

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
Bper Credit Management S.c.p.A.
quale mandataria di
BPER Banca S.p.A.

INTERVENTO DI
SAPHIRA SPV S.r.l.

CONTRO

R.G. 240/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 23 settembre 2023

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
Bper Credit Management S.c.p.A.
quale mandataria di
BPER Banca S.p.A.

INTERVENTO DI
SAPHIRA SPV S.r.l.

CONTRO

R.G. 240/2022

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano in data 4.11.2022 nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 11.5.2022 Registro generale Registro particolare contro per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Forio (Na), identificato nelle nota di trascrizione come di seguito:

Abitazione

Identificata al N.C.E.U. comune di Forio - Foglio 9 - p.lla 333 - categoria A/2 – indirizzo: via Aiemita snc - piano T.

NOTE

- Si rappresenta che l'indirizzo che identifica l'immobile, come rinvenuto sui luoghi, è via Spinesante n.31, in luogo di via Aiemita snc indicato nella nota di trascrizione ed in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.
- L'immobile pignorato si configura come un fondo intercluso accessibile, attraverso il cancello posto al civico n. 31 di via Spinesante, da una porzione larga 1.50 m della particella n. 332 di proprietà aliena, in virtù di servitù di passaggio pedonale, come riportato nei più remoti titoli di provenienza dei quali si dettaglierà in risposta al quesito lettera e) – provenienze.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche dell'immobile costituito da un'abitazione indipendente non divisibile in natura con accesso attraverso una particella di proprietà aliena, si valuta la formazione del seguente **LOTTO UNICO:**

ABITAZIONE INDIPENDENTE ubicata in Forio, con accesso pedonale dal cancello di via Spinesante n. 31 attraverso una porzione di larghezza pari a 1.50 m dell'adiacente particella di proprietà aliena, costituita da un unico livello e composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, locale deposito accessibile esternamente, oltre corte pertinenziale e lastrico di copertura, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 9 - p.lla 333 - categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 80 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 212,78 - indirizzo catastale via Aiemita - piano T - intestato a per la proprietà di 1000/1000.

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.**

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Maurizio Lunetta e depositata in data 14.6.2022, nella quale si attestano la provenienza in capo all'esecutato, la provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli nel ventennio ed i dati catastali dell'immobile pignorato.

L'Esperto, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale, mappa terreni, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza (cfr. Allegato 2 – doc.4 e Allegato 5).

- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Individuazione del bene nel pignoramento

ABITAZIONE INDIPENDENTE ubicata in Forio, con accesso pedonale dal cancello di via Spinesante n. 31 attraverso una porzione di larghezza pari a 1.50 m dell'adiacente particella di proprietà aliena, costituita da un unico livello e composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, locale deposito accessibile esternamente, oltre corte pertinenziale e lastrico di copertura.

Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Forio al:

Foglio 9 - p.lla 333 - categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 80 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 212,78 - indirizzo catastale via Aiemita - piano T.

Confini

Il cespite confina, in un sol corpo, a nord con p.lla n. 875, a sud con viale di proprietà aliena, ad est con viale della p.lla 426, ad ovest con p.lla 873 e 285.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene,**

verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità in capo all'esecutato in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio del 25.11.2002, repertorio n.153165, raccolta n.11100, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13.12.2002 ai nn.52073/39373, acquisito in copia (cfr. allegato 5 - doc. 1).

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di ABITAZIONE INDIPENDENTE ubicata in Forio, con accesso pedonale dal cancello di via Spinesante n. 31 attraverso una porzione di larghezza pari a

1.50 m dell'adiacente particella di proprietà aliena, costituita da un unico livello e composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, locale deposito accessibile esternamente, oltre corte pertinenziale e lastrico di copertura.

Descrizione del contesto

L'immobile pignorato è ubicato nella zona nord della città, a circa 1 km dal porto di Forio, nelle vicinanze della spiaggia e della via litoranea di Spinesante-Fortino, in un contesto caratterizzato dalla presenza di numerose abitazioni, nei pressi dello stadio comunale.

Descrizione del cespite

Il cespite è costituito da un'abitazione indipendente composta da un corpo di fabbrica ad unico livello, con accesso pedonale da via Spinesante, attraverso una porzione di larghezza pari a 1.50 m dell'adiacente particella di proprietà aliena. Dal cancello al civico n. 31 di via Spinesante, attraversando una porzione di corte di proprietà aliena, si giunge alla corte pertinenziale dell'immobile pignorato dalla quale, attraverso la tettoia pertinenziale realizzata con travetti in legno e pilastri in ferro, si accede alla porta di ingresso all'immobile.



