti del locale 5 imputabili con molta probabilità a fenomeni di condensa.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*

- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto climatizzazione;*
- *impianto citofonico.*

L'approvvigionamento del gas autonomo è effettuato con utilizzo bombole.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

locale L4	Sup.	26,19 mq
locale L5	Sup.	36,88 mq
locale L3	Sup.	23,89 mq
bagno WC1	Sup.	2,39 mq
bagno WC2	Sup.	1,92 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	91,27 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup.** **105,84 mq**

In cespite non è dotato di pertinenze esclusive, ma utilizza l'area esterna identificata come bene comune non censibile (p.la 1649 sub.1) da cui avviene l'accesso.

(All. 10: BENE 4 - planimetria stato dei luoghi; All. 11 rappresentazione fotografica)

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non



comunicanti con i vani principali e/o accessori), per le aree scoperte/ parchi e giardini al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al 2% per superfici eccedenti detto limite



accesso al cespite - via Baiola n.123 si entra nella p.lla 1649 sub.4 (bene 2), scende la rampa di scale p.lla 1649 sub.1 (bene comune non censibile)



accesso principale (in rosso) di sicurezza (celeste)





locale 4



locale 4





locale 4



bagno wc1



bagno wc





rampa locale 5



bagno wc2



bagno wc2





locaie 5



locaie 5





locale 5



locale 6





locale 5



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storiche, afferenti agli immobili costituenti il lotto in esame, al fine dell'identificazione catastale degli stessi.

BENE 1

Il BENE 1 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 14, p.lla 1648**, p.lla con qualità SEMINATIVO, cl.U, sup. 548 mq, r. domenicale € 4,95, r. agrario € 2,55.

Agli atti del Catasto, il cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1648 del foglio 14, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

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 menzionato l'atto di divisione del 24/05/1983 con cui i debitori vengono in possesso del bene per la maggiore consistenza.

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

Le variazioni riguardano:

19/05/2011 soppressione fg.14 p.lla 1091 e costituzione **fg.14 p.lle 1648** (548 mq), 1649 e 1650; 22/01/1989 frazionamento fg.14 p.lla 522 (775 mq) e costituzione **fg.14 p.lle 1091** (1.390 mq), 1090, 1989,1088 e1087; 12/02/1985 identificato al **fg.14 p.lla 522** (5.313 mq).

(All. 12: visura catastale storica fg.14 p.lla 1648, estratto di mappa, visura catastale storica fg.14 p.lla 1091, visura catastale storica fg.14 p.lla 522; visura catastale storica fg.14 p.lla 1090)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori (con gli identificativi pregressi), negli atti di pignoramento e nelle relative nota di trascrizione.

La descrizione e la superficie (are 5,48) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Si include nei documenti catastali la visura della p.lla 1090 fg. 14 (di proprietà comune - di cui gli esegutati posseggono la quota di 334/1000).

BENE 2

Il BENE 2 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 14, p.lla 1649 sub.4**, cat. A/3, cl. 2, z.c. 1 cons. 4,5 vani, sup. totale mq 83, sup. escluse aree scop. mq 58 r.c. € 687,92. Indirizzo: via Baiola s.n.c., piano 1.



Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1649 del foglio 14, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

(All. 13: doc catastale: Visura catastale storica, planimetria attuale, estratto mappa terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 1649)

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987), ossia la costituzione del 12/08/2011.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, ovvero comune censuario, foglio, particella e sub.

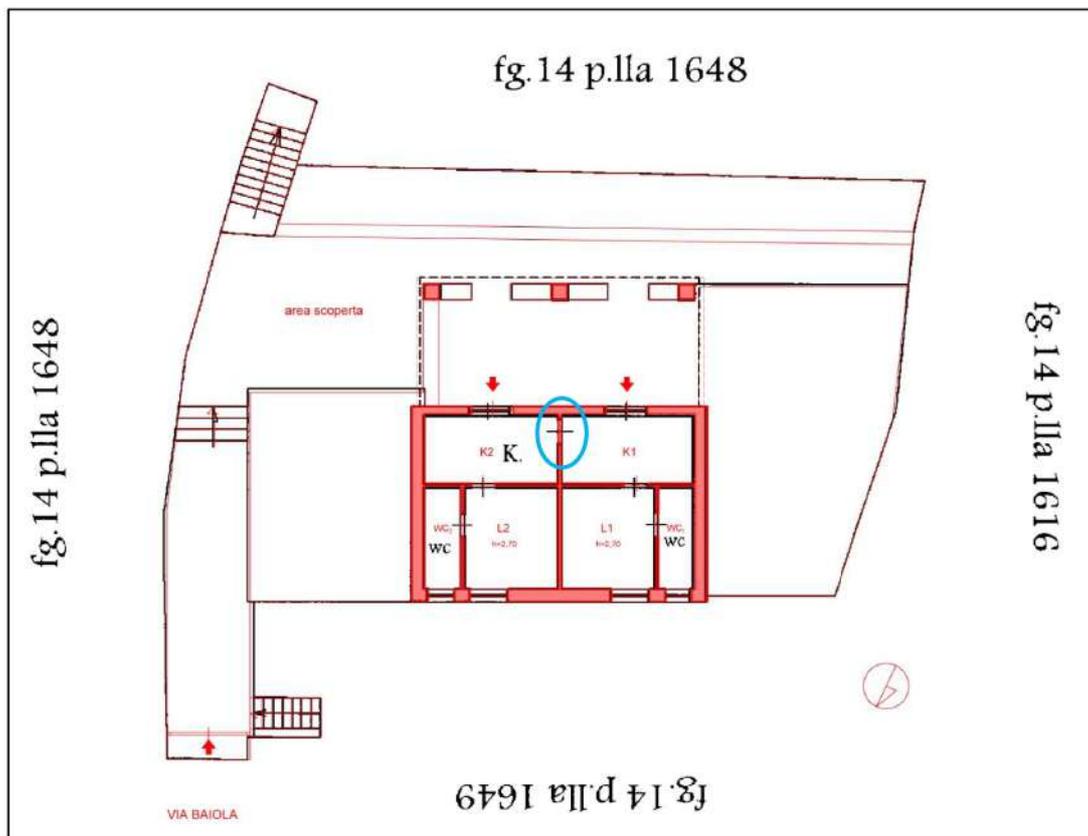
Le variazioni riguardano:

29/05/2017 variazione toponomastica (da via Borbonica a via Baiola); 09/11/2015 superficie di impianto relativa alla planimetria del 12/08/2011; 12/08/2011 costituzione e variazione nel classamento da classe 4 a classe 2.

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori (con gli identificativi pregressi), negli atti di pignoramento e nelle relative nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è **difforme** alla planimetria catastale attuale datata 12/08/2011, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura del varco di collegamento e la conseguente divisione dell'appartamento in due appartamenti speculari. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).





Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.
Le superfici catastali sono conformi a quelle calcolate sul rilievo effettuato in fase di accesso.

BENE 3

Il BENE 3 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 14, p.lla 1649 sub.5**, cat. C/1, cl. 8, z.c. 1 cons. 48 mq, sup. totale mq 68, r.c. € 3.470,59. Indirizzo: via Baiola, piano T.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1649 del foglio 14, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

(All. 14: doc catastale: Visura catastale storica, planimetria attuale, visura e plan. storica subb. 2 e 3 soppressi)

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

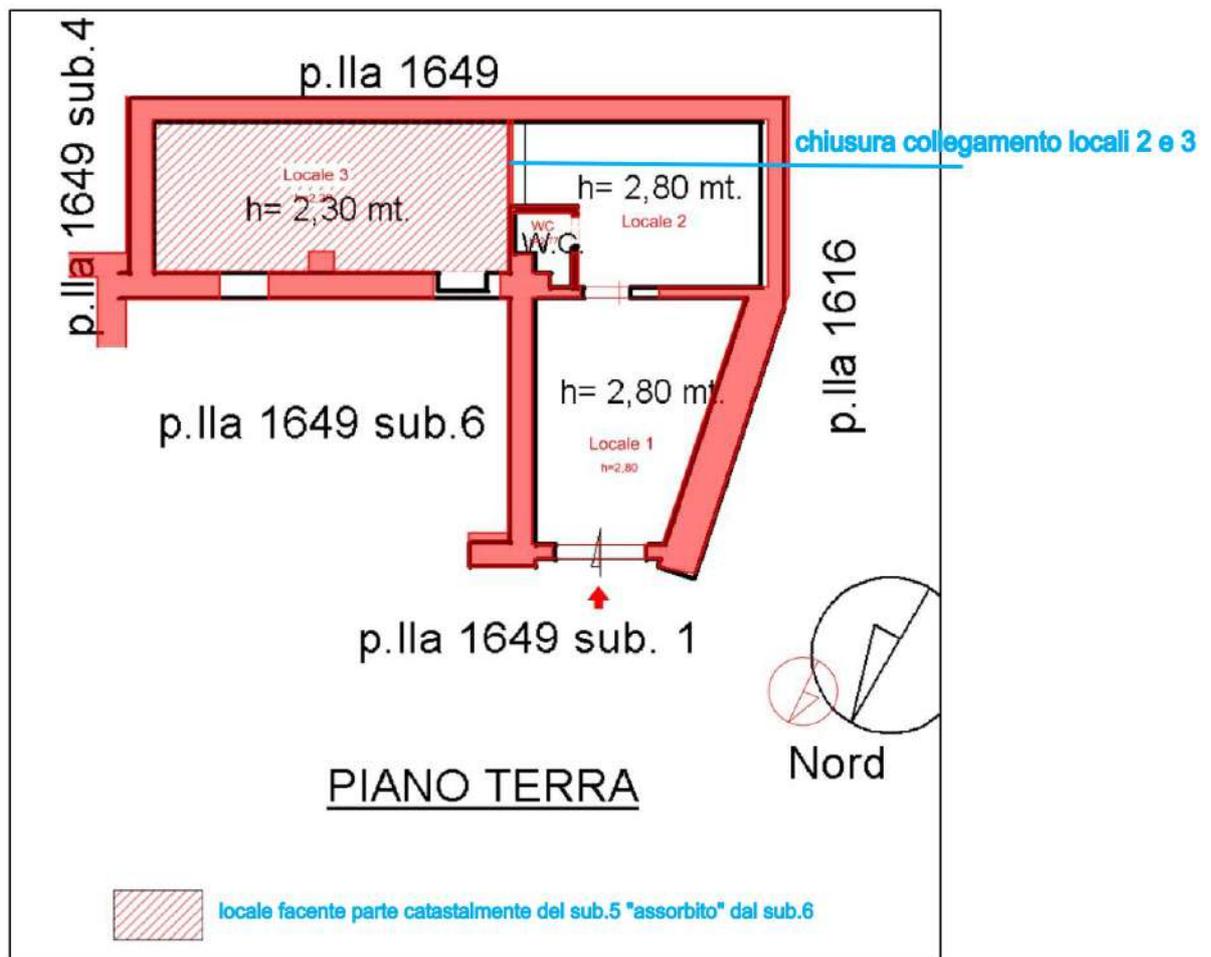
Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite deriva da altra consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, ossia il subalterno.

