

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 4
via Pietra n.13

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 e 2 - TERRENI (Fg.35, p.lle 123 e 124)	15
	DESCRIZIONE BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fg.35, p.la 117)	18
	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI	29
	IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	35
	PROVENIENZA	38
C.	STATO DI POSSESSO	41
D.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	41
	FORMALITÀ	41
	VINCOLI	43
	CONDONO	43
	CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	43
	USI CIVICI	43
	SPESE CONDOMINIALI	44
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	44
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	44
E.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	45
	BENE 1 e 2 - TERRENI (Fg.35, p.lle 123 e 124)	47
	BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fg.35, p.la 117)	47
F.	FORMAZIONE DEI LOTTI	52
G.	VALORE DEL BENE E COSTI	52
	BENI 1 e 2- TERRENO (Fg.35, p.lle 123 e 124)	52
	BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fg.35, p.la 117)	53
6.	INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	58
7.	CONCLUSIONI	58



ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato R.G.E. 173/2020;
- n. 3 note trascrizione pignoramenti;
- n. 4 certificati matrimonio, certif. decesso [REDACTED];
- n. 5 bene 1 e 2 documentazione fotografica;
- n. 6 bene 3 - planimetria stato dei luoghi;
- n. 7 bene 3 documentazione fotografica;
- n. 8 bene 1 doc. catastale;
- n. 9 bene 2 doc. catastale;
- n. 10 bene 3 doc. catastale, mappe impianto;
- n. 11 titoli di provenienza;
- n. 12 certif residenza;
- n. 13 ispezioni ipotecarie;
- n. 14 certif. Soprintendenza;
- n. 15 risp ufficio usi civici;
- n. 16 istanza comune;certificato destinazione urbanistica (CDU);
- n. 17 riscontro negativo autorizzazioni Soprintendenza;
- n. 18 ricevute trasmissione bozza alle parti;
- n. 19 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 20 Scheda sintetica.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

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

Creditore intervenuto

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



2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

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

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

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

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

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

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

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

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

PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 sig. [REDACTED] (a seguito della riunione di usufrutto conseguente al decesso in data 15/01/2023 della sig.ra [REDACTED])

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

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

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

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



3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 09/12/2022 dall'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

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

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

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 30/01/2023, la sottoscritta, previa comunicazione al custode giudiziario avv. Avallone, ai procuratori degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] nelle persone degli avv.ti [REDACTED], 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 data 08/05/2023nn. 23360/ 17772.

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento)

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

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

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

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio a [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].

Nel certificato non sussistono annotazioni marginali.



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

Deceduta in data [REDACTED]

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



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] 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 rinvencono servitù di passaggio su altre proprietà limitrofe.

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO 4

composto da:

1. BENE 1 - TERRENO

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Pietra n.13
Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 124**

2. BENE 2 - TERRENO

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Pietra n.13
Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 123**

3. BENE 3 - FABBRICATO RURALE

Unità immobiliare sita nel Comune di Forio d'Ischia (NA) alla via Pietra n.13
Riportato nel C.T. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 117**



I suddetti beni risultano nella piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato [REDACTED] (a seguito della riunione di usufrutto conseguente al decesso in data 15/01/2023 della sig.ra [REDACTED]).

Al fine dell'esatta individuazione del **BENE 1 e 2**, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.



inquadramento territoriale - terreni pignorati





inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 35 p.lle 123 e 124

Si può facilmente dedurre che, le sagome degli appezzamenti di terreno, quelle prelevata dalle immagini satellitari e quelle catastali, sono sovrapponibili.

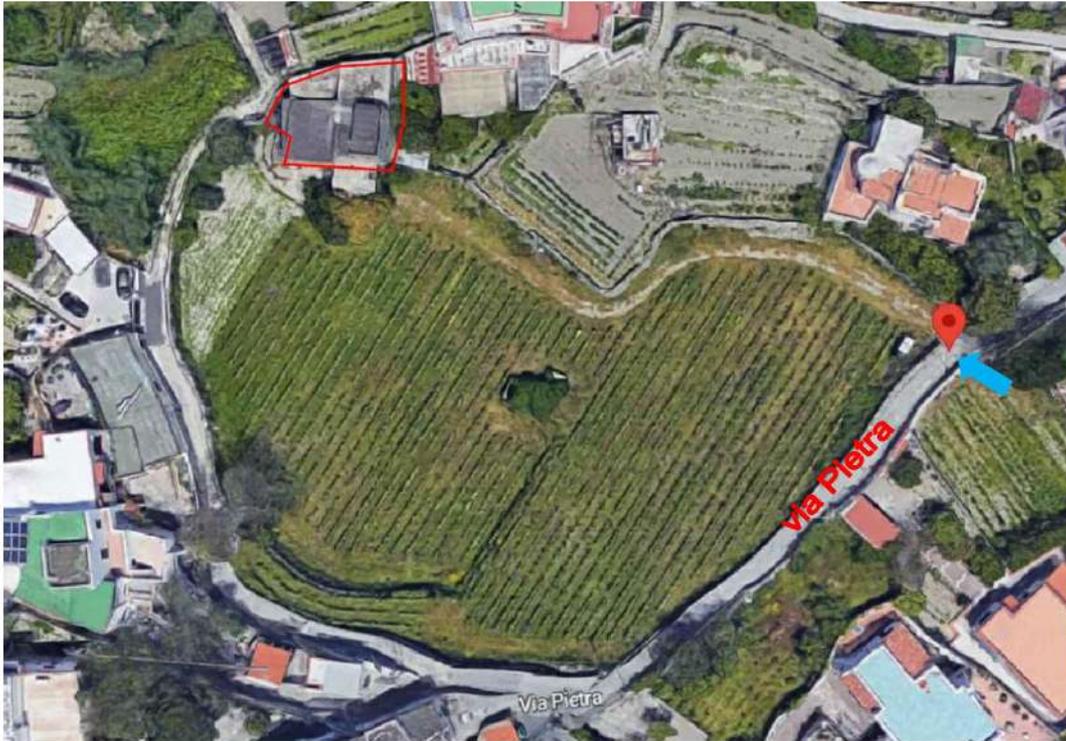
Si evidenzia che per il **BENE 3** non si rinviene agli atti dell'Agenzia del Territorio di Napoli l'estratto di mappa terreni associato alla p.lla 117.

Dalle verifiche effettuate e dalle consultazioni delle mappe di impianto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli la scrivente ha appurato che si è verificato un disallineamento delle particelle terreni che ha condotto ad attribuire erroneamente l'identificativo 416 alla p.lla del cespite pignorato sul mappale terreni attuale.