Foto n. 1 - Accesso all'immobile pignorato dal cancello posto su proprietà aliena



Foto n. 3 - Immobile pignorato dal viale della galleria di proprietà aliena



Foto n. 5 - Tettoia dell'immobile - verso l'ingresso



Foto n. 7 - Soggiorno



Foto n. 2 - Immobile pignorato dall'esterno



Foto n. 4 - Tettoia dell'immobile - verso l'ingresso



Foto n. 6 - Immobile verso la galleria di proprietà aliena

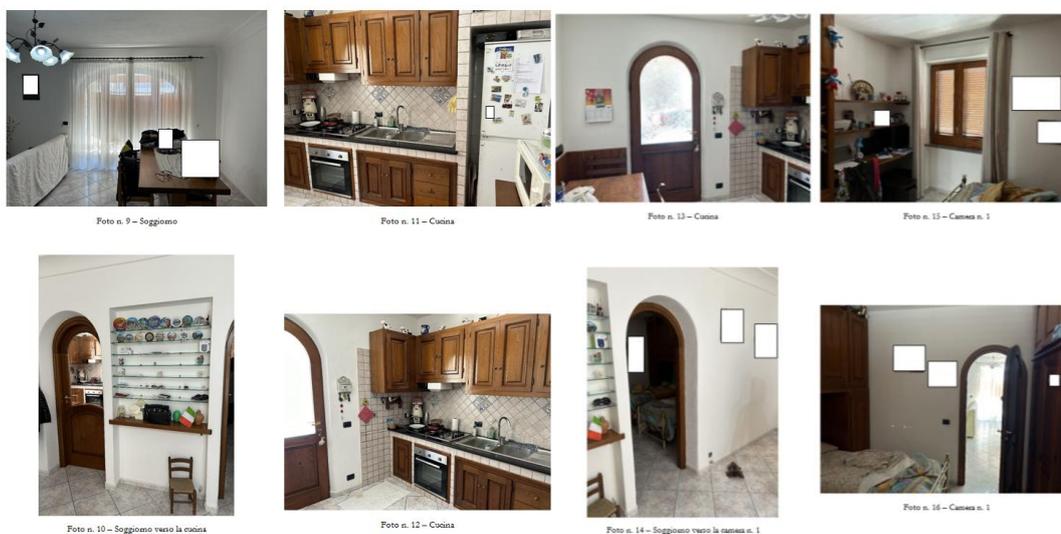


Foto n. 8 - Soggiorno

Estratto del repertorio fotografico

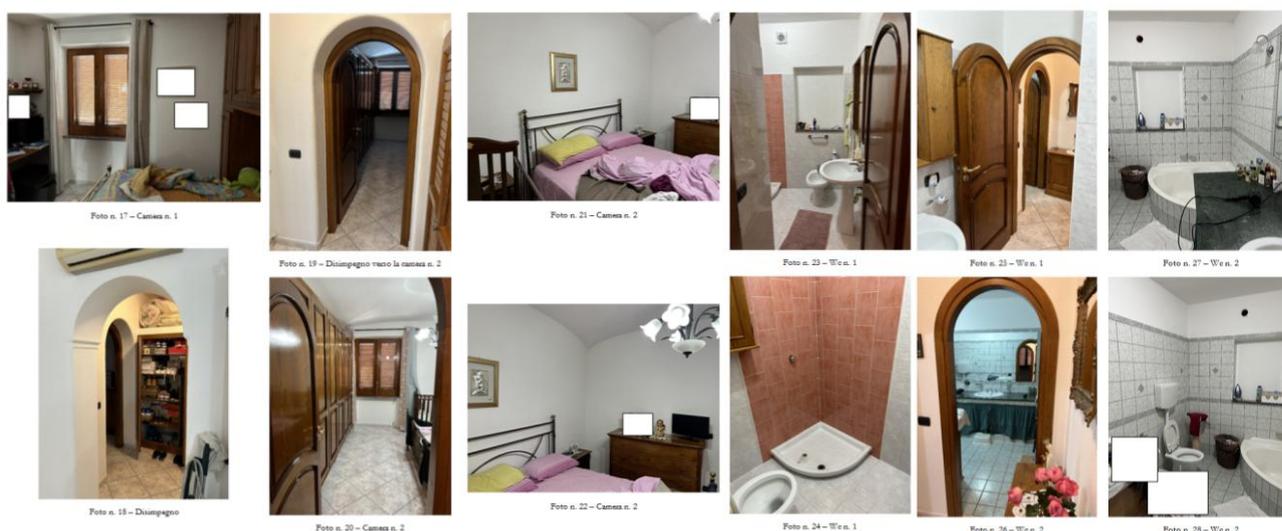
L'immobile ha ingresso direttamente nell'ampio soggiorno dotato di ampia porta-finestra ad arco con uscita, sul lato est, sulla corte. Il soggiorno è contraddistinto da pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, da una pavimentazione in gres di colore bianco e da cornici in gesso a guscio nell'angolo tra parete e il soffitto. Dal soggiorno è possibile accedere, sulla sinistra, alla cucina abitabile dotata di porta ad arco in legno e vetro