Le variazioni riguardano:

13/11/2017 aggiornamento planimetrico da 67 a 68 mq; 29/05/2017 variazione toponomastica (da via Borbonica a via Baiola); 09/11/2015 superficie di impianto relativa alla planimetria del 06/08/2013; 21/04/2014 variazione nel classamento da classe 4 a classe 8; 06/08/2013 frazionamento e fusione con soppressione del fg.14 p.IIa 1649 subb. 2 e 3 e costituzione dei subb. 5 e 6 sup. da 48 a 67 mq.

I dati catastali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori (con gli identificativi pregressi), negli atti di pignoramento e nelle relative nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale datata 06/08/2013. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi



Dalla comparazione si evince che lo **stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla mancanza di un vano (locale 3), fuso all'immobile adiacente (sub.6 - BENE 4), con la chiusura del collegamento tra i locali 2 e 3.**

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 68,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 45,90 mq. La discrepanza è imputabile in parte alla mancanza del vano, che come poc'anzi, detto, è stato assorbito dal sub. 6 adiacente. In ogni modo, anche non tenendo conto di tale vano, la superficie commerciale riscontrata (73,95 mq) non corrisponde a quella catastale. Risulta quindi errato il valore della superficie indicato nella visura catastale. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale, mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **300,00 €**

BENE 4

Il BENE 4 è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.F. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 14, p.lla 1649 sub.6**, cat. C/1, cl. 8, z.c. 1 cons. 50 mq, sup. totale mq 58, r.c. € 3.615,20. Indirizzo: via Baiola, piano T.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 1649 del foglio 14, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

(All. 15: doc catastale: Visura catastale storica, planimetria attuale, plan. storica subb. 2 e 3 soppressi)

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

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite deriva da altra consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, ossia il subalterno.

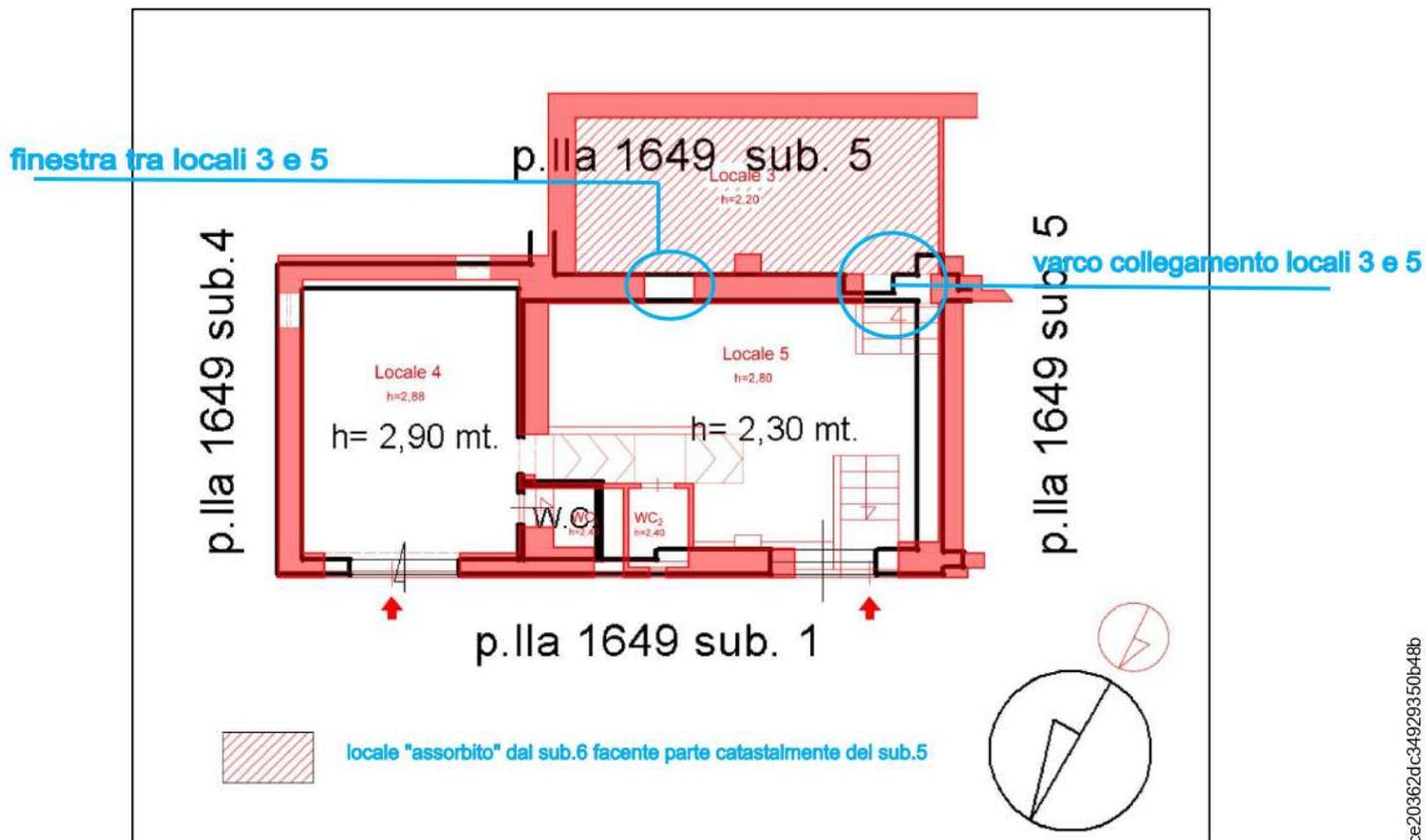
Le variazioni riguardano:

29/05/2017 variazione toponomastica (da via Borbonica a via Baiola); 09/11/2015 superficie di impianto relativa alla planimetria del 06/08/2013; 21/04/2014 variazione nel classamento da classe 4 a classe 8; 06/08/2013 frazionamento e fusione con soppressione del **fg.14 p.lla 1649 subb. 2 e 3** e costituzione dei **subb. 5 e 6**.

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori (con gli identificativi pregressi), negli atti di pignoramento e nelle relative nota di trascrizione.



In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è **difforme** alla planimetria catastale attuale datata 06/08/2013. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale che non fa sovrapporre il muro ad ovest, si evince che **lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni (modifica bagno wc1 e creazione di un secondo bagno wc2), alterazione bucatore esterne, apertura di un varco di collegamento e di una finestra tra i locali 3 e 5 e la presenza di un ulteriore vano (locale 3) "assorbito" dall'immobile adiacente (sub.5 - BENE 3).

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 58,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 105,84 mq. La discrepanza è in parte imputabile alla presenza del vano, che, come

poc'anzi detto, è stato assorbito dal sub. 5 adiacente. In ogni modo, anche non tenendo conto di tale vano, la superficie commerciale riscontrata (79,00 mq) non corrisponde a quella catastale. Risulta quindi errato il valore della superficie indicato nella visura catastale. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale.

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 ai cespiti pignorati contrassegnati come BENE 2, 3 e 4. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

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 ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Gli immobili costituenti il **LOTTO 1** sono di proprietà degli esecutati sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale tra loro. Si precisa che il fabbricato dell'immobile al **fg. 14 p.lla 1649 sub.4 (BENE 2)** e degli immobili al **fg. 14 p.lla 1649 subb. 5 e 6 (BENE 3 e 4)** - ex p.lla 1649 subb. 2 e 3 - è stato edificato su terreno **fg.14 p.lla 1091**; altresì il terreno **fg.14 p.lla 1648 (BENE 1)** deriva dalle **p.lle 1091 e 522**.