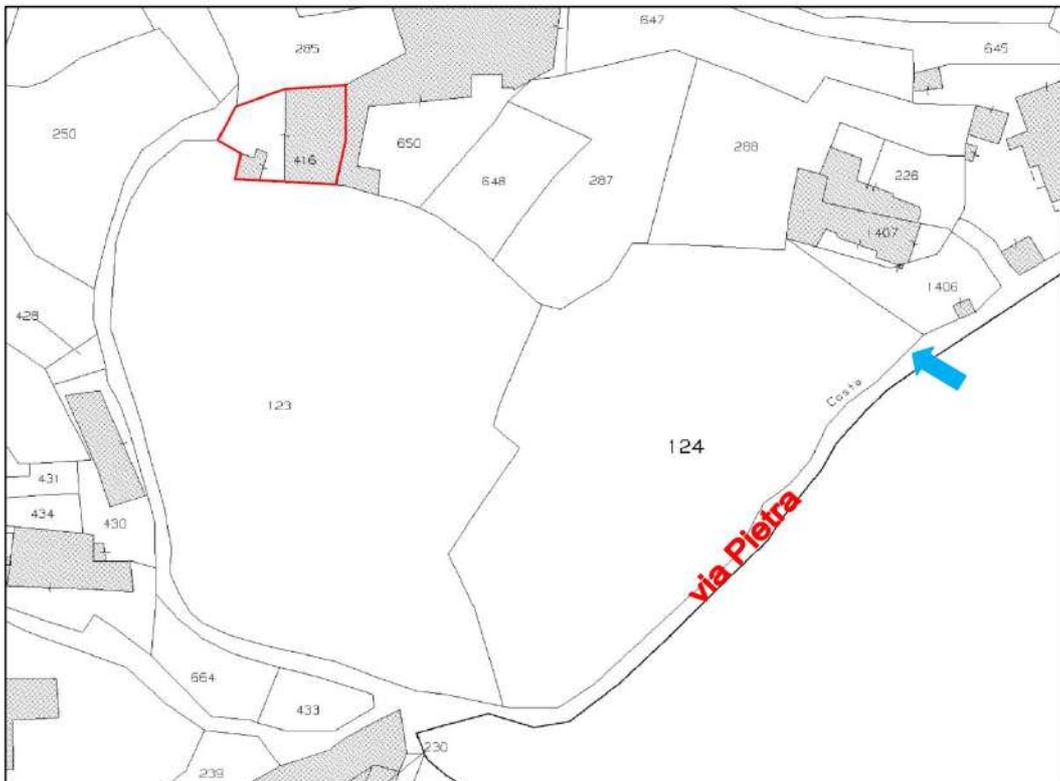
L'argomento sarà esplicitato in maniera più approfondita al punto "**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**".

Detto ciò, il fabbricato rurale oggetto di pignoramento risulta univocamente individuato.





inquadramento territoriale - sagoma del cespite rilevata dalla mappa satellitare



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 35 p.IIa cespite



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, nello specifico sulla destra della via Pietra al civico n.13. 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 in prevalenza da zone agricole, da piccoli edifici residenziali unifamiliari, case vacanza.

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

DESCRIZIONE BENE 1 e 2 - TERRENI (Fg.35, p.lle 123 e 124)

I due terreni agricoli oggetto di pignoramento, non separati da alcun confine di sorta, costituiscono all'attualità un unico appezzamento di terreno (di circa 4500 mq), pianeggiante e di forma irregolare. L'unico accesso a nord-est, carrabile, avviene dalla via Pietra n.13, superando il cancello in legno, ed è posto alla stessa quota della strada. L'area pignorata è recintata. Muretti in pietra a secco, in taluni tratti sormontati da rete metallica, la separa ad est, sud ed ovest da via Pietra, sul versante nord un muro di altezza di circa 2,50 m la separa dalle p.lle 288,287,648, 650, non vi è alcun confine materiale con la p.lla indicata nella mappa terreni come 416 (stessa proprietà - fabbricato rurale - bene 3). La maggior parte della superficie è adibita alla coltivazione della vigna, una piccola parte ad orto, sono presenti altresì piccoli tratti di vegetazione sparsa ed alcuni alberi.

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

(All. 5 BENE 1 e 2- rappresentazione fotografica)



via Pietra - accesso cespiti civ. 13





terreni p.lle 123 e 124



terreni p.lle 123 e 124





terreni p.lle 123 e 124



terreni p.lle 123 e 124



DESCRIZIONE BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fig.35, p.lla 117)

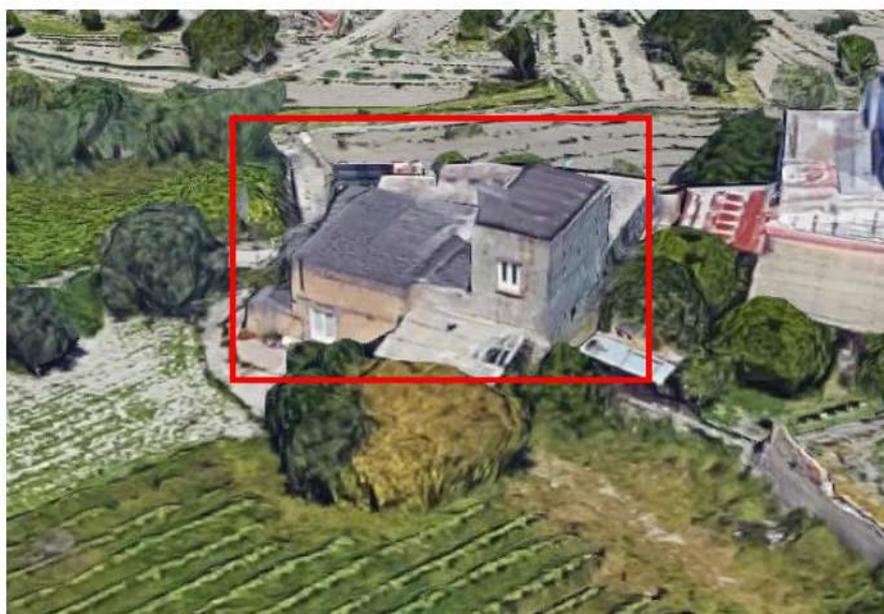
Trattasi di **fabbricato unifamiliare rurale** di medie dimensioni, di forma irregolare, di due piani fuori terra. Confina a **sud** e **sud-ovest** con p.lla 123, ad **ovest** con via Pietra dalla quale è separato da muri a secco, a **nord** con p.lla 285 (altra proprietà), ad **est** con p.lla 650 (altra proprietà) in aderenza con il fabbricato ivi presente.

L'accesso, pedonale e carrabile, avviene verso est da via Pietra n.13 attraversando i terreni p.lle 123 e 124 (BENE 1 e 2). Varcando il cancelletto in legno e percorso il sentiero che costeggia il perimetro nord dei suddetti terreni sulla destra si giunge al cespite pignorato. Ulteriore accesso è ubicato sul confine ovest, ma attualmente risulta non fruibile in quanto in rovina.

Da un'analisi dello stato dei luoghi si evince che le diverse strutture costituenti detto fabbricato per le loro caratteristiche costruttive e tipologiche sono state realizzate verosimilmente in epoche differenti e che il fabbricato nel corso del tempo ha subito ampliamenti e superfetazioni che ne hanno alterato parte della struttura originaria.

All'attualità il piano terra è costituito da due corpi di fabbrica attigui: il primo, adibito ad abitazione, è formato da un nucleo originario (locali L1 ed L2), in muratura portante, e dal suo successivo ampliamento (locali L3, disimpegno e bagno), in mattoni in tufo; il secondo, adibito a deposito, in muratura portante, è costituito dalla restante parte del nucleo originario (locali L4 ed L5). Altresì ulteriore ampliamento (locale L6) è stato realizzato al piano primo.

Il prospetto a sud è rifinito nella parte del nucleo originario con intonaco rustico tinteggiato di bianco, nell'ampliamento, privo di intonaco, risulta con mattoni in tufo a vista. Le altre facciate risultano disomogenee con alternanza di rifiniture in intonaco liscio e mattoni in pietra a faccia vista. Le coperture sono piane. Al suo esterno il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione.



inquadramento territoriale - fabbricato rurale





sentiero a nord p.lle 123 e 124 che conduce alla p.lla 117 (fabbricato rurale)



accesso ovest alla p.lla 117 (non fruibile)





prospetto principale sud - accesso principale



prospetto principale sud





accesso ovest al fabbricato



tettoia prospetto sud



Il cespite è dotato di più accessi. Un primo accesso avviene sulla destra del sentiero che costeggia il perimetro nord della p.lla 123 (Bene 1), varcando la porta in legno e vetro, ubicata sulla facciata sud del fabbricato, si entra nel locale L1, adibito a cucina, dotato di piccolo finestrino prospiciente est. Dal menzionato locale L1 si accede al locale L2 da cui ci si immette nel locale L3, entrambi dotati di finestra con affaccio su prospetto principale sud. Dal locale L3 si accede al disimpegno che conduce al locale bagno, dotato di piccolo finestrino. Nel disimpegno altresì è presente verso ovest l'ulteriore accesso ai menzionati locali.