con uscita verso la corte pertinenziale. Le pareti della cucina sono tinteggiate di colore bianco ad eccezione della zona cottura dove si rinvencono, a rivestimento della parete, mattonelle quadrate di colore beige.



Estratto del repertorio fotografico

Dal soggiorno vengono distribuiti anche la cameretta (camera n.1), rifinita con pareti tinteggiate di colore bianco e dotata di finestra in legno con vetro singolo con affaccio sulla corte lato est ed il disimpegno, dal quale è accessibile la zona notte e servizi, composta da una camera da letto e due bagni.



Estratto del repertorio fotografico

La camera da letto padronale (camera n.2) è coperta da un soffitto con volta a crociera ribassata ed è dotata di una finestra con esposizione est. I bagni sono entrambi privi di aperture ed in particolare: quello di fronte al disimpegno (wc n. 1) è corredato da lavabo a colonna, vaso, bidet, piatto doccia, è pavimentato con mattonelle di colore chiaro ed è

rivestito a parete con le medesime mattonelle poste a pavimento di colore chiaro, intervallate da mattonelle di colore rosa nell'angolo in cui è collocata la doccia; il bagno posto sulla destra del disimpegno (wc n. 2) è corredato da lavabo in muratura, vaso, bidet, vasca angolare ed è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di colore grigio.

Il cespite, di altezza interna pari a circa 2.75 m, appare in buone condizioni di manutenzione, con pavimentazione in gres per l'intero immobile, infissi in legno, napoletane in legno e porte interne in legno effetto noce.

Completano la proprietà il locale deposito con accesso dalla corte pertinenziale, utilizzato come lavanderia (si rinvencono una lavatrice con asciugatrice) e la corte pertinenziale che circonda l'immobile su tre lati, pavimentata con battuto di cls.



Estratto del repertorio fotografico

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento (per il quale si rileva solo la predisposizione di alcune tubazioni in rame a muro) e di impianto gas che è fornito mediante bombola posta esternamente nei pressi del locale deposito esterno, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante due boiler posti nel deposito.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

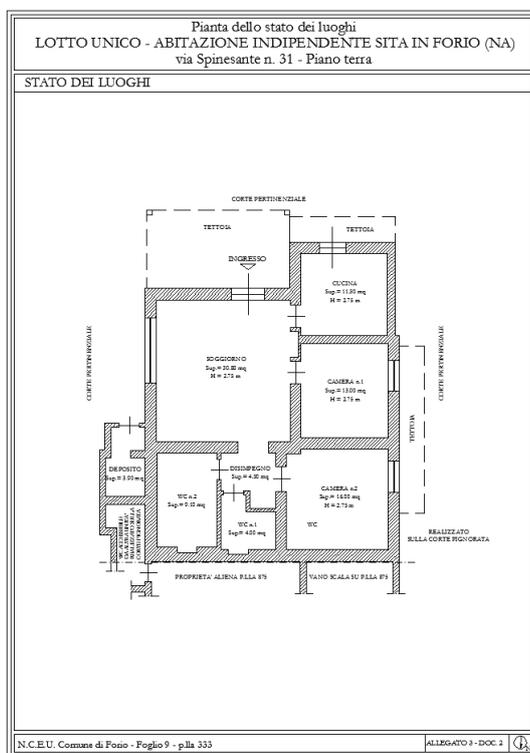
Precisazioni

Si evidenzia che la corte pertinenziale non è delimitata nei suoi confini con le adiacenti particelle di proprietà aliena, ad eccezione del lato est, lungo il quale si rinviene un muretto con sovrastante rete a delimitazione del confine con la particella 426 e del lato ovest, verso la p.lla 873, lungo il quale si rinviene un muretto.

A nord dell'immobile pignorato, in adiacenza al muro perimetrale del cespite, è stato edificata un'altra unità immobiliare con accesso indipendente, che insiste interamente sulla p.lla 875 di proprietà aliena che pertanto non è oggetto di trasferimento. Si specifica che la parte del bagno di tale unità di proprietà aliena, è stato edificato sulla corte pertinenziale dell'immobile pignorato.