Titoli di provenienza debitori - atti anteventennali:

- **Atto di divisione del 24/05/1983 rep. 7806 racc. 2683**, per Notar Antonio Pasquale Arturo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il **03/06/1983** ai nn. **17111/14655**, con il quale ai sigg.ri [REDACTED] veniva attribuita la piena proprietà del terreno **fg. 14, p.lla 1091**, da comproprietà con [REDACTED]

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del terreno oggetto del trasferimento coincidono con gli identificativi del terreno **fg. 14 p.lla 1091**. Nell'atto si precisa che parte del terreno al **fg. 14 p.lla 522** (are 53,13) era stato occupato dall'Amministrazione Provinciale per l'allargamento della strada provinciale Baiola e da altra via comunale e che a seguito del suo frazionamento del 13/05/1983 n.2534/83 (in allegato a alla lettera "A") ai coniugi [REDACTED] viene assegnata la "*piena ed esclusiva proprietà di una zonetta del terreno*" di 13,90 are in catasto **fg. 14 p.lla 1091 (ex p.lla 522/f)**. Altresì che agli esecutati viene altresì assegnata la quota



"comunione in ragione di 334/1000...da destinare a viale di accesso estesa are due e centiare settantaquattro (2,74)" in catasto p.lla 1090.

(All. : Atto di divisione Arturo; nota di trascrizione)

- **Atto di compravendita del 19/04/1983 rep. 7604 racc. 2623**, per Notar Antonio Pasquale Arturo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. il 13/05/1983 ai nn.14626/12476, con il quale la sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale di beni con [REDACTED], acquistava la proprietà del terreno **fg. 14 p.lla 522**, per la quota di 334/1000 dell'intero, da [REDACTED]

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del terreno oggetto del trasferimento coincidono con gli identificativi del terreno **fg. 14 p.lla 522** (ante frazionamento) alla stipula dell'atto sul quale sono ubicati i cespiti *de quibus*. Nell'atto si precisa " *zona di terreno di natura non agricola estesa di are cinquantatre e centinare tredici (53,13) avente accesso dalla via Baiola...*".

(All. Atto di compravendita Arturo; nota di trascrizione)

(All. 16: titoli di provenienza)

C. STATO DI POSSESSO

Nel corso dei diversi sopralluoghi, l'esecutato Sig. [REDACTED], che ci consentiva l'accesso ai cespiti **bene 1** (terreno - fg.14 p.lla 1648) e **bene 3** (negoziato - fg.14 p.lla 1649 sub.5) dichiarava di occupare stabilmente gli stessi da circa trent'anni. Il bene 3 è utilizzato dall'esecutato come **deposito** dei propri beni mobili.

Il **bene 2** (appartamento - fg.14 p.lla 1649 sub.4) è occupato dal sig. [REDACTED] a titolo di comodato gratuito stipulato verbalmente e senza determinazione di durata con il sig. [REDACTED], da circa un anno. Quindi occupato **senza titolo opponibile alla procedura**. Il sig. [REDACTED] versa **220,00 euro mensili** su libretto bancario della procedura a titolo di **indennità di occupazione**. Altresì la scrivente, a seguito di richiesta presso l'Agenzia del Territorio, ha verificato che non sussiste registrazione di alcun contratto di locazione all'attualità associato al bene 2.

Nel corso del primo sopralluogo in data 30.01.2023 si rinveniva la presenza della sig.ra [REDACTED] che, in qualità di locataria, ci consentiva l'accesso al cespite pignorato costituente il **bene 4** (fg.14 p.lla 1649 sub.6) del lotto in esame, dichiarando che lo stesso è occupato dall'associazione culturale [REDACTED] di cui la sig.ra risulta rappresentante legale, ed utilizzato come **asilo nido**, in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso. Detto contratto ha la durata di quattro anni dal 01/09/2018 al 31/08/2024. Il canone di locazione annuo ammonta ad euro



7.200,00 per il primo ed il secondo anno, euro 8.400,00 per il terzo anno di locazione , euro 9.600,00 per i successivi anni. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 29/08/2018 al n. 982. A questo ha fatto seguito la rettifica datata 04/04/2019, registrata nella medesima data presso l'Agenzia delle Entrate al n. 226. A differenza di quanto indicato in contratto, a causa delle difficoltà economiche in cui versa l'Associazione per la chiusura dell'attività a seguito delle restrizioni per l'emergenza sanitaria da Covid19, la sig.ra [REDACTED] ha all'uopo rappresentato di avere le ricevute mensili dei pagamenti effettuati in favore dei debitori eseguiti per la somma di € 600,00, sin dall'inizio del rapporto locativo ad oggi, e di aver sottoscritto con i sigg.ri [REDACTED] una scrittura privata del 10/04/2021, in corso di registrazione, con la quale hanno pattuito che fino al 31/08/2024 il canone locativo annuo è pari ad € 7.200,00, da corrispondersi in rate mensili di € 600,00. Tale canone di locazione viene versato dal mese di Maggio 2021 al custode giudiziario a titolo di indennità di occupazione.

Il canone di locazione non risulta inferiore di 1/3 rispetto al "giusto prezzo" ossia al valore locativo di mercato.

In considerazione che il sessennio di vigenza del contratto *de quo* è in essere e la registrazione è avvenuta prima della trascrizione del pignoramento della presente procedura esecutiva (17/07/2020), questo risulta **opponibile alla procedura**.

(All. 17: verifica ag. entrate contratto loc bene2; contratto di locazione e rettifica)

La scrivente ha acquisito il **certificato di residenza storico** degli esecutati dal quale si rinviene che sono entrambi residenti nel Comune di [REDACTED], alla Via [REDACTED]

(All. 18 : certificati residenza esecutati)

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 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.lle 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.lle 1287 e 441 del fg.35).
- **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] [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 ½ di ██████████), fg. 35, p.lle 124,123, 117 e fg.35 p.lla 184.*

– **PIGNORAMENTO DI CODESTA PROCEDURA.**

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

(All. 19: *Ispesioni 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. 20: *certif. Soprintendenza*)

CONDONO

La scrivente in data 23/01/2023 ha presentato a mezzo pec, istanza al Comune di Forio d'Ischia, al fine di reperire notizie per poter verificare che i bene pignorati non fossero gravato da procedure pendenti. L'ufficio rinviene: richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della D.L. 649/94 prot. n. 5932 del 01/03/1995; richiesta di Condono ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004; integrazioni prot. 31521 del 15/12/2006 - prot. 16607 del 29/06/2005 - prot. 25039 del 19/10/2005; integrazione prot. 1605 del 16/01/2019 in riferimento all'istanza di condono prot. n. 5932 del 01/03/1995 e prot. 15655 del 05/07/2004. Dette pratiche saranno esaminate al *quesito "E"* sulla legittimità dei cespiti del presente lotto.



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. 21: 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

beni 2, 3 e 4:

- per ripristino stato luoghi unica unità immobiliare bene 2, costo **1.000,00 €**;
- per "restituire" il locale 3 al sub.5 ripristinando il varco di collegamento, costo complessivo di circa **3.000,00 €**;
- l'aggiornamento della superficie catastale del bene 3 mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00**;
- aggiornamento della superficie e planimetria catastale del bene 4 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 **2.000,00 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"*.



D. 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 e 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. 22: certificato destinazione urbanistica)

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente risulta che l'intero fabbricato dove sono ubicati i **BENI 2, 3 e 4**, realizzato nell'area del centro abitato in data **posteriore al 1 settembre 1967**, è stato **costruito in assenza del titolo abilitativo.**



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

1. **richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della D.L. 649/94 prot. n. 5932 del 01/03/1995** presentata dal sig. ██████████, "per un locale da destinare ad attività sportiva sito nel Comune di Forio, località Baiola, in catasto al fg.14 p.lla 1091". Nell'istanza si precisa che **"il manufatto oggetto di sanatoria è costituito da due corpi di fabbrica attaccati tra loro, ma realizzati in epoche diverse. Il primo corpo di fabbrica costruito prima dell'85 con superficie planimetrica di 54 mq ed è su due livelli...La superficie utile è di mq 45,36 per livello. Il corpo di fabbrica ad esso attaccato è formato da un solo piano ed è stato costruito nel periodo 1985-1993...la superficie utile è di mq 23,62. L'intero manufatto è allo stato grezzo, completo della sola struttura portante e degli infissi esterni."** In allegato all'istanza si rinviengono le foto del fabbricato, il calcolo dell'oblazione e la ricevuta del suo versamento. Non si rinviengono grafici.
2. **richiesta di Condonò ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004** presentata dal sig. ██████████ avente ad oggetto **"cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di un manufatto di mq 45,36 posto al primo piano di un corpo di fabbrica a due piani; cambio di destinazione d'uso di un locale (da deposito a negozio) di mq 23,62 entrambi oggetto di condono edilizio L 724/94 con prot. n. 5932 del 01/03/1995; opere di completamento e finitura ai due manufatti (da grezzo a ultimati) opere esterne, ecc."**. In allegato all'istanza si rinviengono le foto del fabbricato, il calcolo dell'oblazione e la ricevuta di pagamento di 516,00 €, la dichiarazione di ██████████ ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 2000. Non si rinviengono grafici.
3. **integrazioni prot. 31521 del 15/12/2006 - prot. 16607 del 29/06/2005 - prot. 25039 del 19/10/2005** in riferimento alla richiesta di condono ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004 a seguito della nota prot. 21052 del 01/09/2006 del U.T.C. Forio. Alla pratica risultano allegati la perizia giurata a firma dell'ing. ██████████ la ricevuta di pagamento della II e III rata degli oneri concessori rispettivamente pari a 934,10 € e 334,10 €.
4. **integrazione prot. 1605 del 16/01/2019** in riferimento all'istanza di condono **prot. n. 5932 del 01/03/1995 e prot. 15655 del 05/07/2004 finalizzata al rilascio della SCIA di Agibilità ditta ██████████**. In allegato si rinviengono la relazione tecnica, il certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 35 L.28.02.1985, n. 47 L. 13.03.1988 e n.68 per costruzione in zone dichiarate sismiche a firma dell'ing. ██████████, la documentazione fotografica ed i grafici.