Inoltre varcando la porta ubicata a nord nel locale L3, attraversando il passaggio esterno, si giunge all'accesso dei locali L4 ed L5 tra loro comunicanti ed adibiti a deposito.

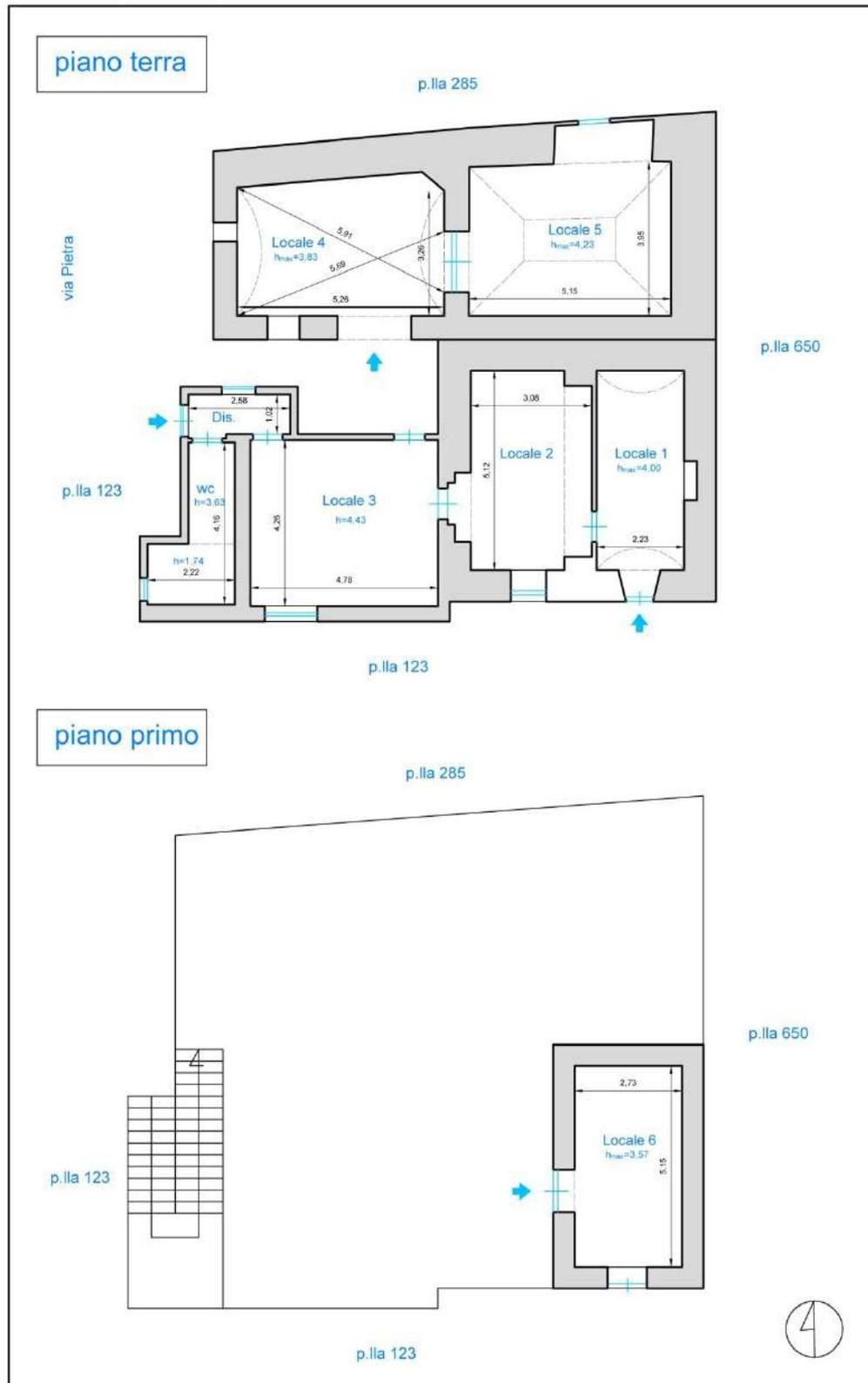
Dall'area esterna verso ovest è ubicata una scala a doppia rampa in c.a. (in corrispondenza del locale bagno) che conduce al solaio di copertura dei locali sottostanti, corrispondente al piano primo, dove si trova l'accesso del locale L6, dotato di finestra con affaccio sempre su prospetto sud.

All'attualità il cespite è utilizzato come abitazione e per esigenze connesse all'attività agricola.

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



STATO DI FATTO - PIANTA
(C.T. fl.35 p.la 117)



Gli ambienti L1, L4 e L5 hanno una copertura voltata, una porzione del locale bagno, corrispondente al sottoscala della rampa esterna, inclinata, gli ambienti restanti piana. L'altezza degli ambienti varia da 3,63 m a 4,23 m, a meno di una porzione del bagno con altezza pari a 1,74 m. Sono presenti sia solai con struttura in travetti e laterizi che in legno. I muri variano da 20 a 80 cm.

La porta dell'accesso principale è composta da infisso in legno e vetro, quella del secondario in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro. Vi sono **infissi esterni** in legno e vetro ed infissi in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro, nei locali L4 ed L5 le bucatore esterne sono prive di chiusura di sorta. Le **porte interne**, tipologia a battente, sono in legno. Le superfici delle **pareti** dei locali sono tinteggiate con pittura di colore bianco.

Nel locale L1 parte della parete dell'angolo cottura e parte di quella opposta presentano rivestimento ad altezza di circa 1,60 m in piastrelle quadrate di medio formato di colore bianco. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento a circa 2,00 m di piastrelle quadrate di medio formato dai disegni geometrici. I **soffitti** intonacati sono tinteggiati con pittura di colore bianco, quello del locale L2 presenta un tavolato in legno, quello del locale L6 travi in legno a vista e tavolato in legno. I locali L3, bagno e disimpegno presentano **pavimentazione** in piastrelle di differente formato e colore, gli altri ambienti presentano calpestio in battuto di cemento. All'accesso principale sud è posta tettoia (fatiscente) realizzata con orditura in travi di legno e copertura in lamiera ondulata e canne. Le finiture sono di mediocre qualità.

Il cespite si presenta in discreto stato di manutenzione.

Criticità:

1. la pavimentazione del locale L3 risulta degradata, nello specifico si denota più punti la rottura di numerose piastrelle a seguito del distacco delle stesse dal massetto sottostante;
2. si riscontrano tracce di fenomeni infiltrativi sia nel disimpegno su parte del soffitto e della parete esposta a nord - quali macchie, rigonfiamento e spellatura della tinteggiatura - che sulla superficie della sommità della parete nord-ovest del locale bagno con presenza di muffa, macchie, rigonfiamento e spellatura della tinteggiatura. Ad una prima analisi visiva entrambi ascrivibili ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e dalle pareti esterne del fabbricato in concomitanza di eventi meteorici (piogge).
3. negli ambienti L3, disimpegno e bagno vi sono sporadiche lesioni superficiali nella muratura;
4. nei locali deposito L4 ed L5 si riscontrano sporadiche lesioni e fessurazioni della muratura;
5. la superficie della facciata esterna del prospetto nord-ovest risulta interessata da macchie e corposa presenza di muffa imputabile al dilavamento di acque meteoriche sulla facciata.