Per quanto attiene la fornitura di elettricità e di acqua, in sede di accesso si è preso atto che l'abitazione non è dotata di una propria fornitura diretta con i gestori, ma riceve elettricità ed acqua appoggiandosi ad utenze di proprietà aliena, pertanto l'immobile, all'attualità, è privo di autonomi allacci alle utenze elettriche ed idriche.

Infine, lo scarico delle acque reflue dell'abitazione avviene in un pozzetto posto nel lato ovest della corte pertinenziale all'immobile pignorato, pozzetto dal quale gli scarichi vengono poi convogliati in una tubazione interrata di proprietà aliena che attraversa altrui proprietà. Allo stato dunque, l'immobile è da considerarsi privo di un proprio scarico fognario (o fossa biologica).



Stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Soggiorno	T	Residenziale	30.80 mq	1	30.80 mq
Cucina	T	Residenziale	11.30 mq	1	11.30 mq
Camera n. 1	T	Residenziale	13.00 mq	1	13.00 mq
Camera n. 2	T	Residenziale	16.00 mq	1	16.00 mq
Disimpegno	T	Residenziale	4.50 mq	1	4.50 mq
Bagno n. 1	T	Residenziale	4.00 mq	1	4.00 mq
Bagno n. 2	T	Residenziale	9.10 mq	1	9.10 mq
Tot. sup. netta			88.70 mq		
Deposito	T	Lavanderia	3.90 mq	0.30	1.20 mq
Corte	T	Corte	115.00 mq	0.05	5.80 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 89.00 mq, una superficie del deposito pari a 4.00 mq, una superficie della corte pari a 115.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- √ la superficie relativa all'attuale ambiente camera n. 2, disimpegno, wc n. 1 e porzione del wc n. 2 e la modifica della sagoma della cucina, realizzati in ampliamento in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolato ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la loro completa demolizione, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **77.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 70.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del locale deposito raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $3.90 \text{ mq} \times 0.30 = 1.20 \text{ mq}$;
- √ superficie della corte (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $115.00 \text{ mq} \times 0.05 = \underline{5.80 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

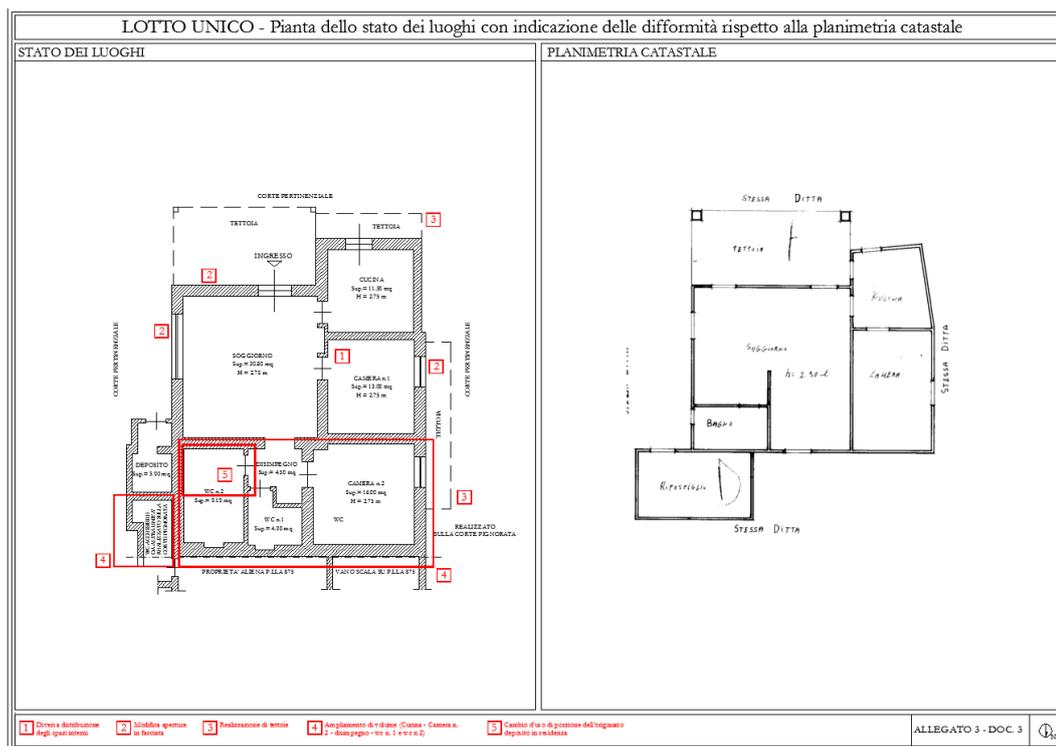
Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Forio (cfr. allegato 2 - doc. 1):

Foglio 9 - p.lla 333 - categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 80 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 212,78 - indirizzo catastale via Aiemita - piano T.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale risalente al 18.2.1986, per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica delle aperture in facciata;
- 3) Realizzazione di tettoie;
- 4) Ampliamento di volume (Cucina - Camera n. 2 – disimpegno – wc n. 1 e wc n 2).