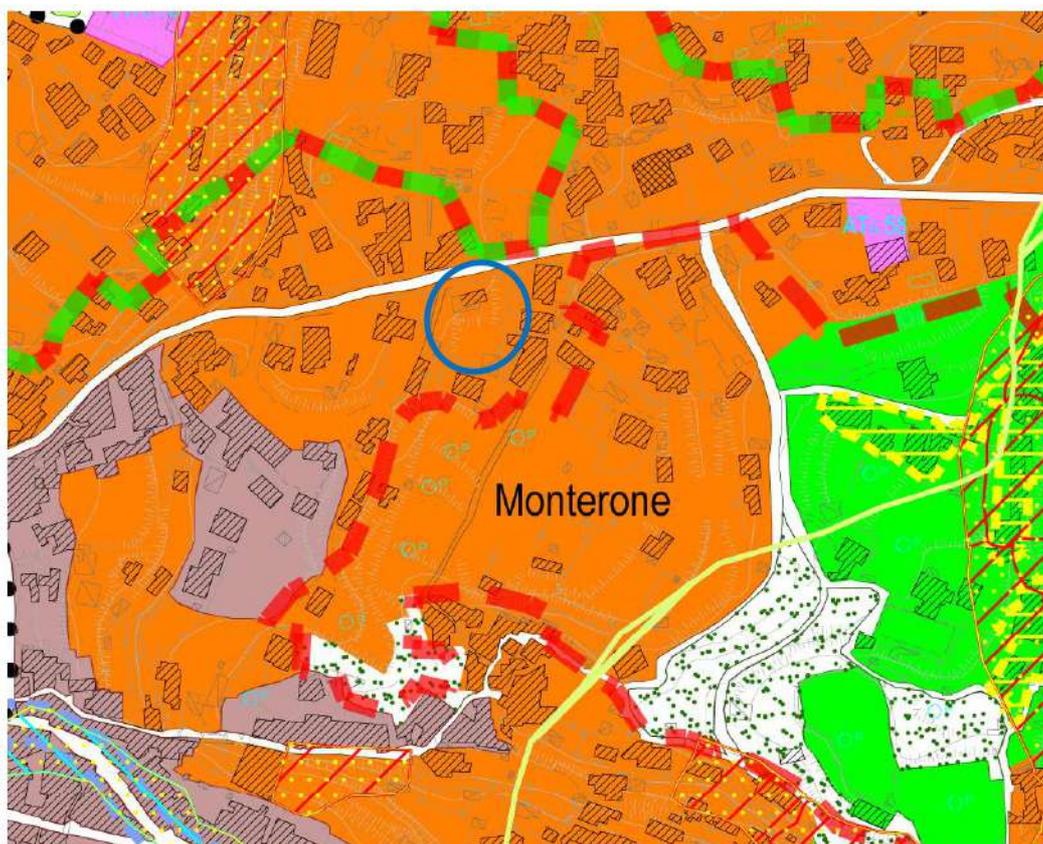
(All. 23: istanza comune; istanze di Concessione in Sanatoria prot. n. 5932 del 01/03/1995; prot. 15655 del 05/07/2004; integrazioni prot. 31521 del 15/12/2006 - prot. 16607 del 29/06/2005 - prot. 25039 del 19/10/2005; integrazione prot. 1605 del 16/01/2019)

All'attualità dette pratiche risultano in corso di definizione.



Altresì l'ufficio non rinviene pratiche di agibilità/abitabilità riferite ai fabbricati dei 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 "**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 staggiati 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** dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/3 e negozi e botteghe C/1, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

La scrivente dall'esamina di tutta la documentazione rinvenuta ha effettuato le opportune valutazioni sulla fattibilità del rilascio delle domande di sanatoria menzionate.

Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della D.L. 649/94 prot. n. 5932 del 01/03/1995.

Essendo l'istanza priva di grafici, la scrivente ha individuato i manufatti oggetto del condono dalla descrizione e dalla comparazione sia delle foto che delle superfici dichiarate con lo stato dei luoghi, trattasi dei locali costituenti il bene 2 (sub. 4) ed il bene 4 (sub.6) del lotto staggito.

Si evidenzia quindi che **i due corpi di fabbrica oggetto dell'istanza non corrispondono all'intero fabbricato come oggi si presenta ma solo ad una sua porzione.** (come da schema a seguire).

Le volumetrie dichiarate risultano non superiori ai 750 metri cubi (art. 39 punto 1 Legge n.724/94) in linea con quanto verificato, trattasi di abuso 1 (opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici). Nell'istanza si precisa che *"l'intero manufatto è allo stato grezzo, completo della sola struttura portante e degli infissi esterni"*, in linea con quanto rappresentato nelle foto.

Nella richiesta si dichiara che la concessione viene richiesta *"per un locale da destinare ad attività sportiva"*, non viene specificato né quale sia il locale in questione, né quale sia la destinazione d'uso degli altri locali oggetto della sanatoria.

Dalla comparazione delle foto con lo stato dei luoghi emerge che le bucatore della facciata nord prospiciente via Baiola e di quella est sono state alterate nel numero e nella forma (si veda foto confronto a seguire). Tali alterazioni, non essendo l'istanza di condono definitiva, non sarebbero state ammesse (come si chiarirà in seguito). Non si esclude che vi possano essere ulteriori difformità interne non riscontrabili dalla lacunosa e carente di documentazione allegata a detta istanza (priva di grafici e con solo n.3 foto).

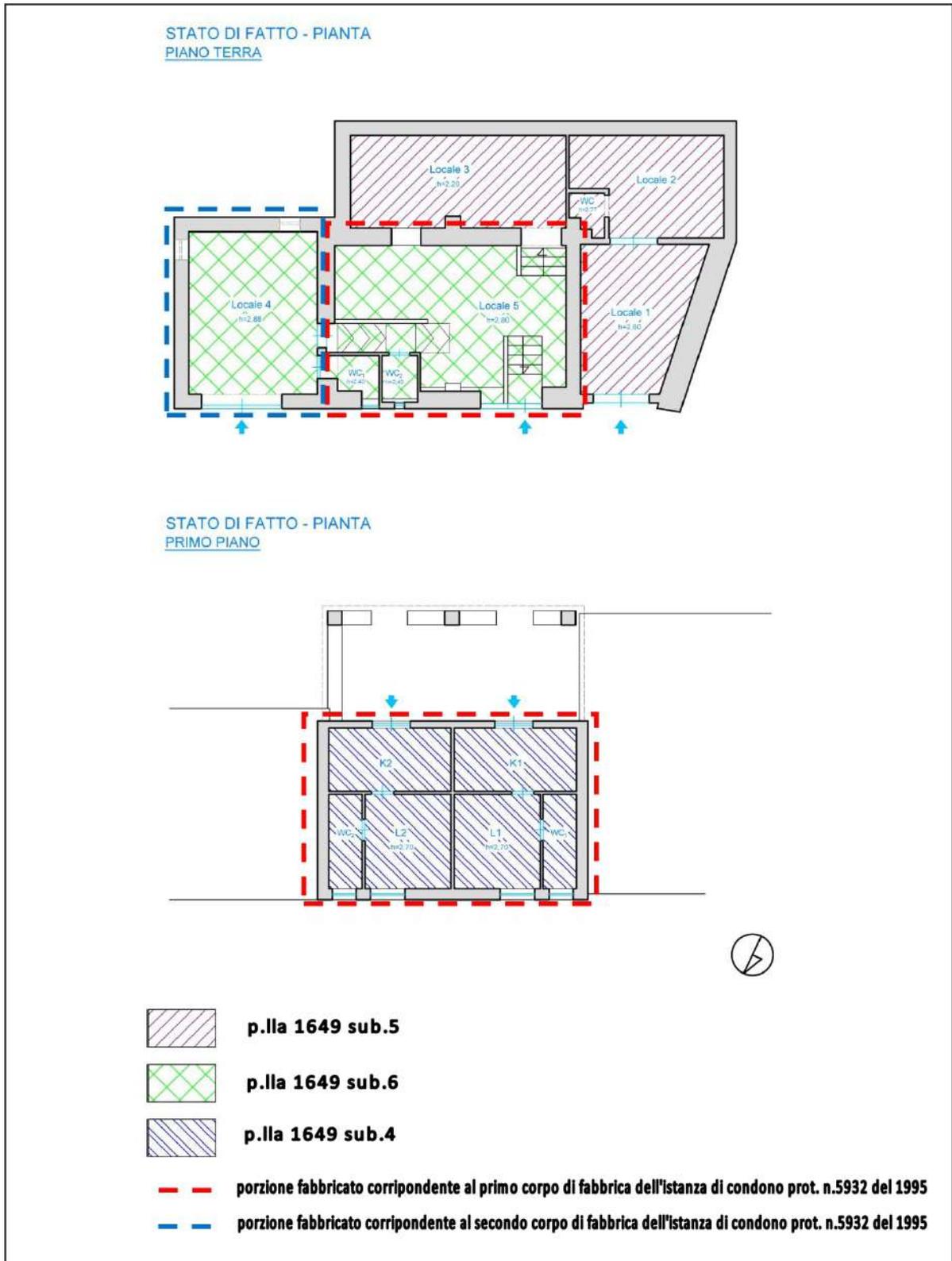
Tali opere risulterebbero ammissibili sia nella zona degli **INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI** (art. 37 delle NTA del PUC del Comune di Forio) che in zona **R.U.A. - RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE** (dell'art. 13 delle NTA del PTP del Comune di Forio).