Locale L3



Disimpegno





Bagno



Prospetto nord-ovest



Il cespite è asservito dai seguenti impianti tecnici:

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

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

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

piano terra

locale L1	Sup.	12,03 mq
locale L2	Sup.	16,16 mq
locale L3	Sup.	20,67 mq
disimpegno DIS.	Sup.	2,96 mq
bagno WC	Sup.	6,55 mq
locale L4	Sup.	19,48 mq
locale L5	Sup.	23,06 mq

piano primo

locale L6	Sup.	14,52 mq
-----------	------	----------

TOTALE Superficie utile netta	Sup.	72,89 mq
TOTALE Superficie utile non residenziale	Sup.	42,54 mq

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.

Superficie commerciale fabbricato	Sup.	101,21 mq
Superficie commerciale pertinenze (depositi L4 e L5)	Sup.	57,28 mq
Superficie omogeneizzata pertinenze (25% della superficie)	Sup.	14,32 mq

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>115,53 mq</u>
---	--------------------	-------------------------



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).

In cespite è dotato di pertinenze esclusive quali locali deposito (L4 e L5).

(All. 6: BENE 3 - planimetria stato dei luoghi; All. 7 rappresentazione fotografica)



RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI



Locale 1



Locale 2





Locale 3



Disimpegno





Bagno WC



Bagno WC





accesso locale 4

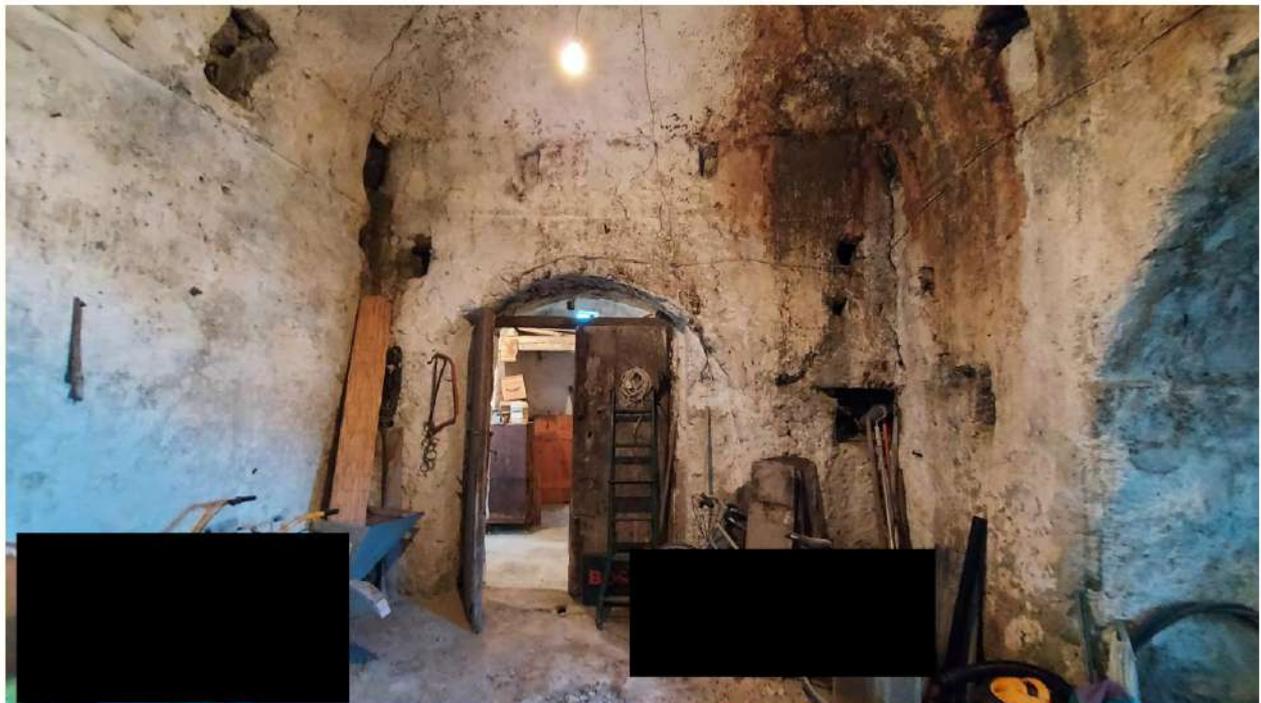


Locale 4



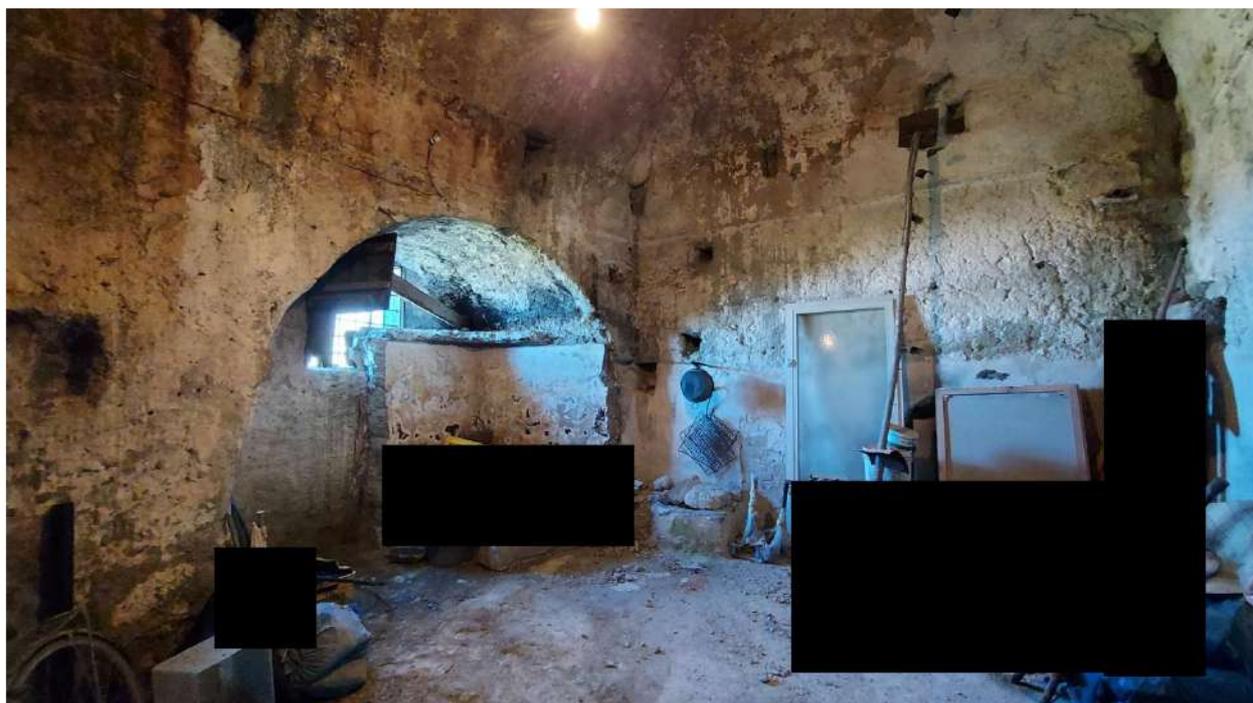


Locale 4



Locale 4





Locale 5



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

BENE 1

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 35, p.lla 123**, p.lla con qualità VIGNETO, cl.2, sup. 2.629 mq, r.domenicale € 65,17, r. agrario € 40,25.

Agli atti del Catasto, il cespite pignorato insiste sulla particella terreni 123 del foglio 35, 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 02/02/2006 con cui il debitore viene in possesso del bene.

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

(All. 8: doc. catastale -visura catastale storica fg.35 p.lla 123, estratto di mappa)

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

La descrizione e la superficie (are 26,29) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

BENE 2

Il **BENE 2** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 35, p.lla 124**, p.lla con qualità SEMINATIVO, cl.u, sup. 1.917 mq, r.domenicale € 17,33, r. agrario € 8,91.