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico, su immobile ricadente in territorio a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004, realizzato in assenza di concessione e sottoposto ad istanza di condono ex L. 47/85 ancora pendente.

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e dalla sovrapposizione mappa-satellitare, si evince una differente sagoma del cespite rispetto a quella rappresentata nella mappa catastale nella quale il fabbricato viene rappresentato privo dell'ampliamento realizzato sul lato nord della particella. Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sui costi per la regolarizzazione catastale, si specifica che si dovrà provvedere ad aggiornare la mappa catastale mediante pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, con un costo pari almeno ad € 2.000,00. Si specifica che il corpo di fabbrica addossato al muro lato nord

dell'immobile pignorato, insiste sulla particella adiacente n. 875 non oggetto di pignoramento, come meglio indicato in risposta al quesito c) e quindi, non è oggetto di trasferimento.



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali. L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato (atto di donazione), l'immobile trasferito viene censito al foglio 9, p.la 333 ed erroneamente, sub 2, subalterno che non trova corrispondenza al catasto fabbricati.

Nel titolo di provenienza ventennale viene trasferito il terreno sul quale è stato poi successivamente realizzato il cespite e vengono indicati i dati catastali coincidenti con quelli che all'epoca individuavano il terreno.

Storia catastale

Il cespite è censito al catasto fabbricati con i medesimi dati catastali, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1) e la planimetria associata

all'immobile è stata presentata il 18.2.1986.

Il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile, originariamente distinto con la p.lla 248/c, era parte della maggiore consistenza della particella in N.C.T al n. 248. L'attuale p.lla n. 874 con la quale viene censito in NCT il terreno sul quale giace l'immobile pignorato, deriva dalla p.lla n. 333 (ex p.lla 248/c) generata dal frazionamento catastale prot. n. 48/1980 in atti dal 15.10.2001.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo**

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 11.5.2022, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta che l'immobile pignorato è di piena proprietà di (cfr. Allegato 5):

per essere

allo stesso pervenuto, nel seguente modo:

- **per i diritti pari ad 1/1 dal sig. , in forza**

di atto di donazione a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio del , repertorio

n. raccolta n. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il
ai nn., acquisito in copia (cfr. allegato 5 - doc. 1).

In detto atto il padre donava al figlio o l'appartamento in

Forio alla via Aiemita, oggi via Spinesante, al piano terra, di quattro vani, accessori,
lastrico di copertura, corte annessa e cantinola interrata, in N.C.E.U. partita 3178 –
Foglio 9 – mappale 333 – sub 2 – indirizzo catastale via Aiemita – piano T – Cat. A/2 –
cl. 1 – vani 4 – rendita € 212,78.

NOTE

In sede di accesso non è stato possibile verificare nè l'esistenza nè l'estensione della
cantina di cui all'atto di donazione, in quanto l'unico ambiente interrato presente sui
luoghi era accessibile mediante un vano scala chiuso con chiave, ubicato sulla p.lla 875 di
proprietà aliena. In ogni caso, per motivi igienici e di sicurezza, non sarebbe stato
comunque possibile accedere al piano interrato che pertanto, laddove esistesse, verrebbe
trasferito esclusivamente relativamente alla porzione sottostante all'immobile pignorato
e quale pertinenza interclusa, ovvero, accessibile da proprietà aliene.

- Nel titolo (cfr. allegato 5 - doc. 1) all'art. 2, si specifica che la donazione comprende ogni
accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, se e come esistente, nonché i
proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, come per legge, compresa la
servitù attiva di passaggio nonché di posa interrata di cavi e condotte idriche, elettriche,
telefoniche fognanti e serbatoi, sul viale della larghezza costante di metri lineari 4 (ml
4.00) circa, che insiste sulla particella 875 del foglio 9 del N.C.T. e corre su un tracciato
lungo il confine sud, viale sul quale è consentita la sosta.
- In sede di verifica delle provenienze si è rinvenuta trascrizione del
nn. di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio
Leonardo Di Iorio del , repertorio n., con il quale si stabilisce che a
carico della particella 875 del foglio 9 ed a favore delle particelle 333 sub 2 e 285 sub
101, è costituita una servitù di passaggio con ogni mezzo nonché di posa interrata di
cavi e condotte idriche, elettriche, telefoniche, fognanti e serbatoi, lungo un tracciato
della larghezza costante di circa metri lineari quattro che corre lungo il confine con la
particella 333 (attuale p.lla 874). Su detto viale sarà anche consentita la sosta.