Altresì sono state realizzate in data successiva all'imposizione del vincolo paesaggistico, quindi l'eventuale rilascio è subordinato al parere della Sovrintendenza.



SCHEMA COMPARATIVO

TRA CORPI DI FABBRICA OGGETTO DELL'ISTANZA DI CONDONO PROT. N. 5932 DEL 01/03/1995 E LO STATO DEI LUOGHI



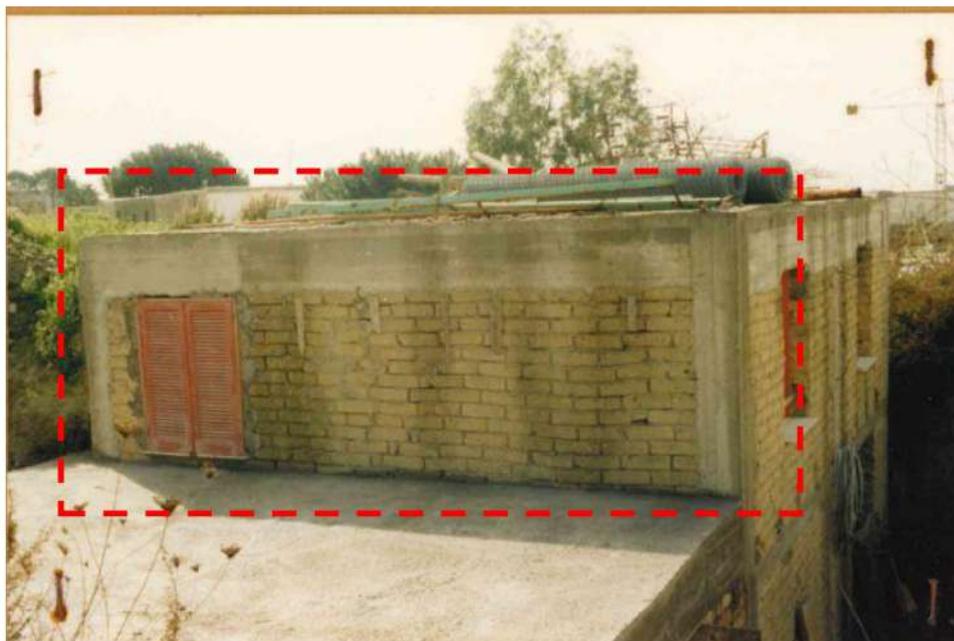


*foto1 allegato istanza condono prot. n. 5932 del 01/03/1995
facciata nord prospiciente via Baiola*



foto stato dei luoghi - facciata nord prospiciente via Baiola





*foto2 allegato istanza condono prot. n. 5932 del 01/03/1995
facciata est*

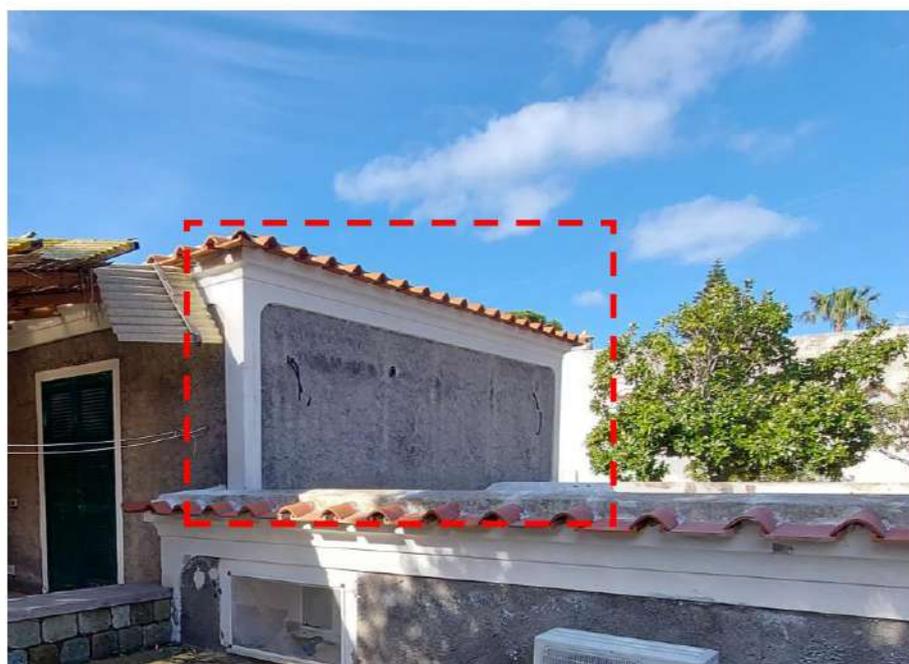


foto stato dei luoghi - facciata est



Richiesta di Condono ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004.

Nell'istanza di condono si legge che ha come oggetto gli immobili del condono precedente (prot. n. 5932 del 01/03/1995) e riguarda il **cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale** di un manufatto di mq 45,36 posto al primo piano (corrispondente all'attuale bene 2 - **sub.4**); il **cambio di destinazione d'uso di destinazione d'uso di un locale da deposito a negozio** di mq 23,62 (corrispondente all'attuale locale 4 del bene 4 - **sub.6**) e le **opere di completamento e finitura esterne**.

Anche in questo caso l'istanza presenta una carenza documentale imputabile all'assenza dei grafici, della documentazione e delle foto (solo n.3 ed esterne e non comprendenti l'intera superficie dei prospetti). Nonostante l'integrazione del 15/12/2006 prot. 31521, a seguito di richiesta dell'U.T.C. di Forio in data 01/09/2006 prot. 21052, non si riscontrano grafici nè ulteriori foto che possano descrivere in maniera puntuale tutti gli interventi effettuati.

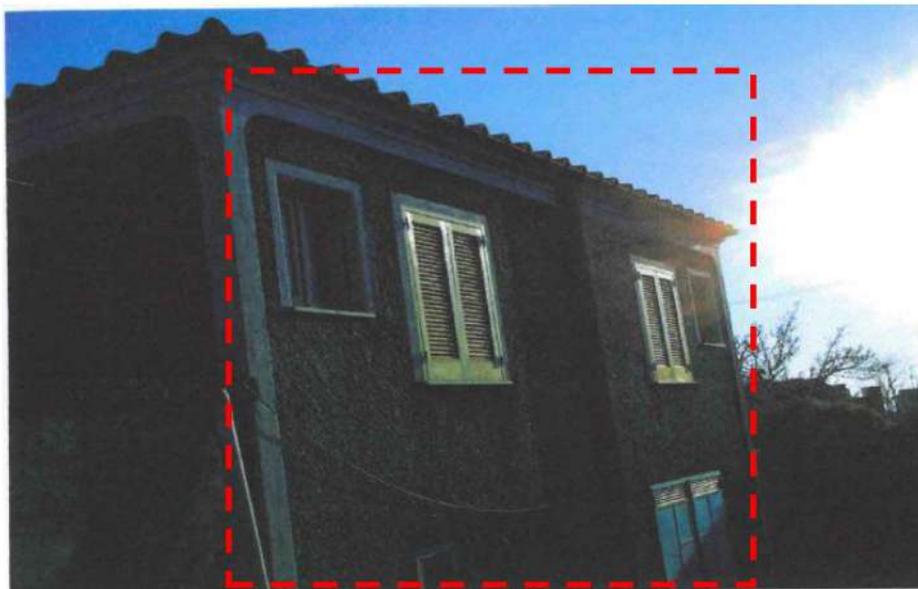
Inoltre dall'esamina delle foto si evince che è stato realizzato il volume corrispondente al locale 1 dell'attuale sub.5 piano terra, ma non si esclude che possano essere stati realizzati anche i locali 2 e 3 del medesimo subalterno, si tenga presente che detto volume non risulta oggetto né di codesto condono né di quello a cui si fa riferimento (n. 5932 del 01/03/1995 ai sensi della L. 724/94).



*foto1 allegato istanza condono prot. 15655 del 05/07/2004
accesso bene 3 (sub.5)*



In ogni modo, dalla comparazione delle foto allegate alla pratica con lo stato dei luoghi, emerge che le bucatore della facciata principale (nord) del primo piano sono corrispondenti a quelle attuali, mentre quelle del piano terra della facciata est sono difformi. Non si ha modo di poter effettuare altri confronti sulle altre facciate, non essendoci foto in merito.