Agli atti del Catasto, il cespite pignorato insiste sulla particella terreni 124 del foglio 35, 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 02/02/2006 con cui il debitore viene in possesso del bene.

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

(All. 9: doc. catastale - visura catastale storica fg.35 p.lla 124, estratto di mappa)

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

La descrizione e la superficie (are 19,17) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

BENE 3

Il **BENE 3** è identificato all'attualità al N.C.E.U. nel C.T. del Comune di Forio d'Ischia (NA) come segue: **foglio 35, p.lla 117**, p.lla con qualità FABBRICATO RURALE, cl.u, sup. 150 mq, r.domenicale € 0,00, r. agrario € 0,00.

Si evidenzia che per il cespite in questione non si rinviene agli atti dell'Agenzia del Territorio di Napoli l'estratto di mappa terreni associato alla p.lla 117 fg.35.

Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo (ubicazione e confini), dalla consultazione degli atti di provenienza e dalla sovrapposizione del rilievo del cespite su mappa satellitare, ai fini dell'esatta ubicazione dello stesso, emerge che la p.lla sul mappale terreni attuale che lo individua corrisponderebbe alla p.lla 416 del fg. 35.

La scrivente ha quindi effettuato ricerche e verifiche presso l'archivio dell'Agenzia de Territorio di Napoli al fine di ottenere i necessari chiarimenti. Nello specifico dalla consultazione della mappa all'impianto del 1894 e da quella della revisione del 1957 risulta che la p.lla del cespite è identificata come 117 (in linea con gli identificativi della visura e l'atto di provenienza), mentre nella mappa del 1990 la stessa p.lla è individuata come la 417, che a sua volta nella mappa terreni attuale è diventata la 416.

Dalle ulteriori indagini sulle visure storiche di tutte le particelle in esame, emerge che la p.lla 417 (all'attualità esistente) è ubicata in altra zona del Comune, e dalla documentazione agli atti del catasto ha alcuna correlazione con la p.lla 117, la cui variazione d'altra parte non risulta supportata da alcuna pratica, ergo la p.lla indicata come 417 sulla mappa del 1990 è errata.

Inoltre la p.lla 416, indicata nella mappa terreni attuale, è stata soppressa (come si evince della visura). Risulta chiaro che sussiste un disallineamento delle particelle terreni e che la p.lla iniziale



del cespite (117) per mero errore (forse di trascrizione) è diventata la 417 che a sua volta è divenuta la 416. Ne consegue che nell'estratto di mappa terreni attuale il numero di p.lla del cespite in esame risulta con identificativo errato (416).

A parere della scrivente, per regolarizzare tale situazione andrebbe effettuato un aggiornamento all'attualità del mappale terreni rettificando la p.lla 416 con l'identificativo corretto ossia 117, con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della pratica PREGEO redatta da un tecnico. Le spese di tale rettifica sono paria circa a **300,00 €**.

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 02/02/2006 con cui il debitore viene in possesso del bene.

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

(All. 10: doc catastale: Visura catastale storica fg.35 p.lla 117; planimetria storica fg.35 p.lle 416,417; estratto mappa terreno fg.35 attualità; elenco immobili terreni p.lle 117,416,416,417; mappe impianto 1894, revisione 1957, mappa 1990)

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

La descrizione e la superficie (are 1,50) della particella di terreno riportata nei suddetti documenti è conforme alla mappa terreni attuale (sulla quale, come detto, è individuata con numero di p.lla errato ossia 416) ed a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 150,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 115,00 mq. Tale difformità è imputabile ad aver considerato la superficie commerciale dei locali deposito invece di quella omogeneizzata. L'aggiornamento della superficie catastale può essere incluso nella medesima pratica di accatastamento del fabbricato rurale al catasto urbano.



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.

I beni pignorati costituenti il Lotto in esame sono di proprietà degli esecutati sigg.ri [REDACTED] per la quota di 2/3 della proprietà e per la quota di 1/3 della nuda proprietà ed alla sig.ra [REDACTED] per 1/3 di usufrutto. A seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED], ed alla conseguente riunione di usufrutto, i beni de quibus risultano per la piena proprietà in capo all'esecutato [REDACTED].

Titolo di provenienza:

- **Atto di divisione del 02/02/2006 rep. 15818 racc. 5582**, per Notar Stefano Boccieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 18/03/2006 ai nn. 9602/17604, con il quale i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (nato a [REDACTED]), hanno proceduto allo scioglimento della comunione tra di essi intercorrente, procedendo alla formazione di due lotti, gravati per la quota di 1/3 dall'usufrutto in favore della sig.ra [REDACTED]

Nell'atto emerge che al sig. [REDACTED] viene attribuito il secondo lotto comprendente, tra gli altri, i cespiti facenti parte del lotto staggito, ossia "**appezzamento di terreno non edificabile sito in Forio (NA) alla località "Pietra", della superficie catastale complessiva pari a 4.546 (quattromilacinquecentoquarantasei) mq., con ivi insistente fabbricato rurale della superficie di circa 150 (centocinquanta) mq., e con annessa corte di pertinenza esclusiva; confinante con: strada della località, per tre lati. Nel N.C.T. al fol. 35 p.lla 117 di are 1,50, fabb. rurale, senza rendita (riportato in mappa con la p.lla x417); p.lla 123, vigneto, cl. 2, are 26,29, RD euro 65,17, RA euro 40,05, p.lla 124, seminativo, cl. U, are 19,17, RD euro 17,33, RA euro 8,91"**.

(All. Atto di divisione Boccieri; nota di trascrizione)

- **Atto di donazione del 02/02/2006 rep. 15817 racc. 5581**, per Notar Stefano Boccieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 04/03/2006 ai nn. 7811/13928, con il quale con il quale la sig.ra [REDACTED] ha donato ai propri figli, [REDACTED], la quota di 3/9 della nuda proprietà - nella misura di 3/18 ciascuno - con riserva dell'usufrutto vitalizio, tra l'altro, sugli immobili costituenti il lotto staggito (identificati al fg. 35, p.lle 117, 123 e 124).

(All. nota trascrizione Atto di donazione Boccieri)



- **Certificato di successione del 31/01/2006 n.31 vol. 381** trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 il 13/06/2008 ai nn 19629/30975 del *de cuius* [REDACTED] (nato a [REDACTED], deceduto il [REDACTED], a favore di [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), per la quota di 222/2000 ciascuno, e contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 222/1000 avente ad oggetto, tra gli altri, i cespiti staggiti individuati al **fg.35, p.lla 117 fabb. rurale, fg.35, p.lle 123, 124.** **Accettazione tacita di eredità del 02/02/2006 rep. 15818** per notaio Stefano Boccieri trascritta in data 03/05/2007 ai nn. 16207/32625 in favore di [REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno, e contro [REDACTED], per la quota di 2/9 di proprietà, sui cespiti staggiti identificati al **fg.35, p.lla 117 fabb. rurale, fg.35, p.lle 123, 124.**
(All. nota successione; nota accettazione eredità)
- **Certificato di successione del 28/05/1999 36/359/99** trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 2 il 12/06/2009 ai nn. 22108/32200 del *de cuius* [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED], a favore di [REDACTED], per la quota di 3/9, [REDACTED] per la quota di 2/9 ciascuno, e contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, avente ad oggetto, tra gli altri, i cespiti staggiti individuati al **fg.35, p.lla 117 fabb. rurale, fg.35, p.lle 123, 124.** **Accettazione tacita di eredità del 24/04/1996 rep. 92500** per notaio Tommaso Olivieri trascritta in data 13/05/1996 ai nn. 10489/14159 in favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, e [REDACTED], per la quota di 3/9 di proprietà, e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, sui cespiti staggiti identificati al **fg.35 p.lle 123, 124.**
Non risulta trascritta l'accettazione sul cespite staggito identificato al fg. 35, p.lla 117.
(All. nota successione; nota accettazione eredità)
- **Successione num. 50 vol.268**, trascritta il 20.08.1970 ai nn. 26585/36106, in morte di [REDACTED] ([REDACTED]), deceduto il [REDACTED], giusto testamento del 23.09.1964 pubblicato con verbale del 04.09.1968 per Notar Nonno, registrato l'11.09.1968 al n. 1126. Con cui il *de cuius* ha lasciato in favore del figlio [REDACTED], tra l'altro, i seguenti beni: "2) vigneto e seminativo con cellaio e relativo locale dei palmenti nonché la stalla con relativo altro palmento e casellino per maiale - in catasto partita 8325 fol. n.6 are 40,76 RD 275,13, n.14 are 2,39 fabbricato rurale, n.329 are 20,79 RD 197.50, n.325 are 8.36 L.56,43, partita f. 35 n.117 fabbricato rurale are 1.50, partita 181 f. 35 n.15 are 0.39 senza reddito, n.330 are 9.00 RD 85.50 ed are della p.lla 324 fra maggiore superficie e distinta nel tipo di frazionamento con la p.lla 324b per are 11.49". **Accettazione tacita di eredità del 23/04/1975 rep. 2742** per notaio Albore Alfredo trascritta in data 01/07/2022 ai nn. 25400/33272 in favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà e contro il *de cuius* [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, del cespite staggito identificato al **fg.35, p.lla 117 fabb. rurale .**
(All. nota successione 1970; nota accettazione eredità 01.07.2022)



Titoli traslativi inter vivos ultraventennali:

➤ **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 con il quale il sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED]), ha acquistato a titolo di permuta dal padre sig. [REDACTED] il [REDACTED] la "quota che vanta per la metà sui seguenti cespiti siti nel Comune di Forio: a) Fondo vigneto, alla contrada Pietra, esteso l'intero are ventisei e centiare ventinove, compresa l'area di un piccolo fabbricato rurale ivi, confinante con i beni degli eredi di [REDACTED] e via vicinale; in catasto alla partita 3359, fol.35, n.123, are 26,29, redditi L. 368,06 e L. 118,31. b) Fondo vigneto alla contrada Pietra denominato "Ciciariello", esteso l'intero are otto e centiare sessantasei, confinante con i beni [REDACTED] ed altri; in catasto alla partita 3359, fol.36, n.257, are 8,66, redditi L. 82,67 e L. 32,91".

(All. nota atto Nonno 1959)

➤ **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, con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] un "fondicino vigneto, sito in agro di Forio d'Ischia, alla contrada "La Pietra", esteso are venti e centiare quarantasette circa, confinante con la via comunale, beni dei [REDACTED] ed eredi di [REDACTED]; in catasto alla part. 2670, fol.35, n. 124, imp. L. 100,30".

(All. nota atto Nonno 1937)

Si segnala che, come già evidenziato dal notaio nella certificazione notarile, non si rinviene alcuna trascrizione a favore relativamente alla provenienza al sig. [REDACTED] dell'immobile in Forio fg. 35 p.lla 117.

(All. 11: titoli di provenienza)

La scrivente ha acquisito altresì:

➤ **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24/04/1996 rep. n. 92500**, per Notar Tommaso Olivieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 13/05/1996 ai nn. 14160/10490, a favore [REDACTED], e contro [REDACTED] con il quale è stato costituito diritto (temporaneo) di superficie per la durata di 20 anni, per fare e mantenere costruzioni sui seguenti terreni, in Forio (NA), tra gli altri, in catasto fg.35 p.lla123 e 124.

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

(All.11 bis atto Olivieri del 1996)



C. STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo si rinveniva la presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] che ci consentiva l'accesso ai cespiti pignorati costituenti in lotto in esame. Dichiarando che i terreni (**bene 1 e 2** - fg. 35 p.lle 124, 123) sono occupati dalla società "[REDACTED]" dal 2011 per la coltivazione delle viti, mentre il fabbricato rurale (**bene 3** - fg. 35 p.lle 117) è occupato ed utilizzato dal medesimo, da circa quindici anni, unitamente ai membri della propria famiglia.

Poichè i terreni risultano allo stato occupati senza titolo opponibile alla procedura, la società "[REDACTED]" deve versare **505,07 euro mensili** su libretto bancario della procedura a titolo di **indennità di occupazione**.

La scrivente ha altresì acquisito il certificato di residenza storico dell'esecutato [REDACTED] dal quale si rinviene che residente dal [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]

(All. 12 : certificato residenza esecutato)

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

FORMALITÀ

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 10/06/1996 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 17053**, Pubblico ufficiale TOMMASO OLIVIERI Repertorio 92765 del 31/05/1996, in favore di "[REDACTED]" e contro "[REDACTED]", gravante sull'immobile identificato al fg.35 p.la 16 (oggi fg. 35 p.la 1378 sub.1), per il diritto di 1/1 di proprietà, e sui terreni identificati al fg. 35 p.la 9 (da cui deriva la p.la 1314 del fg.35), fg.21 p.la 570, **fg.35 p.la 123, fg.35 p.la 124**, per il diritto di superficie.
- **PRIVILEGIO** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - ISCRIZIONE del 10/06/1996 - Registro Particolare 2315 Registro Generale 17054**, Pubblico ufficiale TOMMASO OLIVIERI Repertorio 92765 del 31/05/1996.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - ISCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 25002**, Pubblico ufficiale OLIVIERI TOMMASO Repertorio 92765 del 31/05/1996. Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2314 del 1996.



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

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

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

(All. 13: Ispezioni ipotecarie)



VINCOLI

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

- nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica**, di cui al **D.Lgs. 22.1.2004 n.42** Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;
- nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985** pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n. 42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia;
- nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia** come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sullo G.U. n.94 del 23.04.1999;

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

(All. 14: certif. Soprintendenza)

CONDONO

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

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

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

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

USI CIVICI

A seguito di istanza presentata 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. 15: 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

- costi per accatastamento del bene 3 al catasto fabbricati **2.100,00 €**;
- oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**.
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

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

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

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*
L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.



E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA:

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

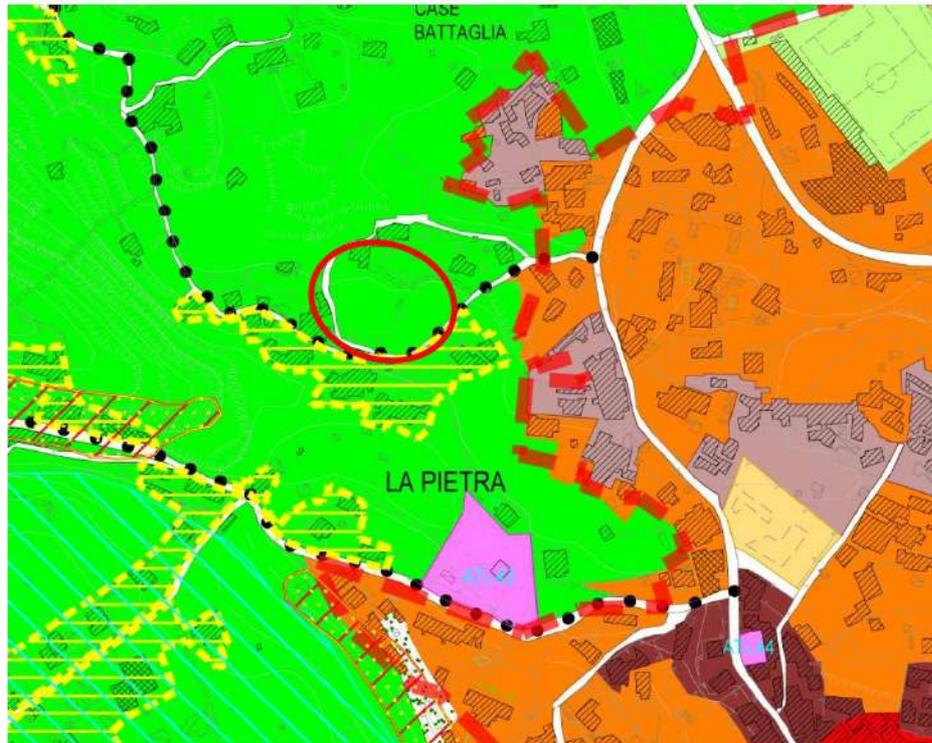
- il Comune di Forio è fornito di **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** approvati e vigenti, approvati con delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicati sul BURC n.8 del 14.02.2021;
- in data 08.02.1999 è stato approvato con D.M. il **Piano territoriale Paesistico** dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999;
- i terreni identificati con le **p.lle 117, 123 e 124 del fg.35** devono ritenersi ricadenti all'**ESTERNO** del perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del CdS D.L.vo n. 285 del 30.40.992, con Delibere di G.M. n.111 del 21.03.1995 e n.376 del 22.07.1996, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P.n.1551 del 17.11.1995. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 04.04.1997;
- che in base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE** approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n. 8 del 14/02/2021 i terreni summenzionati ricadono in: "**AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA**" della Disciplina Piano Strutturale.
- che in base al **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i terreni summenzionati ricadono in aree soggette a "**PROTEZIONE INTEGRALE**" della Disciplina del Piano Paesistico.
- che in base al **PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO MERIDIONALE** approvato con Delibera nr.2 del Comitato Istituzionale Integrato dei 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggetto a rischio frana o idraulico.

(All. 16: istanza comune;certificato destinazione urbanistica)

Altresì l'ufficio non rinviene pratiche di agibilità/abitabilità riferite al fabbricato del bene 3. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.



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



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

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per i cespiti staggiati sono disciplinate dalla normativa tipologica all'**art. 55 - CAPO V – IL SISTEMA NATURALE, RURALE E APERTO - AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA** delle **Norme d'Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (PUC)** Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i. Nello specifico, "le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

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

Non sono ammesse nuove costruzioni.

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



BENE 1 e 2 - TERRENI (Fig.35, p.lle 123 e 124)

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA), dalle esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi emerge che gli appezzamenti di terreno di cui ai beni 1 e 2, coltivati a vigneto, per loro caratteristiche morfologiche e pedologiche, sono conformi alle previsioni della normativa urbanistica vigente.

BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fig.35, p.la 117)

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Forio d'Ischia (NA), dalle esamina dei titoli di provenienza e dei luoghi risulta che fabbricato così come si presenta all'attualità è stato realizzato verosimilmente in periodi differenti.

Trattasi di bene immobile - fabbricato rurale - per la cui realizzazione non era richiesto il titolo abilitativo ne l'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati.

Non essendo presente alcuna planimetria del cespite agli atti del Comune e del Catasto e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, al fine di datare la realizzazione dei corpi di fabbrica costituenti il cespite *de quo*, la scrivente ha consultato e richiesto sia le mappe di impianto della p.la del cespite, agli atti degli archivi del Catasto di Napoli, sia copia delle foto aeree dell'IGM (Istituto Geografico Militare) presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli e presso l'Istituto Geografico Militare.

Orbene, dalla comparazione sia delle mappe di impianto che delle foto aeree dell'IGM datate 16.08.1943 e 15.10.1966 con lo stato attuale dei luoghi emerge che la porzione del fabbricato rurale, corrispondente ai corpi di fabbrica originari, è stata realizzata in data antecedente al 1942 (fine 1800), mentre la restante porzione, corrispondente l'ampliamento, è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre del 1967.





foto IGM 1943 - indicazione sagoma cespite

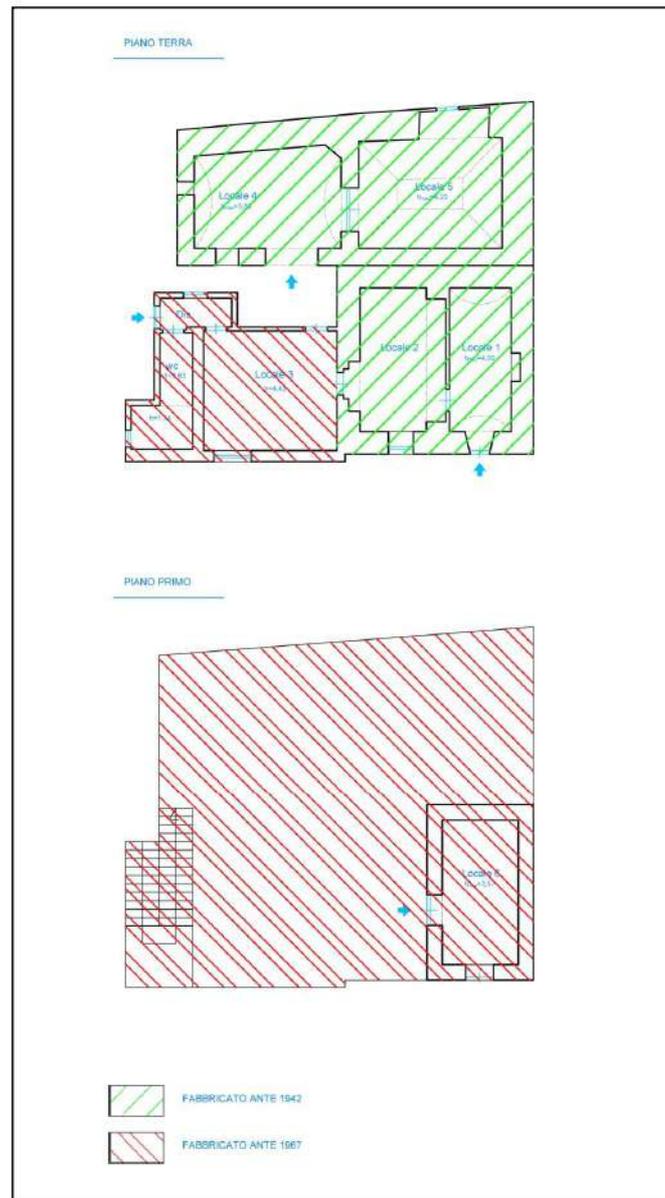


foto IGM 1966 - indicazione sagoma cespite

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



SCHEMA CRONOLOGICO FASI COSTRUTTIVE



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

La porzione del fabbricato rurale originaria risulta legittima in quanto fabbricato rurale, per il quale non era richiesto alcun il titolo abilitativo ed inoltre realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico a cui il territorio è sottoposto ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.



La restante parte (ampliamento) realizzata ante '67 in assenza di titolo abilitativo, risulta legittima da punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della Legge 765/1967, in quanto ricadente all'esterno del perimetro del centro abitato, ma la sua costruzione, successiva all'imposizione dei vincoli paesaggistici presenti sul territorio, avrebbe necessitato preventivamente dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza. A seguito di istanza inviata presso Soprintendenza e dalle ricerche effettuate, si è appurato che non sussiste alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata per il cespite.

(All. 17: riscontro negativo autorizzazioni Soprintendenza)

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

Ne consegue che è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tale criticità si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003.

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

Si evidenzia inoltre che l'altezza netta (pari a di 1,74 m) di una parte del locale wc non soddisfa i requisiti minimi dell'abitabilità ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i., pertanto tale porzione potrà essere destinata unicamente a deposito/ripostiglio.

Altresì all'attualità i **fabbricati rurali e fabbricati ex rurali ancora censiti al Catasto terreni** sono disciplinati dal **comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011** (convertito in legge dalla L. 214/2011) il cd. "*Salva Italia*", che impone ai proprietari ed ai comproprietari, entro il termine ultimo del 30 novembre 2012, di registrare gli stessi al Catasto fabbricati.

Altresì la **circolare n. 2/2012** della direzione centrale del Catasto prevede che ai fabbricati rurali destinati ad abitazione e ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola sia attribuito il classamento in base alle regole ordinaria in una delle categorie catastali previste nel quadro



generale di qualificazione. Le abitazioni rurali saranno quindi classate nelle normali categorie del gruppo A in funzione delle caratteristiche costruttive. Nel caso di sussistenza del requisito di ruralità, disciplinato dall'art. 9 del D.L. n. 557 /93, come modificato dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, convertito dalla legge 222/07, è apposta negli atti catastali una specifica annotazione, che ha valore per fini fiscali.

Nel caso di specie, il cespite *de quo*, censito al catasto Terreni, non dichiarato nei termini previsti a al catasto Fabbricati, andrà regolarizzato con la presentazione presso l'Agenzia dell'Entrate di un atto di aggiornamento cartografico ed una pratica Docfa, redatti da un professionista abilitato, allegando le previste autocertificazioni ed il pagamento della sanzione nella misura determinata dal Responsabile dell'Ufficio. I cui costi a forfait, comprensivi di onorario per il professionista, sono di circa **2.000,00 €**. A cui dovrà seguire una comunicazione da parte del proprietario presso il Comune di pertinenza, il cui costo è pari a circa **100,00 €**.

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente a fabbricati rurali, in ottemperanza alla suddetto comma 14-*ter* dell'art. 13 del D.L. 201/2011, dovrà essere modificata in abitazione residenziale.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che gli impianti ivi presenti (elettrico, idrico) risultano vetusti e non corrispondenti alla vigente conformità (ai sensi del D.M. 37/08). Ai fini del conseguimento di tale conformità, si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione ed adeguamento, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **3.000,00 €**.

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



F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutando il numero, la consistenza e la tipologia degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva, se ne considera la vendita in 5 LOTTI. Nella presente perizia si considera il **LOTTO 4**, i cui beni risultano nella piena proprietà dell'esecutato [REDACTED].

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili *de quibus* costituenti il **LOTTO 4** proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

BENI 1 e 2- TERRENI (Fg.35, p.lle 123 e 124)

Per quanto attiene agli appezzamenti di terreno agricolo del Lotto staggito (BENE 1 e BENE 2), dalla consultazione dei valori tabellari, relativamente ai *vigneti* situati nel Comune di Forio d'Ischia, è emerso che il Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Campania del 2019 è pari a 54.570,00 €/ha, altresì il Valore Fondiario Medio Unitario riferito ad unità di superficie ed al tipo di coltura in base al Decreto Dirigenziale n. 139 del 07/03/2022 (Legge 590/65 art. 4) è pari a 42.994,00 €/ha.

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

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

Trattasi di due terreni agricoli, non edificabili, non separati da alcun confine di sorta, che costituiscono all'attualità un unico appezzamento di terreno (di circa 4500 mq), pianeggiante e di forma irregolare. L'unico accesso a nord-est, carrabile, avviene dalla via Pietra n.13, superando il cancello in legno, ed è posto alla stessa quota della strada. L'area è recintata. La maggior parte della superficie è adibita alla coltivazione della vigna, una piccola parte ad orto, sono presenti altresì piccoli tratti di vegetazione sparsa ed alcuni alberi.

La superficie totale dei terreni è pari a 4.546,00 mq.

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

$$V_m = 30,00 \text{ €/mq} \times 4.546 \text{ mq}$$

$$V_m = \text{euro } 136.380,00$$



CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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:

$$P = 136.380,00 \text{ euro} - 5\% = \text{€ } 129.561,00$$

$$\underline{\underline{V_{m_CORRETTO} = \text{euro } 129.561,00}}$$

BENE 3 - FABBRICATO RURALE (Fig.35, p.lla 117)

In considerazione del quantitativo di fabbricati rurali con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive presenti sull'isola, e quindi dell'appetibilità e della commerciabilità del cespite, ed altresì tenendo presente che, come detto, il cespite dovrà essere registrato al catasto urbano, per la sua stima la scrivente ha optato per la scelta del metodo comparativo.

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

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

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

 Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small>		
Valore minimo Euro 1.237	Valore medio Euro 1.563	Valore massimo Euro 1.889



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

Paniere degli immobili campione:

Immobilabile 1 - [REDACTED] Vendesi libero fabbricato al grezzo di circa 90 mq con annesso terreno circostante di circa mq 1360 di esclusiva proprietà, la costruzione risulta ante 67. Importo compravendita € 170.000, 00 €. Valore 1.888,00 €/mq.

Immobilabile 2 - [REDACTED], immobile in pietra verde locale di 70mq su due livelli, con spazio esterno, il cespite è situato in località Santa Maria al Monte, distante circa tre chilometri dal centro del paese. Importo compravendita € 100.000, 00 €. Valore 1.428,00 €/mq.

Immobilabile 3 - [REDACTED] - Località Palummera -Si propone in vendita rudere disposto su 2 livelli che si compone al piano terra da cantina con porta in legno e 2 finestre e piccolo soppalco in legno per circa 80 mq, al piano superiore appartamento con 3 camere e cucina in stato fatiscente per altri 80 mq. Fanno parte della proprietà un monocale in buone condizioni ed un terreno carrabile di 100 mq circa, disponibilità eventuale di altra porzione di terreno carrabile. Importo compravendita € 230.000, 00 €. Valore 1.252,00 €/mq.

$$\text{€/mq} (1.888,00 + 1.428,00 + 1.252,00) / 3 = 1.522,00 \text{ €/mq}$$

Si assume per la vendita: 1.500,00 €/mq

Metodo della stima diretta

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

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

- K_1 -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 negozio di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$



- **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 discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,98$$

- **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 mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,98$$

- **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 discreta, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 0,98$$

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, ma c'è possibilità di parcheggio sul terreno adiacente (stesso lotto) pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = -1,00$$

- **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 sono locali deposito, 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 terra: -10% del valore quotato



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

$$K_7 = 0,98$$

▪ K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ K_9 - **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 discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• K_{10} - **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 media. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,94$$

La superficie commerciale è pari a 115,53 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.500,00 €/mq**.

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

$$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.500,00 \times 0,94 \times 115,53$$

$$V_m = 162.897,30 \text{ euro}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = 162.897,30 / 115,53 \text{ mq} = 1.410,00 \text{ €/mq}$$



CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) per pratica per accatastamento al catasto fabbricati **2.100,00 €**; redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**; oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**.

- costi per accatastamento del bene 3 al catasto fabbricati **2.100,00 €**;
- aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 €**;
- oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**.
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €** ;

Per le difformità urbanistico-edilizie, imputabili agli abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato 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:

$$C = € 300,00 + € 2.100,00 + 3.000,00 = € 5.400,00$$

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

$$P = (€ 162.897,30 - € 5.400,00) - 25\% = € 118.122,97$$

V_m corretto = euro 118.122,97



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. 18 - 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. 19 - 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 e 2 - Valore finale di stima: € 129.561,00

BENE 3 - Valore finale di stima: € 118.122,97

e quindi del più probabile valore di mercato del **Lotto QUATTRO** che risulta pari a: **€ 247.683,97**

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

Valore del lotto 4= euro 247.600,00

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



Come richiesto dal mandato si allega alla presente relazione il prospetto sintetico dell'Esperto.
(All. 20 scheda sintetica)

Napoli, 10 Agosto 2023

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)