Quanto alla più remota provenienza:

A la nuda proprietà del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile in
oggetto, pervenne in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Antonio Pasquale

Arturo del , repertorio n., raccolta n., registrato il e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il ai nn. dalla madre nata a , la quale si riservava l'usufrutto per se e dopo di lei in favore di . Come riportato nella relazione ex art. 567 cpc a firma del notaio Maurizio Lunetta, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte della madre avvenuta il 25.11.2002. In detto atto la madre donava al figlio tra altri, il terreno in Forio alla località Aiemita, fra la maggiore consistenza della particella n. 248 del N.C.T. e distinto nel tipo di frazionamento allegato all'atto (cfr. allegato 5 - doc. 2) con la p.lla 248/c, poi divenuta definitiva p.lla 874 (già p.lla 333), sulla quale veniva realizzato l'immobile pignorato.

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica reperito presso l'UTC del Comune di Forio (cfr. allegato 7) ricade in zona "Nucleo storico A2" della Disciplina del Piano Strutturale del Puc approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 ed all'interno del perimetro del centro abitato.

L'intero territorio dell'isola ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i. a seguito di D.M. che ha emanato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia pubblicato su G.U. n. 94 del 23.4.1999.

Regolarità edilizia/urbanistica

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'UTC del Comune di Forio inviava a mezzo pec in data 21.2.2023:

Istanza di condono L.47/85 (solo modelli A ed R);

DIA prot. 11668/2004;

Ordinanza n. 403/92;

SCIA avente ad oggetto altra proprietà (p.lla 876).

Dall'analisi della documentazione ricevuta, si desume che l'immobile pignorato è stato realizzato senza titolo ed in assenza di permessi edilizi e che in data 1.4.1986 prot. n. 4812, veniva presentata al Comune di Forio istanza di condono ai sensi della L. 47/85 che, allo stato, risulta ancora pendente ed inesitata.

Nell'istanza di condono ricevuta dall'UTC, si rinvencono un modello A per tipologia di abuso n. 1 (opere realizzate in assenza di concessione) per una superficie residenziale pari a 63.65 mq ed una superficie non residenziale pari a 29.00 mq, con importo autodeterminato di oblazione pari a € 1.004,50, del quale risulta un pagamento in acconto di € 335,18.

La pratica risulta ancora pendente e priva delle necessarie documentazioni tecniche quali certificato di idoneità statica, grafici, atto notorio, saldo delle oblazioni degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Inoltre, non si è rinvenuta, tra gli atti messi a disposizione dall'UTC, richiesta di integrazione documentale che, qualora esistente e non depositata dall'interessato, avrebbe potuto avviare il procedimento di diniego ex L. n. 241/90.

Allo stato attuale, dunque, si rappresenta che la pratica risulta inevasa e carente nella documentazione e che, al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, sarà necessario integrare la pratica con la documentazione amministrativa e con il versamento di almeno € 15.000,00 per oneri e diritti di segreteria, ai quali aggiungere l'indennità paesaggistica che sarà valutata e comunicata a cura dell'ufficio condono.

Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulla condizione urbanistica del cespite in oggetto, si specifica ancora, che è stata trasmessa alla scrivente in sede di accesso agli atti, ordinanza del commissario prefettizio del comune di Forio n. 403 in data 25.8.1992, con ingiunzione al sig. (dante causa dell'esecutato) di demolire le seguenti opere:

"...manufatto della superficie di circa 66.00 mq costituito da muratura in celloblok e della sola armatura del solaio" (cfr. allegato 6 – doc. 2)..

Si rappresenta però che, non rinvenendosi nell'ordinanza n. 403/92, alcun riferimento alla p.lla di terreno e/o fabbricati oggetto dell'ingiunzione e, considerando che il sig. , era all'epoca proprietario anche di altri terreni, non è possibile risalire alla localizzazione delle opere da demolire.

Infine, la DIA prot. 11668/2004 del 17.5.2004, veniva presentata al fine di eseguire manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione della tettoia posta lungo il versante sud.