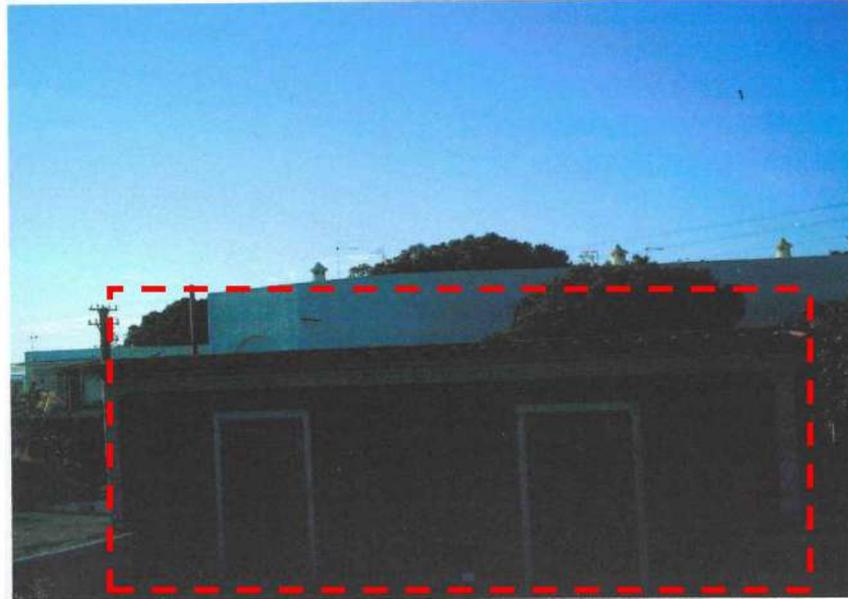


*foto1 allegato istanza condono prot. 15655 del 05/07/2004
parte della facciata nord prospiciente via Baiola*



foto stato dei luoghi - facciata nord prospiciente via Baiola





*foto1 allegato istanza condono prot. 15655 del 05/07/2004
facciata est*

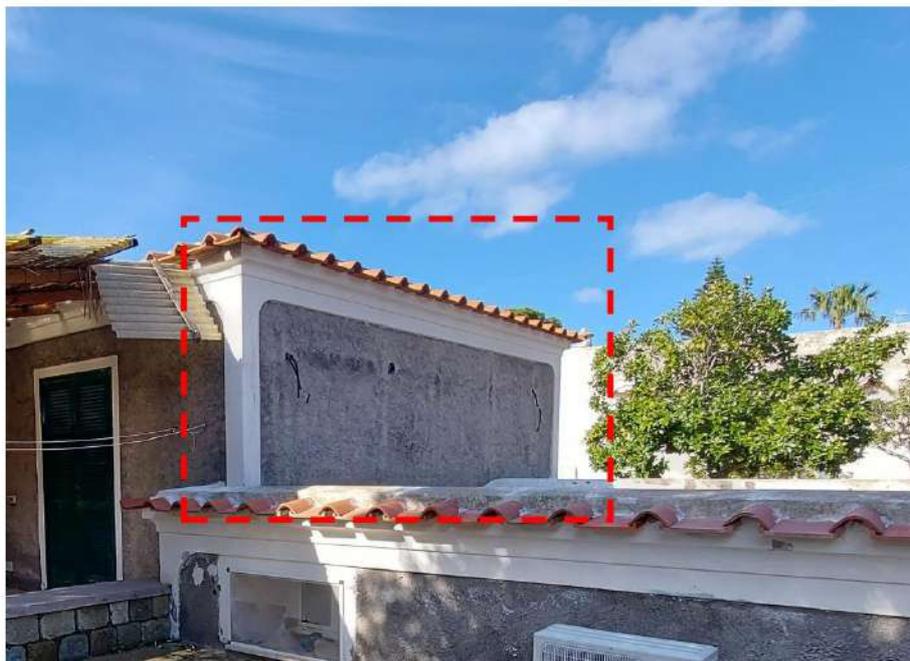


foto stato dei luoghi - facciata est

Nell'istanza si dichiara che oggetto del condono ai sensi L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004 sono opere rientranti nella tipologia di abuso 3 (Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio), ma, dai colloqui intercorsi con il funzionario dell'ufficio condono del Comune di Forio, emerge che dette opere non rientrerebbero nella tipologia di abuso



3 bensì di abuso 6 (Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume).

Tali opere sono ammissibili sia nella zona degli INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (art. 37 delle NTA del PUC del Comune di Forio) che in zona R.U.A. - RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 13 delle NTA del PTP del Comune di Forio).

Altresì le opere oggetto di detta istanza di condono sono state realizzate in data successiva all'imposizione del vincolo paesaggistico D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e D.M. 28.03.1985.

L'art. 32, comma 26, lettera a) della L.326/2003, ha specificato che *"sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1, numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47"*.

Ne consegue che l'eventuale rilascio del condono è subordinato al parere della Soprintendenza.

In data 06/08/2013 è stato realizzato un frazionamento e fusione di parte degli immobili oggetto dei menzionati condoni, che ha condotto alla soppressione dei subb. 2 e 3 e la costituzione degli attuali subb. 5 e 6, mutando lo stato dei luoghi rispetto ai manufatti oggetto dei condoni.

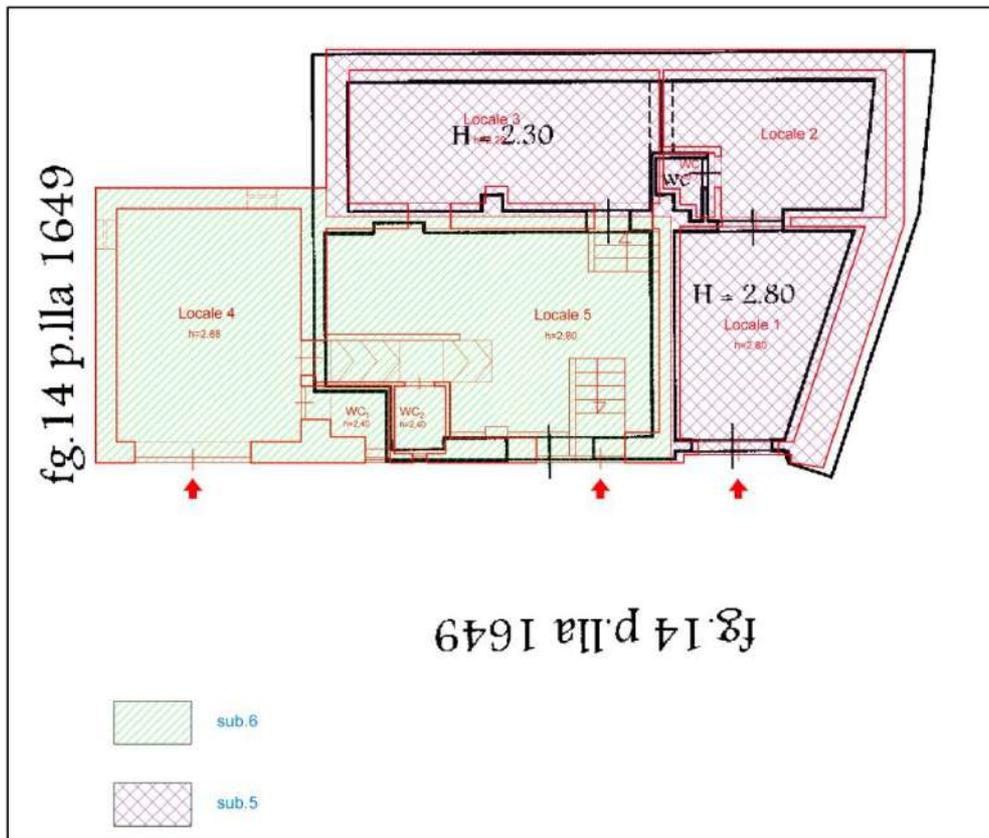
Detto frazionamento, realizzato solo catastalmente, e per il quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Forio alcuna pratica autorizzativa, **non sarebbe stato ammesso** in quanto *"esiste infatti un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione"* (Cons. di Stato n. 4743/2020, nn. 1929/2020 e 470/2020).

"L'esecuzione di interventi edilizi potrebbe infatti incidere negativamente perché farebbe venire meno l'oggetto del condono: la normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare, senza ammettere ulteriori opere aggiuntive". (Cons. di Stato n. 4386/2014).

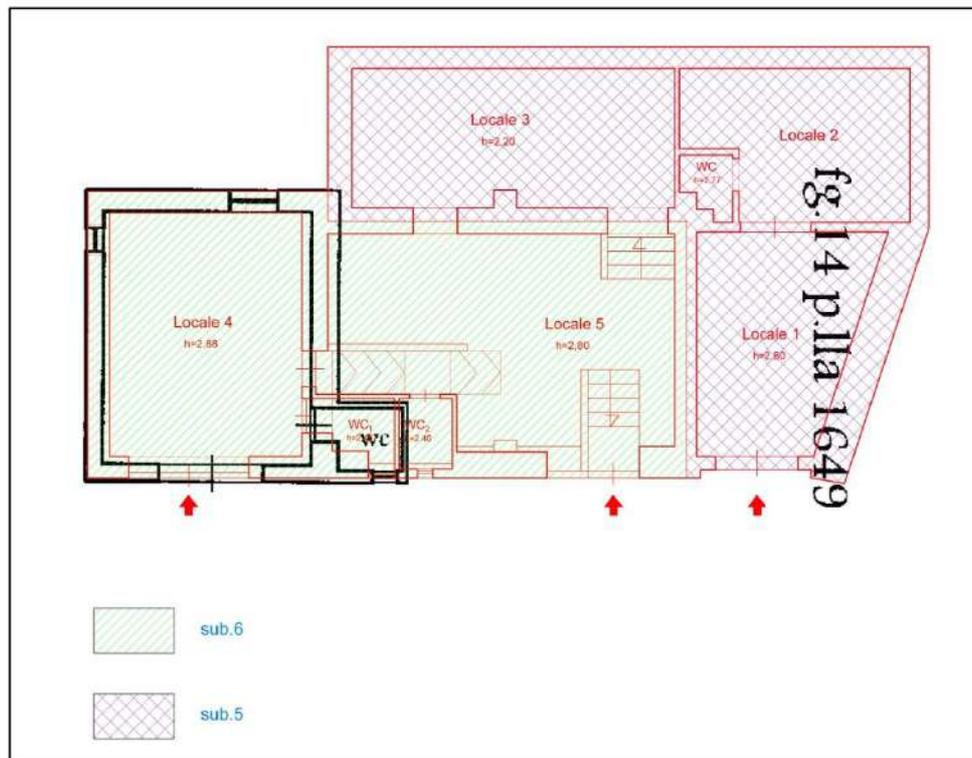
Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali pregresse (subb. 2 e 3) datate 12/08/2011, quindi ante frazionamento, emerge che il sub. 2 era costituito dall'attuale sub.5 ed una porzione del sub. 6 (locale 5); mentre il sub. 3 era costituito dalla restante porzione del sub. 6 (locale 4 e wc). Inoltre nel locale 5 vi era una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia che codesta rappresentazione catastale del piano terra non rispecchia la descrizione dei manufatti oggetto dei due citati condoni, in quanto nella rappresentazione grafica del sub. 2 vi sono anche i locali dell'attuale sub.5 (che non è oggetto di condono).





confronto attualità - planimetria catastale storica sub.2



confronto attualità - planimetria catastale storica sub.3



Successivamente è stata presentata integrazione prot. 1605 del 16/01/2019 in rif. all'istanze di condono prot. n. 5932 del 01/03/1995 e prot. 15655 del 05/07/2004.

La pratica, presentata come integrazione dei menzionati condoni e finalizzata al rilascio della SCIA di Agibilità, attesta una situazione perfettamente conforme all'attualità (post frazionamento) e paradossalmente difforme dai condoni di cui costituisce integrazione. Nei grafici allegati è presente anche l'attuale sub.5 (bene 3) che, come appurato, non è oggetto delle istanze di condono presentate. Per tali incoerenze, a parere di chi scrive, tale pratica non può essere suscettibile di considerazione.

Alla luce di tutte le considerazioni effettuate, che evidenziano una situazione molto articolata riguardante gli immobili oggetto dei menzionati titoli concessori in sanatoria, la scrivente ha inviato istanza l'U.T.C. di Forio in data 26/06/2023 prot. 25633 per richiedere chiarimenti sulla definizione degli stessi, il Comune di risponde che allo stato attuale non è possibile valutare l'esitabilità di dette richieste di sanatoria in quanto non adeguatamente integrate.

(All. 24: istanza definizione condoni; risp. l'U.T.C. di Forio)

Per la definizione della Concessione in Sanatoria prot. n. 5932 del 01/03/1995 ai sensi della L. 724/94 le integrazioni sono costituite dalla dichiarazione sostitutiva ai sensi DPR 445/2000; dal certificato di idoneità statica; dagli elaborati grafici e relazione tecnica; dal pagamento degli oneri e delle oblazioni da corrispondere comprensivi degli interessi maturati all'attualità (a cui vanno detratti gli importi già corrisposti), dai diritti di segreteria; dai diritti di istruttoria pari a 630,00 € nonché dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza; mentre le integrazioni per la definizione della Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05/07/2004 sono costituite dal cambio della tipologia che individua l'abuso (da tipologia 3 a 6), dal pagamento degli oneri e delle oblazioni da corrispondere comprensivi degli interessi maturati ricalcolati all'attualità a seguito del cambio della tipologia, dai diritti di segreteria; dai diritti di istruttoria pari a 630,00 € ed dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza.

A parere della scrivente, la valutazione dell'esitabilità di dette Concessioni in Sanatoria, subordinata alla loro integrazione ed al parere vincolante della Soprintendenza, non può non prescindere dalle modifiche dello stato dei luoghi realizzate successivamente alla loro presentazione, modifiche imputabili alle alterazioni esterne (bucature) ed interne (diversa distribuzione) ed al frazionamento del 2013 dei manufatti oggetto delle richieste di sanatoria non definite. Detto ciò, la conformità urbanistica beni 2 (sub.4) e 4 (sub.6) all'attualità non è attestabile. Per tale criticità in fase di stima sarà effettuata una decurtazione sul valore di mercato dei suddetti beni.

Il bene 3 (sub. 5) invece, che come detto, non è legittimato da alcun titolo e non rientra nella richiesta di condono ai sensi della L. n.724/94, è da considerare totalmente abusivo e non sanabile a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001, 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.

Considerando che il bene *de quo* 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.

Bisognerà "restituire" il locale 3 al subalterno 5 (bene 3), ripristinandone il varco di collegamento e contestualmente chiudendo il varco e la finestra che lo collega al locale 5. Per tali interventi si stima un costo complessivo di circa **3.000,00 euro** (da ripartire tra il bene 3 e 4).

Altresì si evidenzia che l'**altezza netta del locale 3, pari a 2,20 m**, il non soddisfa i requisiti minimi ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i., pertanto tale locale potrà essere destinato unicamente a deposito.

Inoltre si dovrà ripristinare l'appartamento costituente il **bene 2 (sub.4)**, all'attualità, come detto, diviso in due bilocali speculari, con la riapertura del varco di collegamento. Per tale intervento si stima un costo complessivo di circa **1.000,00 euro**.

Gli abusi descritti per i beni del lotto della presente perizia, realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, 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 nel tempo con certezza tutti gli interventi.

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

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 2.000,00** a cespite.



Altresì per i beni staggiti 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** a cespite.

BENE 1 -Terreno

Le norme di attuazione del PTP all'art.13 per la zona R.U.A. - comprendente aree urbanizzate di elevato valore paesistico - sono finalizzate alla conservazione ed alla ricostruzione del verde agricolo. Nel caso di specie il terreno staggito (bene 1) non è coltivato ma è in gran parte adibito a deposito di materiali di vario genere per lo più edili, inerti e altri simili materiali.

Il deposito di detti materiali risulta incompatibile con la normativa vigente, ne consegue che è da prevederne la rimozione.



E. 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 3**, i cui beni risultano nella piena proprietà degli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, coniugati tra loro in regime di comunione di beni.

F. VALORE DEL BENE E COSTI

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

BENE 1 - TERRENO (Fg.14, p.lla 1648)

Trattasi di terreno agricolo recintato, non edificabile, seminativo. Dotato di due accessi: uno ad est alla stessa quota, carrabile, da stradina privata ed uno a nord, pedonale, da via Baiola al civ.123, oltrepassando l'area esterna con rampa di scale di pertinenza della p.lla 1649 sub. 4 (BENE 2 - stessa proprietà). Mancante di impianto di irrigazione o di pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua. All'attualità si presenta incolto con vegetazione sparsa lungo il perimetro e adibito per la gran parte a deposito di materiali di vario genere per lo più edili.

Dalla consultazione dei valori tabellari, relativamente ai *seminativi* situati nel Comune di Forio d'Ischia, è emerso che il Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Campania del 2019 è pari a 25.680,00 €/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 18.786,00 €/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.

La superficie del terreno è pari a 548 mq.



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

$$V_m = 25,00 \text{ €/mq} \times 548 \text{ mq}$$

$$V_m = 13.700,00 \text{ euro}$$

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:

$$P = \text{€ } 13.700,00 - 5\% = \text{€ } 13.015,00$$

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

$$\underline{V_{m_corretto} = \text{euro } 13.000,00}$$

BENE 2 - APPARTAMENTO (Fig.14, p.lla 1649 sub.4)

Si precisa che la stima del bene 2 sarà effettuata con la destinazione d'uso dichiarata all'attualità al catasto, ossia destinazione residenziale (cat. A/3).

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 semicentrale MONTERONE, CITARA, SAN FRANCESCO, CAVA DELL'ISOLA SPIAGGIA DI CHIAIA, per la zona C2, 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	2200	3300	L	5,1	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2350	L	3,6	5,5	L
Box	NORMALE	1250	1900	L	4,4	6,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2350	3600	L	5,5	8,4	L



Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), zona MONTERONE, CITARA, SAN FRANCESCO, CAVA DELL'ISOLA SPIAGGIA DI CHIAIA, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.960	Euro 2.615	Euro 3.270

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i secondi 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 che prevedono valori leggermente superiori.

Paniere degli immobili campione:

Immobile 1 - [REDACTED] Luminoso appartamento panoramico diviso in due unità abitative con ingressi indipendenti, recentemente Ristrutturato. Entrambe le Unità sono composte da Cucina - Salottino, Due Camere e Bagno. Due sono i terrazzi a disposizione; di cui uno a Livello di circa 120 mq e l'altro Terrazzo di Copertura di circa 100 mq con Accesso Privato e diretto. Superficie commerciale di 155 mq - Importo compravendita 460.000,00 €. Valore 2.967,00 €/mq.

Immobile 2 - [REDACTED] piccolo appartamento indipendente al piano terra con terrazzino, ingresso tinello con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno e ripostiglio. Climatizzatori aria freddo/caldo. Superficie commerciale di 75 mq - Importo compravendita 200.000,00 €. Valore 2.660,00 €/mq.

Immobile 3 - [REDACTED] La soluzione è circondata da un'area cortilizia di proprietà esclusiva dell'immobile. Veniamo accolti da un piccolo patio che ci conduce all'interno dell'immobile dove troviamo la cucina abitabile, proseguendo c'è un corridoio che ci dirama a tutti gli spazio esterni della soluzione, alle tre camere da letto matrimoniali, ai due bagni, ad una piccola cameretta e per concludere ad un'altra stanza. Superficie commerciale di 100 mq - Importo compravendita 300.000,00 €. Valore 3.000,00 €/mq.

Si assume per la vendita: 2.600,00 €/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:

- **K₁ -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 appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,02$$

- **K₂-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 medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = -1,00$$

- **K₃ - 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:

$$K_3 = -1,00$$

- **K₄ - 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

- **K₅-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 non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = - 0,98$$



▪ **K₆-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 area esterna di pertinenza, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6=1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano primo: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano primo si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,95$$

▪ **K₈ - 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:

$$K_8=1,00$$

▪ **K₉ - 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:

$$K_9 = 1,00$$

• **K₁₀ - 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 discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,968 \approx \mathbf{0,97}$$

La superficie commerciale è pari a 83,73 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.600,00 €/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):



$$V_m = 2.600,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.600,00 \times 0,97 \times 83,73$$

$$V_m = 204.539,03 \text{ euro}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 204.539,03 / 83,73 \text{mq} = 2.442,84 \text{ €/mq}$$

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) occorrenti per ripristino stato luoghi **1.000,00 €** (per ripristinare unica unità immobiliare); redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**; oneri adeguamento impianti **2.000,00 €**.

In considerazione del fatto che l'opera è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che su di essa gravano due richieste di condono, che, ad oggi, non sono state definite, si applica una riduzione del valore in misura del 20%.

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)

$$P = V_m - C - 25\%$$

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

$$C = \text{€ } 300,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 3.300,00$$

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

$$P = (\text{€ } 204.539,03 - \text{€ } 3.300,00) - 25\% = \text{€ } 155.879,25$$

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 155.879,25}}$$



BENE 3 - NEGOZIO (Fg.14, p.lla 1649 sub.5)

Si precisa che la superficie commerciale totale del cespite viene rivista in considerazione del suo incremento a seguito della "restituzione" del locale 3.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

locale L1	Sup.	18,97 mq
locale L2	Sup.	16,97 mq
locale L3	Sup.	23,89 mq
bagno WC	Sup.	1,63 mq

TOTALE Superficie utile netta Sup. **61,46 mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Sup. **73,95 mq**

Il bene 3 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 venti anni.

Si precisa che la stima del bene 3 sarà effettuata con la destinazione d'uso dichiarata all'attualità al catasto, ossia destinazione non residenziale (cat. C/1).

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_m = 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) (circa 12,00 €/mq) e quelle del Borsino Immobiliare - relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), zona MONTERONE, CITARA, SAN FRANCESCO, CAVA DELL'ISOLA SPIAGGHIA DI CHIAIA - (circa 7,80 €/mq). Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona, che prevedono dei canoni di locazione leggermente superiori.

In ogni modo, in considerazione anche delle caratteristiche e dello stato del cespite, si assume, quale valore del canone locativo dell'unità immobiliare pari a circa 8,00 €/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 8,00 €/mq x 73,95 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (591,60 euro x 12 mesi) = euro 7.099,00

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

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 7.099,00 = 1.419,84 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 7.099,00 - 1.419,84 = 5.679,16 \text{ €}$$

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 Km², 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:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{5.679,16}{0,035}$$

V_m = 162.261,00 euro

Valore d'uso

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 5.679,16 €), determinato poc'anzi con il procedimento di stima analitica, ed ipotizzando il perdurare dell'attività redditizia per i futuri 20 anni, avremo :

$$Af = 5.679,16 \text{ € } (1,02^{20} - 1)/0,035 = 78.850,65 \text{ €}$$

A detto valore si sottraggono i costi (C) per ripristinandone il varco di collegamento del locale 3 con il cespite e chiudere quelli con il locale 5, costo di circa **1.500,00 €**; l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 €**; oneri adeguamento impianti **2.000,00 €**; redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**

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%.

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:

$$C = \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 300,00 = \text{€ } 4.100,00$$

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



$$P = (\text{€ } 78.850,65 - \text{€ } 4.100,00) - 5\% = \text{€ } 71.013,12$$

Valore d'uso CORRETTO = euro 71.013,12

BENE 4 - NEGOZIO (Fg.14, p.lla 1649 sub.6)

La superficie commerciale totale del cespite viene rivista in considerazione della decurtazione della superficie del locale 3 (facente parte del bene 3 - sub.5).

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

locale L1	Sup.	26,19 mq
locale L2	Sup.	36,88 mq
bagno WC1	Sup.	2,39 mq
bagno WC2	Sup.	1,92 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	67,83 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup.** **79,00 mq**

Si precisa che la stima del bene 4 sarà effettuata con la destinazione d'uso all'attualità, ossia destinazione non residenziale (cat. C/1).

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 semicentrale MONTERONE, CITARA, SAN FRANCESCO, CAVA DELL'ISOLA SPIAGGHIA DI CHIAIA, per la zona C2, 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	
Magazzini	NORMALE	540	1100	L	1,9	3,9	L
Negozi	NORMALE	1600	3200	L	8	16	L



Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Forio d'Ischia (NA), zona MONTERONE, CITARA, SAN FRANCESCO, CAVA DELL'ISOLA SPIAGGHIA DI CHIAIA, si rilevano per la vendita i seguenti dati attuali:

per la vendita			per la locazione		
 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 1.468	Valore medio Euro 2.322	Valore massimo Euro 3.176	Valore minimo Euro 4,99	Valore medio Euro 7,87	Valore massimo Euro 10,75

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che sia per la vendita che per la locazione 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 che prevedono dei valori da 2.000,00 €/mq a 4.000,00 €/mq.

Per quel concerne la locazione, in considerazione del contratto in essere, si assume un canone locativo pari a circa 7,60 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 2.300,00 €/mq
- Per la locazione: 7,60 €/mq x mese

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_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

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 7,60 €/mq x 79,00 mq x mese mensili.



Reddito lordo annuo = (600,00 euro x 12 mesi) = euro 7.200,00

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

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 7.200,00 = 1.440,00 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 7.200,00 - 1.440,00 = 5.760,00 \text{ €}$

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 Km², 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:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{5.760,00}{0,035}$$

$V_m = 164.561,42$ euro

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_1 -TAGLIO. Nel caso in esame, trattandosi di negozio di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- K_2 -STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,98$$

- K_4 - DOTAZIONE 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_5 -PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,95$$

- K_6 -PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame non vi sono pertinenza accessoria, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 0,98$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K_7 - LIVELLO DI PIANO. Nel caso in esame, in considerazione del fatto che l'unità è un negozio ed è posizionata al piano terra ma non è dotata di accesso diretto dal fronte strada, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,95$$

- K_9 - LUMINOSITÀ. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_9 = 1,00$$

- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_9 \times K_{10} = 0,866 \approx 0,87$$

La superficie commerciale è pari a 79,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.300,00 €/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):

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$



Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.300,00 \times 0,887 \times 79,00$$

$$V_m = 158.079,00 \text{ euro}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (164.561,42 + 158.079,00) \text{€} / 2$$

$$V_m = \text{euro } 161.320,21$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 161.320,21 / 79,00 \text{ mq} = 2.042,00 \text{ €/mq}$$

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) occorrenti per ripristinandone il varco di collegamento del locale 3 con il cespite e chiudere quelli con il locale 5, costo di circa **1.500,00 €**; l'aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 €**; oneri adeguamento impianti **2.000,00 €**; redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**

In considerazione del fatto che l'opera è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che su di essa gravano due richieste di condono, che, ad oggi, non sono state definite, si applica una riduzione del valore in misura del 20%.

Altresì viene applicata un'ulteriore riduzione in misura del 5% in considerazione che il bene è occupato in forza di regolare contratto di locazione con scadenza 31/08/2024.

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)

$$P = V_m - C - 30\%$$

I costi (C) da detrarre:

$$C = \text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 300,00 = \text{€ } 4.100,00$$



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

$$P = (\text{€ } 161.320,21 - \text{€ } 4.100,00) - 30\% = \text{€ } 110.054,00$$

V_m corretto = euro 110.054,00



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. 25 - 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. 26 - 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: € 13.050,00
BENE 2 - Valore finale di stima: € 155.879,00
BENE 3 - Valore finale di stima: € 71.013,12
BENE 4 - Valore finale di stima: € 110.054,00

e quindi del più probabile valore di mercato del **Lotto TRE che risulta pari a: € 349.996,12.**

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

Valore del lotto 3: € 350.000,00

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. 27 scheda sintetica)

Napoli, 10 Agosto 2023

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)