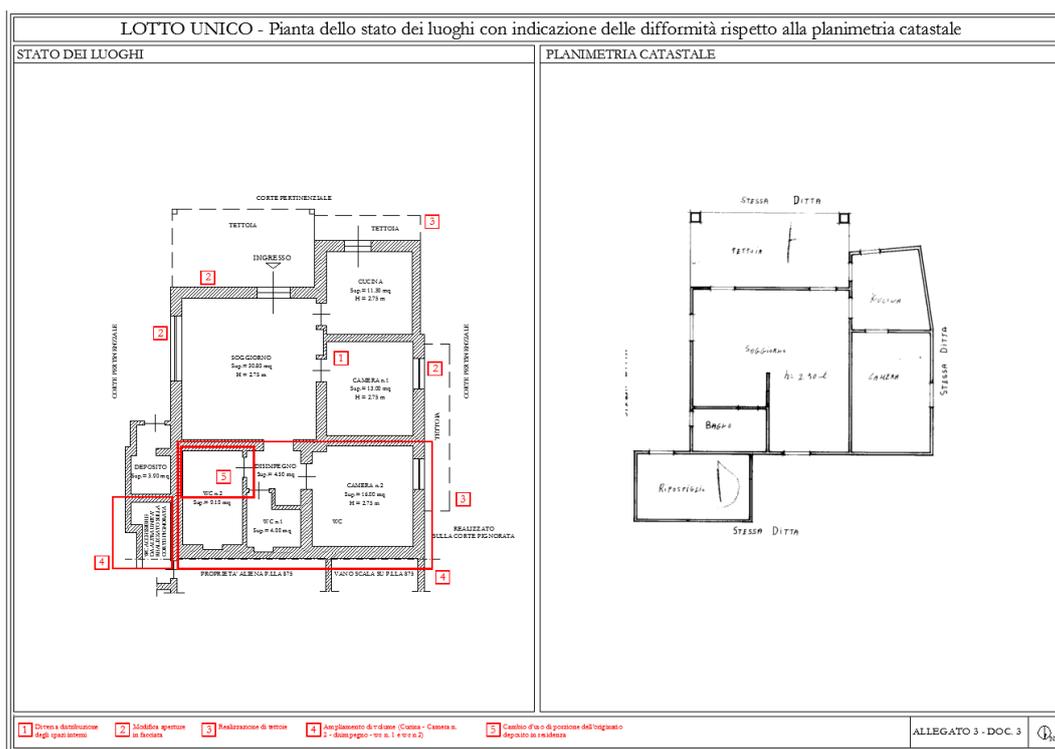
- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e**

segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Per quanto precedentemente dedotto, stante l'assenza di grafici allegati all'istanza di condono presentata in data 1.4.1986, ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale, risulta essere la planimetria catastale originaria, presentata in data 18.2.1986 che, in quanto presentata contestualmente alla richiesta di condono, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto, dunque, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica delle aperture in facciata;
- 3) Realizzazione di tettoie;
- 4) Ampliamento dei volume (Cucina - Camera n. 2 – disimpegno – wc n. 1 e wc n 2);
- 5) Cambio d'uso di porzione dell'originario deposito in residenza.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1986

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Allo stato attuale, l'immobile risulta non sanabile e non commerciabile sul libero mercato per la presenza di difformità non sanabili.

Le modifiche dei luoghi riscontrate in sede di sopralluogo (di cui ai punti 2-3 e 4 sopra indicati), avvenute senza titolo su un immobile abusivo sottoposto ad istanza di condono ancora pendente e carente nella documentazione, non sono sanabili, rendono allo stato attuale, la pratica di condono inesorabile e potrebbero giustificare il diniego.

Le difformità relative ai punti 1) e 5), per quanto ricadano in opere sanabili (mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001), stante la presenza delle difformità non sanabili (relativa all'ampliamento) di cui al punto successivo e stante la pendenza dell'istanza di condono non esitata, non sono allo stato sanabili.

Le difformità relative ai punti 2) – 3) e 4), sono da ritenersi non sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica in territorio vincolato paesisticamente (ampliamenti di superfici, volume e modifica dei prospetti) per di più, realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non definita.

Rispetto a tali difformità dunque, è necessario, prevedere il ripristino dello stato dei luoghi da operarsi mediante la demolizione della Camera n. 2, del disimpegno, del wc n. 1 e di parte del wc n. 2, il ripristino della sagoma della cucina e dell'immobile nello stato di fatto corrispondente a quello rappresentato nella planimetria catastale del 1986, con un costo con un costo forfettario pari almeno a € 25.000,00.

Ad oggi però, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica, non ci si può pronunciare sull'impossibilità che tali demolizioni possano arrecare danni al resto della

struttura. Si valuta dunque che, laddove fosse oggettivamente provato, con adeguata documentazione tecnica da valutarsi da parte del Comune, l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Stante la strumentazione urbanistica vigente che non consente né ampliamenti né modifica dei prospetti, considerata la presenza dell'istanza di condono allo stato inevasa e non evadibile per gli ampliamenti sopraggiunti, non è possibile sanare gli abusi mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380.

Non è possibile inoltre ricorrere alla sanatoria in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, la condizione urbanistica, la non evadibilità dell'istanza di condono, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

Come riscontrato sui luoghi unitamente al custode giudiziario, l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

- k. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compresa in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto**

concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.

m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il Registro Generale Registro

Particolare derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Alfredo Albore del
, repertorio

Capitale € 80.000,00

Totale € 160.000,00

a favore:

√ UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna C.F. 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ U per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Debitori non datori di ipoteca

√

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

immobili: Abitazione in Forio via Aiemita - NCEU comune di Forio - Foglio 9 - Particella 333.

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il Registro Generale Registro Particolare nascente da atto Giudiziario del Tribunale di Napoli del 20/4/2022, repertorio n.

a favore:

√ BPER BANCA S.p.a. con sede in Modena, C.F. 01153230360, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

immobili: Abitazione in Forio via Aiemita - NCEU comune di Forio - Foglio 9 - Particella 333.

▪ Trascrizioni

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Leonardo Di Iorio del repertorio n.

a favore:

√

Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con

Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con

contro:

Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI

Per la quota di 1/1

NOTE

Nel quadro D della nota si stabilisce che a carico della particella 875 del foglio 9 ed a favore delle particelle 333 sub 2 e 285 sub 101 è costituita una servitù di passaggio con ogni mezzo nonché di posa interrata di cavi e condotte idriche, elettriche, telefoniche, fognanti e serbatoi, lungo un tracciato della larghezza costante di circa metri lineari quattro che corre lungo il confine con la particella 333 (attuale p.lla 874). Su detto viale sarà anche consentita la sosta.

- n. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.**

Trattandosi di abitazione indipendente, non risulta costituito condominio.

- o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

LOTTO UNICO

STIMA DEL VALORE D'USO

Stante la condizione urbanistica sopra enunciata ed in particolare, le modifiche e gli

ampliamenti che rendono allo stato il condono inesorabile e l'incommerciabilità del bene sul libero mercato, si dovrà valutare in questa sede, la stima del valore dell'uso che potrà fare l'aggiudicatario per un periodo di media durata prima che avvenga l'ingiunzione alla demolizione da parte degli organi preposti. Si considerano in questa sede, ai soli fini della stima immobiliare, i tempi medi necessari per l'espletamento della procedura, pari ad un periodo massimo di dieci anni.

Di conseguenza, per la stima del valore dell'uso, si dovrà valutare il reddito netto che annualmente è possibile ricavare dall'immobile, per un periodo massimo di dieci anni.

CALCOLO DEL REDDITO MEDIO

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore max € 8,40

Per la zona a ridosso di via Spinesante si considera il valore medio fornito dall'Agenzia del Territorio e pari a € 8,40 al mese per ogni metro quadro, da applicare alla superficie lorda.

La rendita annuale lorda è pari a

$$R_{\text{lordo}} = \quad \text{€ } 8,40 \times 125,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \quad \text{€ } 12\,600,00$$

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 20%, restituisce una rendita annuale netta annua pari a

$$R_{\text{netto}} = \quad \text{€ } 10\,080,00$$

Determinazione del valore d'uso

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore d'uso relativo all'immobile pignorato, è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, ad un massimo di dieci anni:

$$V_{\text{d'uso}} = \quad \text{€ } 10.080,00 \times 10,00 \text{ anni} = \quad \text{€ } 100.800,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

√ presenza di difformità non sanabili;

√ futura incommerciabilità sul libero mercato;

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;

√ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$€ 100.800,00 \times 20 \% = € 20.160,00$$

Pertanto il **VALORE A BASE D'ASTA** è pari a:

$$V = € 100.800,00 - € 20.160,00 = € 80.640,00$$

ovvero arrotondato:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 81.000,00

p. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo all'esecutato.

q. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di donazione a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio del 25.11.2002, repertorio n.153165, pertanto quale bene personale.

r. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

All'attualità non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti sul medesimo bene.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Istanza ufficio tecnico comune di Forio

Allegato 2 – Visure

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale attuale

doc.3 – Mappa catastale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto di donazione Notaio Leonardo Di Iorio del repertorio n..

doc.2 – Atto di donazione a rogito del Notaio Antonio Pasquale Arturo del 1, repertorio n.

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Istanza di condono L. 47/85

doc.2 – Ordinanza n. 403/92;

doc.3 - DIA

Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica

Con osservanza

Napoli, li 23 settembre 2023

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano