

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. VALERIO COLANDREA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
**CONDOMINIO IL PARNASO DELLO SPALATRIELLO**  
**CASAMICCIOLA TERME (Na)**

CONTRO  


**R.G. 510/2021**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 29 marzo 2024

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. VALERIO COLANDREA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
**CONDOMINIO IL PARNASO DELLO SPALATRIELLO**  
**CASAMICCIOLA TERME (Na)**

CONTRO  
[REDACTED]

**R.G. 510/2021**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Valerio Colandrea nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 17.8.2023, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

**PREMESSA**

---

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 2.8.2021 Registro Generale 39886 Registro Particolare 29684 in danno di:

[REDACTED] con sede in Napoli il C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

è il seguente compendio immobiliare sito in Casamicciola Terme (Na) alla via Spalatriello:

- Immobile n.1)  
Abitazione identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 4 - Categoria A/2;
- Immobile n.2)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 5 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.3)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 6 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.4)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 7 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.5)

Abitazione identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 9 - Categoria A/2.

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Esaminato lo stato dei luoghi, considerato che l'immobile al sub 4 e quello al sub 9 rappresentano un'unica unità immobiliare su più livelli comunicanti tra loro (piano S1-T-1), valutato che i depositi/locali tecnici ai sub 5-6-7 debbano ritenersi delle pertinenze dell'unità immobiliare principale ai sub 4 e 9, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**PORZIONE DI VILLA** semindipendente sita in Casamicciola Terme, alla località Spalatriello, nel comprensorio denominato "Il Parnaso dello Spalatriello", con ingresso dalla corte comune accessibile percorrendo il viale che si diparte dalla strada panoramica Ischia-Casamicciola, costituita da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e porzione di lastrico di copertura, oltre n. 3 locali deposito il tutto di seguito descritto:

- **PIANO RIALZATO** composto da salone, cucina, lavanderia, una camera con bagno, secondo bagno, corridoio e patio scoperto;
- **PRIMO PIANO** composto da due camere, ognuna con bagno privato e terrazzo a livello;
- **PIANO SEMINTERRATO** composto da 5 ambienti, 4 bagni, lavanderia e corridoi.

Pertinenziali alla porzione di villa vi sono due locali deposito al piano terra, con accesso dall'area di corte comune con la proprietà adiacente ed un locale tecnico posto al di sotto della piscina.

Pertinenziale al compendio pignorato è anche un'area di corte dalla quale ha accesso (p.la 56 del foglio 14), in parte destinata a giardino ed in parte occupata da una piscina, area comune con l'adiacente porzione immobiliare non pignorata.

**NOTE**

La porzione di villa pignorata è attualmente fusa sul piano fisico (al piano terra ed al primo piano) con l'adiacente porzione non pignorata, con la quale condivide anche gli impianti e quindi le utenze.

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme con i seguenti identificativi:

**PORZIONE DI VILLA****PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 9 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita € 1.041,18 - piano T-1 – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**PIANO SEMINTERRATO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 4 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 8 vani – Superficie catastale 256 mq (escluse aree esterne 254 mq) - Rendita € 1.189,92 - piano S1 – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**PERTINENZE****DEPOSITO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 5 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 23 mq – Superficie catastale 30 mq - Rendita € 141,35 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**DEPOSITO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 6 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 13 mq – Superficie catastale 18 mq - Rendita € 79,90 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**LOCALE TECNICO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 7 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 16 mq – Superficie catastale 32 mq - Rendita € 98,33 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO****CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 17.9.2021 dal notaio dott.ssa Fortunata Mattera, la quale attesta la proprietà

in capo alla società eseguita in virtù di atto del 4.7.1974 rep. 43515 (cfr. Allegato 5 – doc.1) per Notaio Enrico Licenziati, coincidente con il titolo ultraventennale e riporta gli ulteriori titoli: atto di transazione del 7.10.1980 rep. 56315 per Notaio Enrico Licenziati (cfr. Allegato 5 – doc.2) con il quale viene riconosciuto lo stato di fatto dei cespiti pignorati; verbale di transazione e conciliazione del 29.1.1993 del pretore di Ischia (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc.3); verbale di conciliazione di accertamento del 13.12.1994 del Tribunale civile di Napoli (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc.4); verbale di assemblea straordinaria - trasformazione del 24.9.2004 rep. 12289 per Notaio dott. Krogh (cfr. Allegato 5 – doc.5) con il quale la società ██████████ si trasforma in ██████████.

Nella relazione notarile vengono attestate le formalità pregiudizievoli a tutto il 17.9.2021 e vengono riportati i dati catastali attuali del compendio pignorato.

La scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4) e ad acquisire i titoli di provenienza (cfr. Allegato 5).

Al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 3).

La scrivente ha provveduto ad acquisire visura camerale della società eseguita (cfr. Allegato 7)

#### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto eseguitato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

**In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.**

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (**con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali**).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). **L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.**

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

#### Diritti reali pignorati

---

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità alla società eseguita in virtù di atto di compravendita per Notaio Enrico Licenziati del 4.7.1974 rep. 43515 raccolta 1554 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 6.8.1974 ai nn.17104/15309 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

#### Dati catastali indicati nel pignoramento

---

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato nel pignoramento e nella nota di trascrizione come di seguito:

- Immobile n.1)



Abitazione identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 4 - Categoria A/2;

▪ Immobile n.2)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 5 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.3)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 6 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.4)

Magazzino identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 7 - Categoria C/2;

▪ Immobile n.5)

Abitazione identificato al N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme al Foglio 14 - Particella 56 - Sub 9 - Categoria A/2.

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

#### Formazione di lotti

---

Come esplicitato in premessa, esaminato lo stato dei luoghi, considerato che l'immobile al sub 4 e quello al sub 9 rappresentano un'unica unità immobiliare su più livelli comunicanti tra loro (piano S1-T-1), valutato che i depositi/locali tecnici ai sub 5-6-7 debbano ritenersi delle pertinenze dell'unità immobiliare principale ai sub 4 e 9, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**PORZIONE DI VILLA** semindipendente sita in Casamicciola Terme, alla località Spalatriello, nel comprensorio denominato "Il Parnaso dello Spalatriello", con ingresso dalla corte comune accessibile percorrendo il viale che si diparte dalla strada panoramica Ischia-Casamicciola, costituita da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e porzione di lastrico di copertura, oltre n. 3 locali deposito il tutto di seguito descritto:

- PIANO RIALZATO composto da salone, cucina, lavanderia, una camera con bagno, secondo bagno, corridoio e patio scoperto;
- PRIMO PIANO composto da due camere, ognuna con bagno privato e terrazzo a livello;

- PIANO SEMINTERRATO composto da 5 ambienti, 4 bagni, lavanderia e corridoi.

Pertinenziali alla porzione di villa vi sono due locali deposito al piano terra, con accesso dall'area di corte comune con la proprietà adiacente ed un locale tecnico posto al di sotto della piscina.

Pertinenziale al compendio pignorato è anche un'area di corte dalla quale ha accesso (p.lla 56 del foglio 14), in parte destinata a giardino ed in parte occupata da una piscina, area comune con l'adiacente porzione immobiliare non pignorata.

### Confini

---

#### PORZIONE DI VILLA SUB 9 E SUB 4

- Il compendio pignorato al piano rialzato ed al primo piano (sub 9), confina a nord con area esterna comune, a sud con immobile adiacente non pignorato (sub 8) con il quale è attualmente fuso sul piano fisico, ad est con area esterna comune, ad ovest con area esterna comune.
- Il compendio pignorato al piano seminterrato (sub 4), confina a nord con terrapieno/area esterna comune, a sud con terrapieno/area esterna comune, ad est con terrapieno/area esterna comune, ad ovest con terrapieno/area esterna comune.

#### DEPOSITO SUB 5

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con terrapieno.

#### DEPOSITO SUB 6

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con area esterna comune e scala, ad ovest con terrapieno.

#### LOCALE TECNICO SUB 7

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con area esterna comune.

### Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

---

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.4) e ha verificato che il compendio pignorato non è riportato in mappa.

Si è riscontrato inoltre, che le p.lle 182, 183, 54 del foglio 14 e la p.lla 12 del foglio 3 (terreni sui quali è stato edificato il compendio oggetto di pignoramento e che in parte,

rappresentano l'area esterna del fabbricato) sono state soppresse per essere unite alla p.lla 56 del foglio 14 (anch'essa parte dell'area esterna del fabbricato) che, in seguito a TIPO MAPPALE del 19/07/2001 (n. 38.1/1985), ha variato la consistenza da 338 mq a 1.993 mq. Con tale tipo mappale, la p.lla 56 varia la qualità catastale da bosco ceduo ad ente urbano, accorpando, come già detto le p.lle 182, 183, 54 del foglio 14 e la p.lla 12 del foglio 3. Tale aggiornamento catastale riscontrabile nelle visure catastali dei terreni (cfr. Allegato 2 – doc.1), non si rileva nella mappa catastale nella quale vengono ancora riportate le originarie p.lle sopra citate.

Sarà necessario pertanto, a carico dell'eventuale aggiudicatario e del proprietario dell'immobile adiacente a quello pignorato, effettuare una pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, al fine di aggiornare la mappa catastale.



Sovrapposizione tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle

eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà

Il compendio pignorato è collocato alla località Spalatriello, nel comprensorio denominato Parnaso dello Spalatriello con ingresso dalla corte comune accessibile percorrendo il viale che si diparte dalla strada panoramica Ischia-Casamicciola.

#### Descrizione

Il compendio è composto da una **PORZIONE DI VILLA** semindipendente costituita da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e porzione di lastrico di copertura, oltre

due locali deposito al piano terra, con accesso indipendente dall'area di corte comune con la proprietà adiacente ed un locale tecnico posto al di sotto della piscina posta sull'area esterna comune. L'area di corte pertinenziale al compendio pignorato, comune con l'adiacente porzione immobiliare non pignorata, è in parte destinata a giardino ed in parte occupata da una piscina comune.



Estratto del repertorio fotografico

## **PORZIONE DI VILLA**

### ▪ PIANO RIALZATO

Il piano rialzato è accessibile, attraverso l'area esterna comune con la porzione di villa adiacente non pignorata, da una rampa scala esterna che conduce ad un terrazzino a livello, anche questo comune con la porzione di villa adiacente non pignorata. Dal terrazzino comune si entra nell'ampio salone, caratterizzato da una finestra con affaccio sul patio interno scoperto, salone nel quale sono collocate sia la scala che conduce al primo piano che quella che conduce al piano seminterrato. Il salone è fuso sul piano fisico, mediante una porta, con l'immobile adiacente non pignorato.





Estratto del repertorio fotografico

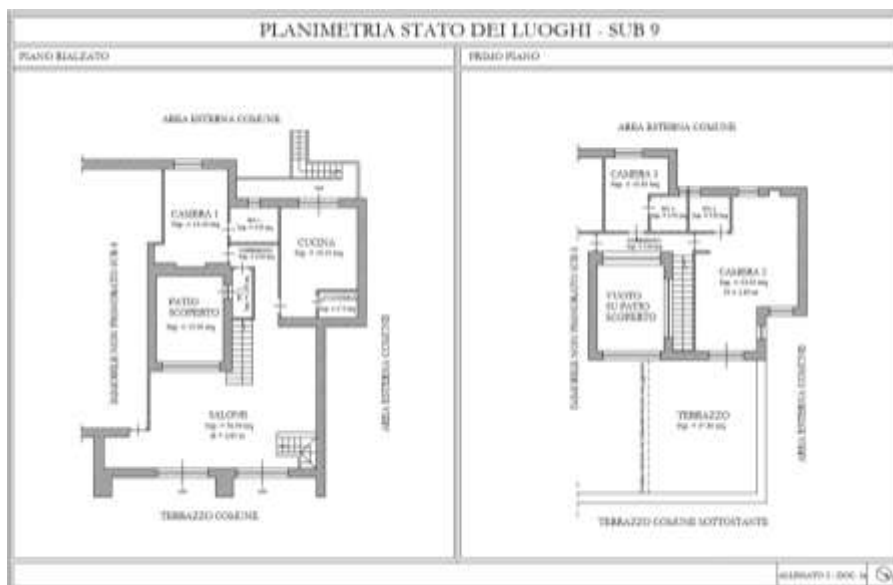


Estratto del repertorio fotografico

Dal salone, attraverso un corridoio, vengono distribuiti i seguenti ambienti:

- la cucina, rivestita per quasi tutta l'altezza, con mattonelle di colore bianco, nella quale è collocata una piccola lavanderia con lavatoio. Dalla cucina, attraverso una porta finestra, si accede ad un balconcino dal quale, attraverso una rampa scala esterna, si giunge all'area esterna comune;
- la camera da letto dotata di finestra e servita da un bagno privato provvisto di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno. Il bagno è rivestito a parete con mattonelle di colore bianco con piccoli decori ed è dotato di finestra;

- bagno di servizio collocato nel sottoscala, dotato di lavabo, vaso ed infisso attraverso il quale è possibile accedere al patio interno scoperto nel quale è stato ricavato un piccolo giardino con un grande albero.



Pianta di rilievo stato dei luoghi

- **PRIMO PIANO**

Appena giunti al pianerottolo di smonto/corridoio, sulla destra, è accessibile la prima camera, padronale, caratterizzata da una zona soggiorno dalla quale, attraverso una porta finestra, si accede al terrazzo a livello, coperto in parte da pergolato, pavimentato con mattonelle in cotto, dal quale è possibile affacciarsi nel patio interno scoperto. Il terrazzo è fuso sul piano fisico con l'adiacente terrazzo non pignorato, rispetto al quale non vi è alcuna delimitazione fisica. Sulla porzione di terrazzo non pignorato, è collocata una scala esterna che consente di accedere al lastrico di copertura del fabbricato e quindi, anche alla porzione pertinenziale all'immobile pignorato, non delimitato rispetto alla porzione adiacente pertinenziale all'immobile non pignorato.

La camera padronale, dotata di due finestre oltre alla portafinestra, è servita da un bagno privato servito da lavabo, bidet, vaso e doccia, finestra e rivestito a parete con mattonelle di colore bianco.

Attraverso il corridoio è accessibile la seconda camera del primo piano, dotata di finestra e servita da un bagno privato provvisto di lavabo, bidet, vaso e doccia, piccola finestra e rivestito a parete con mattonelle di colore bianco.

Anche questo livello è fuso sul piano fisico, mediante una porta, con l'immobile adiacente non pignorato.



Estratto del repertorio fotografico

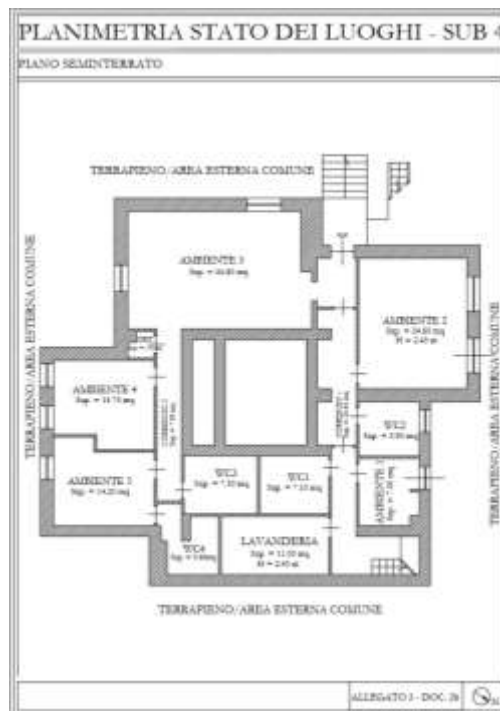
- PIANO SEMINTERRATO

Questo livello è accessibile sia dalla scala interna situata al piano rialzato, che dall'area esterna comune, ad ovest, mediante una porta ed una piccola rampa scala. Questo livello è composto da 5 ambienti, 4 bagni, lavanderia e corridoi, ha le stesse finiture che si rinvengono ai piani superiori ed attualmente, per quanto apparentemente in disuso, ha destinazione residenziale, destinazione non consentita, in quanto l'altezza rinvenuta è pari a 2.50 m ovvero, inferiore a quella minima imposta dalla normativa per ambienti con destinazione residenziale. Questo livello è caratterizzato da una forte umidità che ha causato, ai muri ed ai soffitti, macchie ed esfoliazioni dello strato superficiale.



Estratto del repertorio fotografico





Pianta di rilievo stato dei luoghi

\*\*\*\*\*

Il piano rialzato ed il primo piano sono in buone condizioni di manutenzione, sono dotati di finiture di livello medio/alto, infissi esterni e napoletane di colore bianco, porte interne laccate di colore bianco con riquadrature, medesima pavimentazione di colore bianco in tutti gli ambienti, pareti tinteggiate di bianco e condizionatori del tipo a split nelle camere. Il piano seminterrato è, allo stato, in disuso ed in mediocre stato di manutenzione.

Gli impianti, per quanto quelli del piano rialzato e del primo piano, appaiano in buone condizioni, non sono di recente fattura e non si è rinvenuta certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. L'intero immobile è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio.

Come già chiarito in premessa, la porzione di villa pignorata è attualmente fusa sul piano fisico con l'adiacente porzione non pignorata, con la quale condivide anche gli impianti e quindi le utenze pertanto, sarà cura dell'aggiudicatario, il distacco dagli impianti oggi in comune.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata, previo distacco della fornitura elettrica, dall'immobile adiacente non pignorato, con un costo pari almeno a € 1.000,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

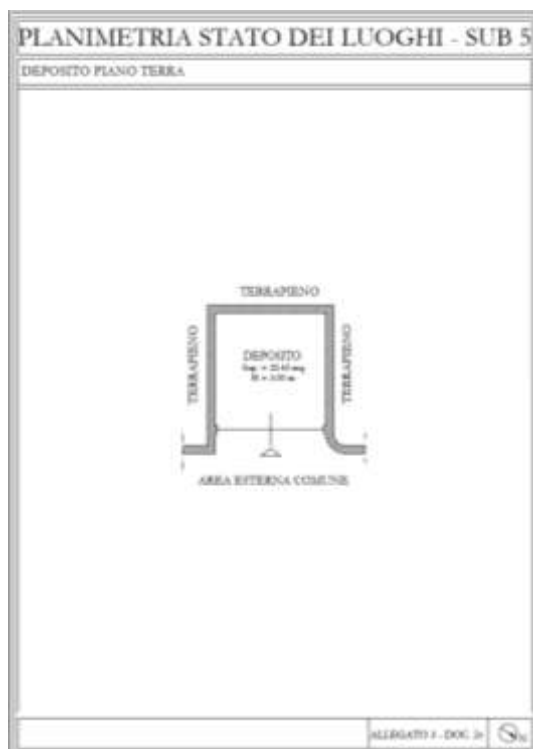
L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

\*\*\*\*\*

## **PERTINENZE**

### ▪ DEPOSITO SUB 5

Il deposito è accessibile, ad ovest, dall'area esterna comune, è stato realizzato nel terrapieno della p.lla 56 e l'ingresso avviene da un portellone in legno a doppio battente. Il locale, di altezza pari a 3.00 m, si presenta pavimentato con mattonelle ormai usurate e tinteggiato di bianco alle pareti ed al soffitto, anche se sono visibili le macchie di umidità e le esfoliazioni dovute alla presenza del terrapieno. Si è rinvenuto un neon a soffitto, ma non si è rinvenuta certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. Riguardo all'attestato di prestazione energetica, l'unità immobiliare, data la destinazione d'uso e la categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 300,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta di rilievo stato dei luoghi

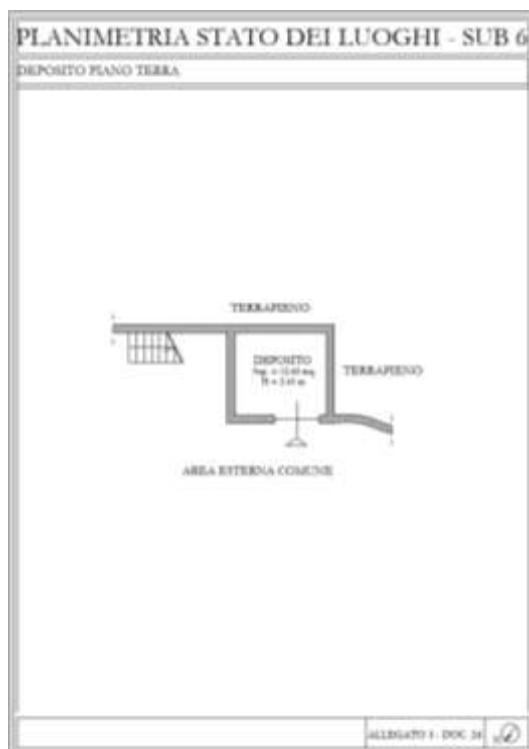


Estratto del repertorio fotografico

#### ▪ DEPOSITO SUB 6

Il deposito è accessibile, ad ovest, dall'area esterna comune, è stato realizzato al di sotto di una scala esterna, a ridosso del terrapieno e l'ingresso avviene da una porta in legno a doppio battente. Il locale, di altezza pari a 2.40 m, si presenta pavimentato con mattonelle bianche ed è evidente la struttura del solaio realizzato con travi in ferro e tavelloni. Il cespite è in cattive condizioni di manutenzione, con le pareti prive di finiture e segnate da lesioni ed al suo interno sono collocati gli impianti comuni alle due unità (un serbatoio di acqua ed una caldaia con canna fumaria che sbuca in facciata).

Si è rinvenuto un neon a soffitto, ma non si è rinvenuta né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. né certificazione degli impianti ivi installati. Riguardo all' attestato di prestazione energetica, l'unità immobiliare, data la destinazione d'uso e la categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 300,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta di rilievo stato dei luoghi



Estratto del repertorio fotografico

#### ▪ LOCALE TECNICO SUB 7

Il deposito è accessibile, ad est, dall'area esterna comune e rappresenta il locale tecnico nel quale è collocato un serbatoio a servizio della piscina comune. Il locale, di altezza pari a 1.90 m, è in cattive condizioni di manutenzione, con le pareti prive di finiture e segnate da lesioni, macchie di umidità, muffa ed infiltrazioni che si rinvergono anche a soffitto dal quale inoltre, si vedono cadere goccioline d'acqua.

Nonostante la presenza di impianti tecnici, impianto elettrico e di un quadro elettrico, non si è rinvenuta certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. Riguardo all' attestato di prestazione energetica, l'unità immobiliare, data la destinazione d'uso e la categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 300,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta di rilievo stato dei luoghi



Estratto del repertorio fotografico

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

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiagliata
<b>PIANO RIALZATO</b>					
Salone	R	Residenziale	56.90 mq	1	56.90 mq
Cucina	R	Residenziale	19.10 mq	1	19.10 mq
Camera n. 1	R	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Bagno 1	R	Residenziale	4.50 mq	1	4.50 mq
Bagno 2	R	Residenziale	2.60 mq	1	2.60 mq
Corridoio	R	Residenziale	6.30 mq	1	6.30 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>105.80 mq</b>		
Patio scoperto	R		15.00 mq	0.25	3.75 mq
<b>PRIMO PIANO</b>					
Camera n. 2	1	Residenziale	33.30 mq	1	33.30 mq
Camera n. 3	1	Residenziale	10.30 mq	1	10.30 mq
Bagno 3	1	Residenziale	3.80 mq	1	3.80 mq
Bagno 4	1	Residenziale	3.40 mq	1	3.40 mq
Corridoio	1	Residenziale	5.00 mq	1	5.00 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>55.80mq</b>		
Terrazzo	1		37.80 mq	0.25-0.10	1.28 mq

PIANO SEMINTERRATO					
Lavanderia	S1	Non residenziale	11.00 mq	0.30	3.30 mq
Ambiente n.1	S1	Non residenziale	7.00 mq	0.30	2.10 mq
Ambiente n.2	S1	Non residenziale	24.80 mq	0.30	7.44 mq
Ambiente n.3	S1	Non residenziale	36.80 mq	0.30	11.00 mq
Ambiente n.4	S1	Non residenziale	14.70 mq	0.30	4.40 mq
Ambiente n.5	S1	Non residenziale	14.20 mq	0.30	4.26 mq
Bagno 1	S1	Non residenziale	7.10 mq	0.30	2.13 mq
Bagno 2	S1	Non residenziale	5.90 mq	0.30	1.77 mq
Bagno 3	S1	Non residenziale	7.50 mq	0.30	2.25 mq
Bagno 4	S1	Non residenziale	5.80 mq	0.30	1.74 mq
Corridoio 1	S1	Non residenziale	20.40 mq	0.30	6.10 mq
Corridoio 2	S1	Non residenziale	7.60 mq	0.30	2.28 mq
Deposito	S1	Non residenziale	1.10 mq	0.30	0.33 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>163.90mq</b>		
<b>DEPOSITO SUB 5</b>	T	Deposito	20.40 mq	0.30	6.12 mq
<b>DEPOSITO SUB 6</b>	T	Deposito	12.40 mq	0.30	3.72 mq
<b>LOC.TECN SUB 7</b>	S1	Deposito	12.00 mq	0.30	3.60 mq

Per una superficie netta del piano rialzato pari a 105.80 mq, una superficie netta del primo piano pari a 55.80 mq, una superficie netta del piano seminterrato pari a 163.90 mq, una superficie del terrazzo al primo piano pari a 37.80 mq, una superficie complessiva dei depositi pari a 44.80 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 287.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **332.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione al piano rialzato 130.00 mq ed al primo piano 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 terrazzo pertinenziale, pertinenza raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25 per i primi 25.00 mq e pari allo 0.10 per la rimanente superficie, ovvero pari a 25.00 mq x 0.25 = 6.25 mq, 12.80 mq x 0.10 = 1.28 mq, per complessivi 7.53 mq;
- √ superficie del patio scoperto, pertinenza raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a 15.00 mq x 0.25 = 3.75 mq;

- √ superficie lorda del piano seminterrato pari a 200.00 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. La superficie è stata ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari a  $200.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{60.00 \text{ mq}}$ , in considerazione della destinazione non residenziale;
- √ superficie lorda dei depositi sub 5 e sub 6 ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari a  $23.00 \text{ mq} \times 0.30 = 6.90 \text{ mq}$ ,  $15.00 \text{ mq} \times 0.30 = 4.50 \text{ mq}$ , per complessivi 11.40 mq;
- √ superficie lorda del deposito/locale tecnico sub 7 ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari a  $15.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{4.50 \text{ mq}}$ .

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale si valuterà anche l'incidenza dell'area esterna comune con l'adiacente immobile (rappresentata dall'ente urbano alla particella 56 di 1.993 mq), area che dovrà essere ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, da applicarsi alla metà della superficie catastale complessiva, ottenendo una superficie pari, arrotondata, a 45.00 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.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

#### Dati catastali attuali

---

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è riportato nel N.C.E.U. del comune di Casamicciola Terme con i seguenti identificativi:

#### **PORZIONE DI VILLA**

##### PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 9 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita € 1.041,18 - piano T-1 – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

##### PIANO SEMINTERRATO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 4 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 8 vani – Superficie catastale 256 mq (escluse aree esterne 254 mq) - Rendita € 1.189,92 - piano S1 – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



**PERTINENZE****DEPOSITO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 5 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 23 mq – Superficie catastale 30 mq - Rendita € 141,35 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**DEPOSITO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 6 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 13 mq – Superficie catastale 18 mq - Rendita € 79,90 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**LOCALE TECNICO**

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 7 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 16 mq – Superficie catastale 32 mq - Rendita € 98,33 - piano T – Indirizzo catastale via Spalatriello – in ditta [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**CRONISTORIA CATASTALE**

I cespiti hanno subito le seguenti variazioni catastali:

**❖ PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO (SUB 9)**

- con VARIAZIONE del 04/11/1992 in atti dal 10/06/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE (n. 19293.1/1992), l'originaria consistenza censita al sub 2 (piano terra) ed al sub 3 (primo piano), comprensiva anche dell'immobile adiacente non pignorato, viene frazionata e fusa per costituire, tra latri, il cespite pignorato (piano terra e primo), con l'identificativo provvisorio Tipo P Anno 1992 Protocollo 19294;
- con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/11/1992 in atti dal 10/06/1998 CON CLASSAMENTO PF98 (n. 19294.1/1992) viene variato l'identificativo provvisorio ed il cespite viene censito al foglio 14 p.lla 56 sub 9 Categoria A/2 Consistenza 7 vani, che ancora oggi individua l'immobile pignorato.

**❖ PIANO SEMINTERRATO (SUB 4) - DEPOSITO PIANO TERRA (SUB 5) - DEPOSITO PIANO TERRA (SUB 6) - DEPOSITO PIANO INTERRATO (SUB 7)**

A partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, i cespiti non hanno subito variazioni, quanto a foglio, p.lla e sub.

### Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Casamicciola Terme al foglio 14 p.lla 56 (unita alle p.lle 54 – 182 – 183 del foglio 14 ed alla p.lla 12 del foglio 3).

### Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titolo di acquisto

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Nel titolo di provenienza a favore della società esecutata risalente al 1974, coincidente con il titolo ultraventennale, viene trasferita *“costruzione per civile abitazione non di lusso, pressochè ultimata, ma non ancora accatastata, composta da piano scantinato, piano terreno e primo piano, il tutto insistente su appezzamento di terreno già di natura vigneto e bosco ceduo esteso circa 2000 metri quadrati ... L'appezzamento è riportato nel catasto terreni di Casamicciola ... foglio 14 particella 182 – particella 54 - particella 183 – particella 56 ... e foglio 3 parricella 12”*.

### Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

❖ PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO (SUB 9) - (cfr. Allegato 3 – doc.3a)

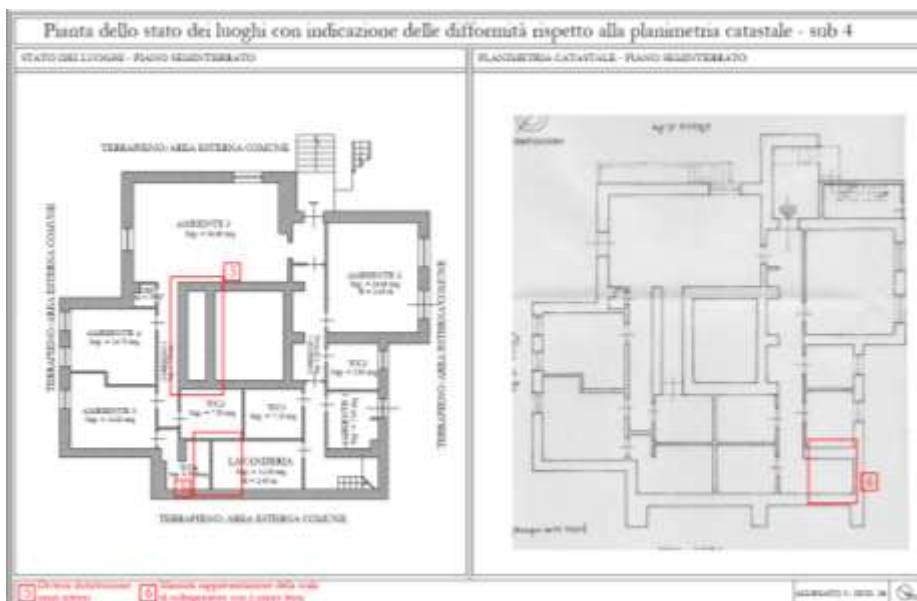
- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione sul piano fisico con l'immobile adiacente non pignorato, sia al piano rialzato che al primo piano;
- 3) Modifica della facciata;
- 4) Realizzazione di pergolato.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

❖ PIANO SEMINTERRATO (SUB 4) - (cfr. Allegato 3 – doc.3b)

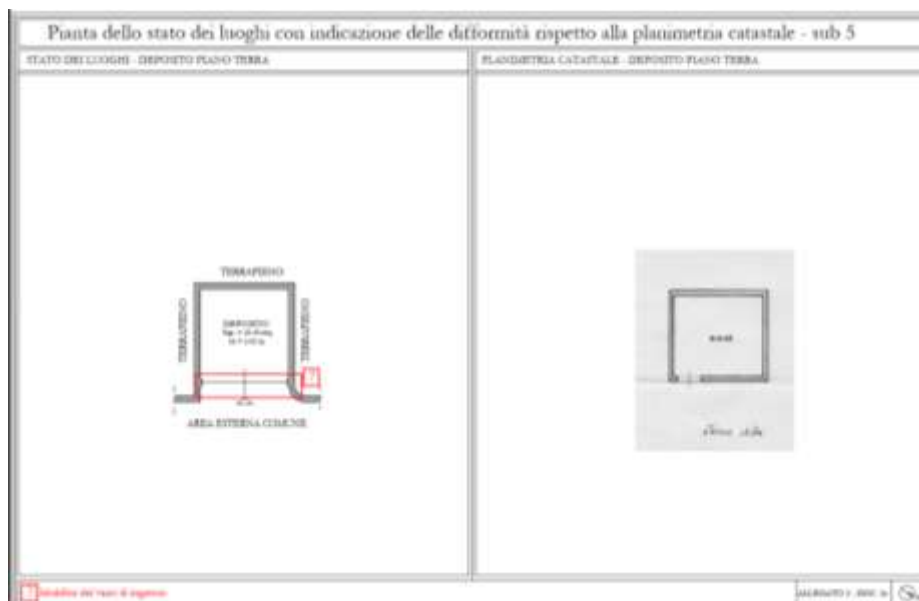
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 6) Mancata rappresentazione della scala di collegamento con il piano terra;



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

## ❖ DEPOSITO PIANO TERRA (SUB 5) - (cfr. Allegato 3 – doc.3c)

7) Modifica del vano di ingresso;

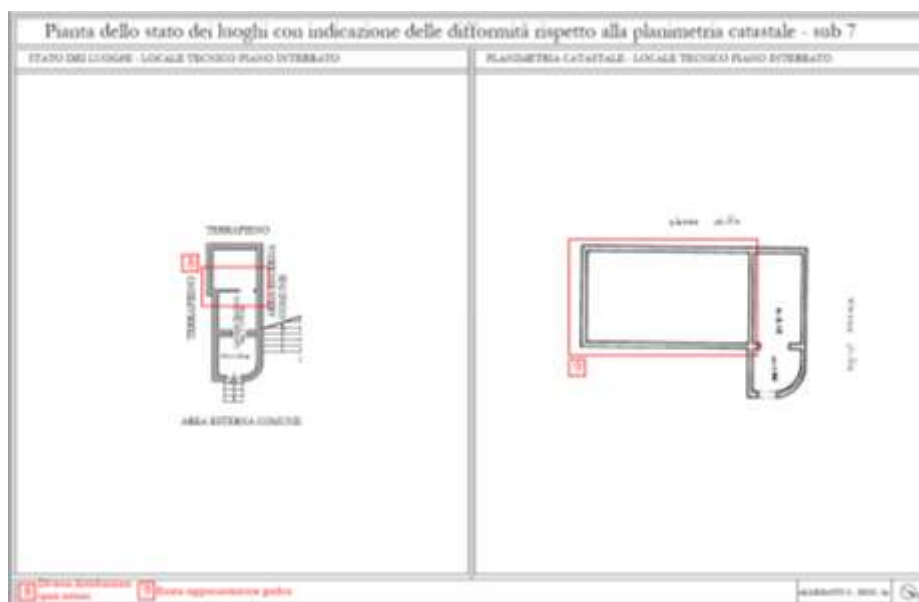


Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

## ❖ LOCALE PIANO INTERRATO (SUB 7) - (cfr. Allegato 3 – doc.3e)

8) Diversa distribuzione degli spazi interni;

9) Errata rappresentazione della consistenza del deposito.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

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

procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, con un costo pari a € 1.500,00.

Come già detto in precedenza, sarà necessario, a carico anche del proprietario dell'immobile adiacente a quello pignorato, effettuare una pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, al fine di inserire il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato nella mappa catastale.

Si rappresenta che in seguito all'inserimento del fabbricato in mappa, con conseguente inserimento anche della piscina comune, il compendio pignorato potrebbe variare la categoria da A/2 a categoria di lusso (ad esempio A/1 - A/8).

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del 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 \_\_; 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.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

**SCHEMA SINTETICO**

Il LOTTO UNICO è costituito da:

**PORZIONE DI VILLA** semindipendente sita in Casamicciola Terme, alla località Spalatriello, nel comprensorio denominato “Il Parnaso dello Spalatriello”, con ingresso dalla corte comune accessibile percorrendo il viale che si diparte dalla strada panoramica Ischia-Casamicciola, costituita da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e porzione di lastrico di copertura, oltre n. 3 locali deposito il tutto di seguito descritto:

- PIANO RIALZATO composto da salone, cucina, lavanderia, una camera con bagno, secondo bagno, corridoio e patio scoperto;
- PRIMO PIANO composto da due camere, ognuna con bagno privato e terrazzo a livello;
- PIANO SEMINTERRATO composto da 5 ambienti, 4 bagni, lavanderia e corridoi.

Pertinenziali alla porzione di villa vi sono due locali deposito al piano terra, con accesso dall'area di corte comune con la proprietà adiacente ed un locale tecnico posto al di sotto della piscina.

Pertinenziale al compendio pignorato è anche un'area di corte dalla quale ha accesso (p.lla 56 del foglio 14), in parte destinata a giardino ed in parte occupata da una piscina, area comune con l'adiacente porzione immobiliare non pignorata.

#### **NOTE**

La porzione di villa pignorata è attualmente fusa sul piano fisico (al piano terra ed al primo piano) con l'adiacente porzione non pignorata, con la quale condivide anche gli impianti e quindi le utenze.

Riguardo ai confini:

#### **PORZIONE DI VILLA SUB 9 E SUB 4**

- Il compendio pignorato al piano rialzato ed al primo piano (sub 9), confina a nord con area esterna comune, a sud con immobile adiacente non pignorato (sub 8) con il quale è attualmente fuso sul piano fisico, ad est con area esterna comune, ad ovest con area esterna comune.
- Il compendio pignorato al piano seminterrato (sub 4), confina a nord con terrapieno/area esterna comune, a sud con terrapieno/area esterna comune, ad est con terrapieno/area esterna comune, ad ovest con terrapieno/area esterna comune.

#### **DEPOSITO SUB 5**

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con terrapieno.

#### **DEPOSITO SUB 6**

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con area esterna comune e scala, ad ovest con terrapieno.

## LOCALE TECNICO SUB 7

L'immobile pignorato confina a nord con area esterna comune, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con area esterna comune.

Il compendio pignorato è censito in NCEU del comune di Casamicciola:

## PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 9 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - Rendita € 1.041,18 - piano T-1
- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 4 - cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 8 vani – Superficie catastale 256 mq (escluse aree esterne 254 mq) - Rendita € 1.189,92 - piano S1

## DEPOSITO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 5 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 23 mq – Superficie catastale 30 mq - Rendita € 141,35 - piano T

## DEPOSITO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 6 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 13 mq – Superficie catastale 18 mq - Rendita € 79,90 - piano T

## LOCALE TECNICO

- Foglio 14 - p.lla 56 - sub 7 - cat. C/2 - Classe 4 - Consistenza 16 mq – Superficie catastale 32 mq - Rendita € 98,33 - piano T

In seguito alle indagini svolte presso l'UTC del comune di Casamicciola Terme è stato attestato dall'Ente che, ai nominativi dei proprietari che si sono susseguiti dal 1968 ad oggi, come reperiti dai più remoti titoli di provenienza, non si sono rinvenute pratiche edilizie ad eccezione della concessione edilizia n.10/80 del 1.4.1980 rilasciata alla sig.ra [REDACTED], per *“eseguire alcune opere di straordinaria manutenzione al fabbricato realizzato con licenza edilizia del 15.7.1968 n.3352 e realizzare un muretto di cinta alto ml 1.00 con soprastante rete metallica lungo i confini del proprio fondo”*. Riguardo alla licenza edilizia del 15.7.1968 n.3352 richiamata nella richiesta di concessione edilizia n.10/80, l'ente attesta che non ha rinvenuto pratiche edilizie. Non è possibile dunque allo stato attuale, stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie, verificare ed attestare la regolarità urbanistica del compendio pignorato né se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello eventualmente assentito.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

**In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 2.8.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti titoli di proprietà, (cfr. Allegato 5).

All'attualità il compendio pignorato risulta di **piena proprietà**:

- della società "██████████ con sede in Napoli, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Napoli ██████████, per essere alla stessa pervenuti, in virtù di acquisto fattone dal signor ██████████, nato a ██████████ il ██████████ in virtù dell'atto a rogito del Notaio Enrico Licenziati di Napoli del



4/7/1974, repertorio n.43515, raccolta n.1554 registrato a Napoli il 5/7/1974 al n.7240/2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 6/8/1974 ai nn.17104/15309; (cfr. Allegato 5 – doc.1) in detto atto:

\*\* quanto qui in oggetto, infra la maggiore consistenza dell'intero fabbricatino di cui è parte, veniva così descritto: “costruzione per civile abitazione non di lusso, pressoché ultimata, ma non ancora accatastata, composta da piano scantinato, piano terreno e primo piano, il tutto insistente su un appezzamento di terreno già di natura vigneto e bosco ceduo esteso circa 2000 metri quadrati, sito nel Comune di Casamicciola Terme (NA), località Spalatriello nel comprensorio denominato “Il Parnaso dello Spalatriello” con ingresso principale dalla Strada provinciale Ischia-Casamicciola e secondaria dalla strada vicinale Spalatriello”;

\*\* il suolo su cui il signor [REDACTED] aveva realizzato la villetta per civile abitazione, della estensione complessiva di circa mq 2000, veniva identificato come censito al Catasto Terreni del Catasto di Casamicciola, al foglio 3, particella 12 di are 06.00 (partita 5282), ed al foglio 14, particella 56 di are 03.38 (partita 5282), particella 54 di are 04,87 (partita 3830), particella 182 ex 52 di are 03.67 (partita 5559) e particella 183 ex 55 di are 02,01 (partita 4164);

\*\* si precisava che la vendita comprendeva il villino ed il terreno circostante;

\*\* si precisava che vi è una servitù di acquedotto di cui alla nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 25/6/1960 ai nn.2296/16660;

\*\* si precisava che vi è un regolamento di condominio del comprensorio denominato “Il Parnaso dello Spalatriello” di cui alla nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 31/8/1960 ai nn.31271/22555;

\*\* l'attuale società “[REDACTED]” aveva la forma societaria di una [REDACTED] e la denominazione [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED]

\*\*\*\*\*

- con atto di transazione a rogito del Notaio Enrico Licenziati di Napoli del 7/10/1980, repertorio n.56315, raccolta n.3596 (cfr. Allegato 5 – doc.2) registrato a Napoli il 24/10/1980 al n.12939/A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 6/11/1980 ai nn.26273/23005, la società [REDACTED]

[redacted] e la signora  
 [redacted] o [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
 (dante causa, in parte, del signor [redacted]) hanno riconosciuto nella  
 descrizione contenuta nella premessa di detto atto, lo stato di fatto i cui si trovava il  
 fabbricato di proprietà [redacted] | [redacted] [redacted]  
 [redacted] dichiarando di accettare senza riserva alcuna lo  
 stato di fatto e di diritto in cui questo si trovava, in particolare per quanto attiene a posizione,  
 dimensioni, altezza, volumi, luci e vedute esistenti, area esterna circostante pertinenziale,  
 distanze, confini, piante; la società [redacted]  
 [redacted]” si impegnava a non aprire altre vedute o luci oltre  
 quelle esistenti prospicienti la proprietà Scannapiego, ad eccezione di eventuali piccoli vani per i  
 condizionatori;

- con verbale di conciliazione e transazione n.11/93, R.G. n.10/91, redatto il  
 29/1/1993 dal Pretore di Ischia, registrato ad Ischia il 14/7/1993 al n.425 e trascritto  
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27/7/1993 ai nn.25322/19779 (cfr.  
 Trascrizione Allegato 5 – doc.3), la società [redacted]  
 [redacted] ed il condominio “Il  
 Parnaso dello Spalatriello” hanno convenuto che la società [redacted]  
 [redacted] entrasse a  
 far parte del condominio “Il Parnaso dello Spalatriello”, in quanto proprietaria, tra l’altro,  
 degli immobili qui in oggetto
- con verbale di conciliazione e accertamento n.55/94, redatto il 13/12/1994 dal  
 Tribunale Civile di Napoli, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
 Napoli 2 il 22/3/1995 ai nn.7950/5745 (cfr. Trascrizione Allegato 5 – doc.4), la  
 società “[redacted]  
 [redacted] ed i condomini [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted]  
 [redacted], nata a [redacted], [redacted] nata a [redacted], [redacted]  
 [redacted], nata a [redacted], hanno dichiarato e riconosciuto i confini esistenti tra le  
 rispettive proprietà;
- con atto a rogito del Notaio Marco Krogh di Mugnano di Napoli del 24/9/2004,  
 repertorio n.12289, raccolta n.4499 (cfr. Allegato 5 – doc.5), registrato a Napoli 2 il  
 4/10/2004 al n.100453 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il  
 15/10/2004 ai nn.47900/32600, la società [redacted] | [redacted]  
 [redacted]” si è trasformata nella società  
 [redacted] la suddetta nota di trascrizione è stata **rettificata con nota in data**

8/2/2021 ai nn.5727/4080, in quanto non era stato indicato come ricompreso nel patrimonio della società trasformanda, ai fini della pubblicità nei RR.II., anche l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme al foglio 14, particella 56 sub 7.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Casamicciola Terme al foglio 14 p.lla 56 (unita alle p.lle 54 – 182 – 183 del foglio 14 ed alla p.lla 12 del foglio 3).

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della 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, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della 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; 8) la verifica 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;9) 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<sup>1</sup>."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_; concessione edilizia n. \_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_; DIA n. \_\_; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici**

comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;  
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 1) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 2) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- 3) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- 4) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

**Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.**

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato è ubicato, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 6) in zona F – “*aree assoggettate a vincoli di interesse pubblico e collettivo*” sottozona F1 – “*La sottozona F1 delimita le fasce o le aree di rispetto di particolari attrezzature ed il territorio nel quale si riscontrano situazioni ambientali o paesistiche da tutelare*”.

Con Decreto 8.2.1999 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia e che secondo le norme dettate dal PTP, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo, che comportino nuova edificazione.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura degli atti di provenienza ed in particolare:

- dall'atto di compravendita del 4.7.1974 rep. 43515 per Notaio Enrico Licenziati, è emerso che “*premette [redacted] di essere unico ed esclusivo proprietario di un appezzamento di terreno sito in Casamicciola Terme – località Spalatriello o anche Tabor esteso circa 2000 metri quadrati ... riportato in catasto terreni ... foglio 14 particella 182 - particella 54 - particella 183 - particella 56 ... foglio 3 p.lla 12. Continua a dichiarare l'ing. [redacted] che sull'appezzamento di terreno del presente atto ha costruito una villetta per civile abitazione non di lusso, pressochè ultimata ma non ancora accatastata, composta da piano scantinato, piano terreno e primo piano*”;
- dalla transazione del 7.10.1980 rep. 56315 per Notaio Enrico Licenziati, in cui vengono individuati i confini, la posizione, l'altezza, luci e vedute del fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato, si legge, rispetto alla posizione “*precisa la signora [redacted], nella qualità, che la posizione del fabbricato risulta ruotata rispetto a quella indicata nella licenza edilizia concessa in data 15.7.1968 dal Sindaco di Casamicciola ... dichiara la signora [redacted] di non avere nulla a pretendere ... dalla società [redacted] ... e per quanto possa valere, non si oppone che la predetta società esegua tutti i lavori necessari per l'ultimazione del fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante*”.

In seguito alle indagini svolte presso l'UTC del comune di Casamicciola Terme (cfr. Allegato 1 – doc.1), è stato attestato dall'Ente che, ai nominativi ed ai beni di cui alla richiesta, non si sono rinvenute pratiche edilizie. In sede di accesso agli atti, dagli archivi dell'Ente, veniva riscontrata licenza edilizia n.24 del 31.7.1968 intestata a [redacted], ma tale

licenza edilizia, come da attestazione dell'Ente, non è stata rinvenuta (cfr. Allegato 1 – doc.1) pertanto, non è possibile verificare se tale documentazione si riferisca o meno al compendio pignorato.

La scrivente acquisiva, in sede di accesso agli atti, la concessione edilizia n.10/80 del 1.4.1980 (cfr. Allegato 8) rilasciata alla sig.ra [REDACTED], per *“eseguire alcune opere di straordinaria manutenzione al fabbricato realizzato con licenza edilizia del 15.7.1968 n.3352 e realizzare un muretto di cinta alto ml 1.00 con soprastante rete metallica lungo i confini del proprio fondo”*. Allegato alla concessione edilizia 10/80 fornita dall'Ente, vi è esclusivamente planimetria generale nella quale viene rappresentata la sagoma del fabbricato nel quale è ubicato il compendio pignorato (senza indicazione alcuna della consistenza e della distribuzione dei singoli livelli), ma non vengono rappresentati né i due locali deposito al piano terra, né il locale tecnico posto al di sotto della piscina, anche quest'ultima non rappresentata nel grafico (cfr. Allegato 8).

In conclusione, dalla lettura dei più remoti di provenienza e dalle indagini svolte presso l'UTC del comune di Casamicciola Terme, si evince quanto segue:

- ai sensi della legge 6.8.1967 n. 765, il terreno sul quale è stato edificato il compendio pignorato è privo di lottizzazione approvata;
- per la realizzazione del compendio pignorato è stata richiesta licenza edilizia del 15.7.1968 n.3352, non rinvenuta dall'Ente;
- con concessione edilizia n.10/80 del 1.4.1980, sono state approvate opere di straordinaria manutenzione al fabbricato e la realizzazione di un muretto di cinta alto ml 1.00 con soprastante rete metallica lungo i confini del fondo. Allegato alla concessione edilizia n.10/80 fornita dall'Ente, vi è esclusivamente planimetria generale nella quale viene rappresentata la sagoma del fabbricato
- la posizione del fabbricato rispetto al lotto di terreno, è variata rispetto a quello dell'originaria licenza edilizia del 15.7.1968, come si evince dall'atto di transazione per notaio Enrico Licenziati del 7.10.1980 rep. 56315.

Non è possibile dunque allo stato attuale, stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie, verificare ed attestare la regolarità urbanistica del compendio pignorato né se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello eventualmente assentito.

\*\*\*\*\*

Ad oggi, gli unici grafici con i quali confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risultano essere le planimetrie catastali depositate il 30.11.1985 e quelle depositate il 4.11.1992 le quali, sebbene prive di valenza urbanistica,

costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dal compendio.

#### Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le visure storiche e le planimetrie catastali, sono emerse le seguenti difformità:

❖ PIANO RIALZATO E PRIMO PIANO (SUB 9) - (cfr. Allegato 3 – doc.3a)

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Fusione sul piano fisico con l'immobile adiacente non pignorato, sia al piano rialzato che al primo piano
- 3) Modifica della facciata al primo piano;
- 4) Realizzazione di pergolato sul terrazzo del primo piano



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

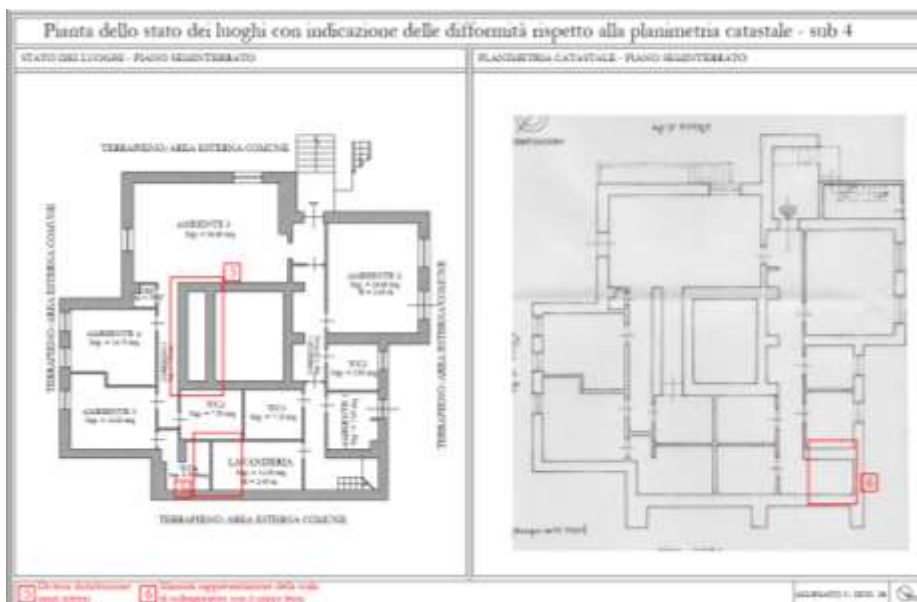
Si rappresenta inoltre che con VARIAZIONE del 04/11/1992 in atti dal 10/06/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE (n. 19293.1/1992), l'originaria consistenza censita al sub 2 (piano terra) ed al sub 3 (primo piano), comprensiva anche dell'immobile adiacente



non pignorato, viene frazionata e fusa per costituire, tra latri, il cespite pignorato (piano terra e primo).

❖ PIANO SEMINTERRATO (SUB 4) - (cfr. Allegato 3 – doc.3b):

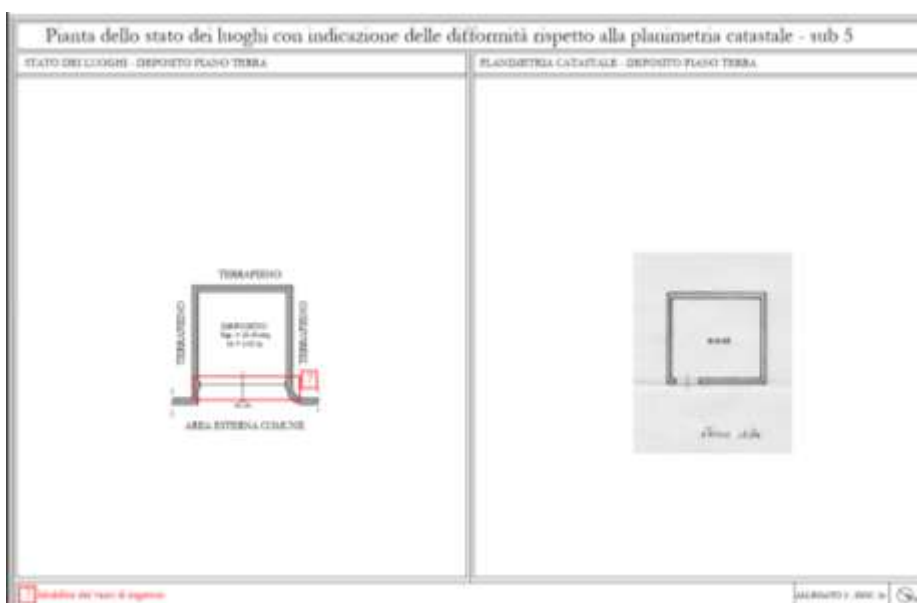
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni
- 6) Mancata rappresentazione della scala di collegamento con il piano terra



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

❖ DEPOSITO PIANO TERRA (SUB 5) - (cfr. Allegato 3 – doc.3c):

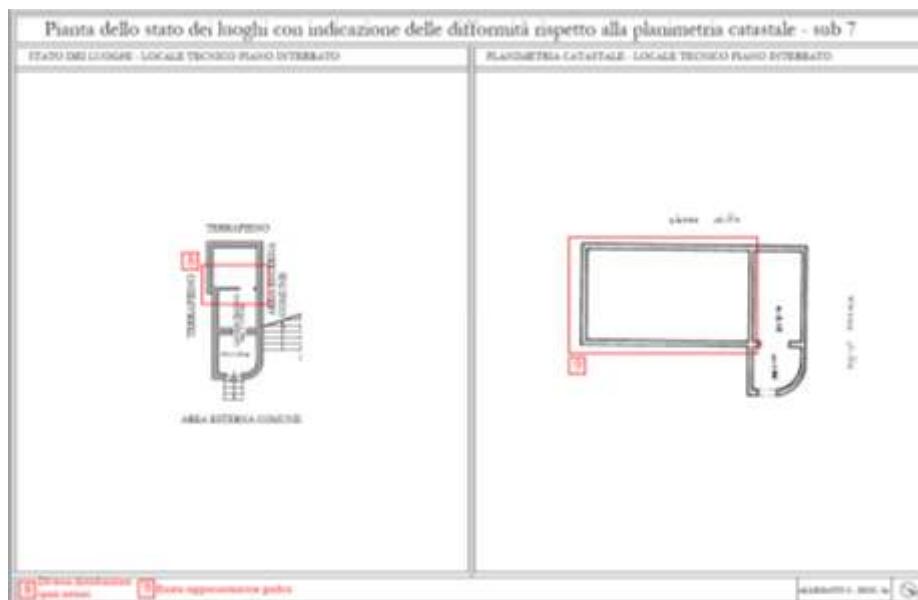
- 7) Modifica del vano di ingresso



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

## ❖ DEPOSITO PIANO INTERRATO (SUB 7) - (cfr. Allegato 3 – doc.3e):

- 8) Diversa distribuzione degli spazi interni
- 9) Errata rappresentazione della consistenza del deposito



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Il giudizio sulla sanabilità o meno delle difformità rinvenute è fortemente condizionato dal mancato rinvenimento allo stato attuale, di pratiche edilizie, non potendosi infatti verificare la regolarità urbanistica del compendio pignorato. **Solo laddove si rinvenissero le pratiche edilizie riguardanti il compendio pignorato e solo laddove si potesse verificare la conformità tra quanto assentito urbanisticamente e lo stato dei luoghi:**

- la diversa distribuzione di cui ai punti 1), 5) e 8) potrebbero essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a €516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 3.500,00;
- la fusione con l'immobile adiacente al punto 2) non può essere sanata in quanto è stata realizzata con un immobile non oggetto di pignoramento, pertanto sarà necessario tamponare il vano di passaggio tra le due unità immobiliari. L'opera descritta potrà essere effettuata previa acquisizione di titolo autorizzativo in sanatoria per il frazionamento dell'originario villino in due unità, frazionamento che allo stato, è esclusivamente catastale. Il costo forfettario per tale intervento è pari almeno a €4.500,00.

- la modifica della facciata ai punti 3) e 7) e la realizzazione del pergolato al punto 4) non possono essere sanate, in considerazione della presenza del vincolo paesaggistico che non consente modifica di facciata, pertanto bisogna ripristinare lo stato rappresentato nella planimetria catastale, previa autorizzazione edilizia e paesaggistica con un costo forfettario pari almeno a € 6.500,00.
- L'errata rappresentazione grafica ai punti 6) e 9) sarebbe da considerare esclusivamente una difformità catastale.

Si evidenzia ancora che la sistemazione esterna a giardino dell'area comune, compresa la piscina, il terrazzino di ingresso al piano rialzato con sovrastante pergolato in legno, non vengono menzionate nella concessione edilizia n.10/80 e non vengono rappresentate nella planimetria generale ad essa allegata pertanto, in considerazione della documentazione messa a disposizione dall'Ente, allo stato attuale, devono ritenersi senza titolo.

Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto 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, potrebbero variare in virtù di redazione di progettazione esecutiva e che si intende in ogni caso, salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, con particolare riguardo alla Soprintendenza paesaggistica, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto dell'irreperibilità delle pratiche edilizie delle e delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, 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.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.**

**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.**

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile pignorato è utilizzato dalla famiglia [REDACTED] e [REDACTED] ed in particolare, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è l'amministratrice della società esecutata.

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto

procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 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;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

---

Sul compendio pignorato non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di (cfr. Allegato 1 – doc.4):

Trascrizioni

**trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.57508/40124 del 30/12/2014**, nascente da atto della Corte di Appello di Napoli del 18/11/2014 repertorio n.34232;

**a favore** di CONDOMINIO "IL PARNASO DELLO SPALATRIELLO" con sede in Casamicciola Terme (NA), codice fiscale 91000510635, su tutte le unità negoziali

**contro** "██████████ con sede in Napoli, codice fiscale ██████████"

**gravante sugli immobili di cui sopra:**

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 4, A2 - Abitazione di Tipo Civile, 8 vani, Via Spalatriello, P. S1;

Immobile n.2

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 5, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 23 metri quadri, Via Spalatriello P. T;

Immobile n.3

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 6, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 13 metri quadri, Via Spalatriello P. T;

Immobile n.4

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 7, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 16 metri quadri;

Immobile n.5

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 9, A2 - Abitazione di Tipo Civile, 7 vani, Via Spalatriello, n. civico 91, P. T-1;

Trascrizioni

**trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.39886/29684 del 2/8/2021**, nascente da atto della Corte di Appello di Napoli del 30/7/2021 repertorio n.15261/2021;

**a favore** di CONDOMINIO "IL PARNASO DELLO SPALATRIELLO" con sede in Casamicciola Terme (NA), codice fiscale 91000510635, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

**contro** "██████████ con sede in Napoli, codice fiscale ██████████", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

**gravante sugli immobili di cui sopra:**

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 4, A2 - Abitazione di Tipo Civile, 8 vani, Via Spalatriello;

Immobile n.2

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 5, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 23 metri quadri, Via Spalatriello;

Immobile n.3

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 6, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 13 metri quadri, Via Spalatriello;

Immobile n.4

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 7, C2 - Magazzini e Locali di deposito, 16 metri quadri, Via Spalatriello;

Immobile n.5

Comune - Casamicciola Terme (NA) - Catasto FABBRICATI - Foglio 14 Particella 56 Subalterno 9, A2 - Abitazione di Tipo Civile, 7 vani, Via Spalatriello.

\*\*\*\*\*

#### Trascrizioni

**Regolamento di condominio** per atto del notaio Carlo Criscuolo del 21.8.1960 rep. 5449 trascritto a Napoli 3 il 31.8.1960 ai nn. 31271/22555 che si allega (cfr. Allegato 9).

- Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6), con la precisazione che il costo per la regolarizzazione urbanistica verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Per le difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito 3), con la precisazione che il costo per la regolarizzazione catastale verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

**L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento,

trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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 (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, abbia 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 dall'atto di acquisto).

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 cespite non è gravato da censo o livello, né da usi civici come da Regio Decreto Commissariale di assegnazione a terreni di categoria del 09.08.1934.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve 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 procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In seguito a corrispondenza intervenuta, l'Amministratore di Condominio riferisce quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.2):



- le tabelle millesimali, tutt'ora in uso dall'agosto 1993, attribuiscono al condomino ██████ debitore esecutato, 251 millesimi come da tabella millesimale allegata alla convocazione dell'assemblea del 27-28 Agosto 1993 che si allega;
- la situazione debitoria della condomina ██████ alla data del 30/06/2023, corrisponde a quanto risulta dal rendiconto 2022/2023, con stato patrimoniale, approva dall'assemblea in data 11/08/2023 che si allegano, precisando che, come da regolamento condominiale, l'esercizio finanziario decorre dal 1° Luglio di ogni anno e si chiude al 30 giugno di ogni anno;
- alla data odierna, nulla è stato versato dalla condomina ██████, né in ordine alla morosità relativa alla gestione 2022/2023, pari ad €. 8.862,96, né in ordine alla quota parte del preventivo approvato per l'esercizio finanziario 01/07/2023 / 30/06/2024 ammontante ad €. 12.163,71, corrispondente a 251 millesimi, né in ordine alla morosità degli anni pregressi;
- ad oggi, dopo l'approvazione del rendiconto 2022/2023, dello stato patrimoniale al 30/06/2023 e del preventivo 2023/2024, sono stati deliberati ed approvati preventivi di spesa e relativi rendiconti, per lavori straordinari ed urgenti eseguiti alle parti comuni, per una spesa complessiva di € 46.062,20 con relativa quota a carico della condomina ██████ pari ad €. 11.561,62, corrispondente a 251 millesimi, non ancora versata;
- sempre dopo l'approvazione del rendiconto 2022/2023, dello stato patrimoniale al 30/06/2023 e del preventivo 2023/2024, sono stati deliberati ed approvati ulteriori preventivi di spesa, per ulteriori lavori straordinari ed urgenti da eseguire alle parti comuni, appaltati e non ancora eseguiti, per € 74.108,93 con relativa quota a carico della condomina ██████ pari ad €. 18.601,34, corrispondente a 251 millesimi, non ancora versata;
- oltre alla debitoria di cui alla esecuzione immobiliare RG 510/2021, a carico della condomina ██████ vi sono:
  - decreto ingiuntivo n. 62/2023, RG 219/2023, concesso in virtù di delibera assembleare del 10/08/2029 non opposta, con opposizione a decreto ingiuntivo RG 364/2023, pendente innanzi al Tribunale di Napoli Sezione Ischia;
- inoltre, alla data odierna, tra la condomina ██████ ed il Condominio, risultano pendenti i giudizi di seguito indicati:
  - Tribunale di Napoli Sezione Ischia RG 244/2014 + 265/2021, aventi ad oggetto impugnazione della delibera assembleare dell'08/08/2014;
  - Corte Appello Napoli RG 3239/2022, avente ad oggetto impugnazione della sentenza n. 20/2022 che aveva accolto la impugnazione avverso la delibera del 12/08/2015;

- Corte Appello Napoli RG 6097/2018, avente ad oggetto impugnazione della sentenza n. 96/2018 che aveva rigettato la impugnazione avverso la delibera del 12/08/2016;
- Corte Appello Napoli RG 722/2024, avente ad oggetto impugnazione della sentenza n. 95/2023 che aveva accolto la impugnazione avverso la delibera del 03/08/2018;
- Tribunale di Napoli Sezione Ischia RG 495/2019 avente ad oggetto revisione e/o rifacimento tabelle millesimali;
- Corte Appello Napoli RG 1460/2021, avente ad oggetto impugnazione della sentenza n. 41/2021 che aveva rigettato la opposizione al decreto ingiuntivo n.140/2016;
- Ancora, alla data odierna, risultano attivate dalla condomina ██████████ presso ADIERRE Ca.Me.Co. s.r.l. di Napoli, le procedure di mediazione obbligatoria di seguito indicate:
  - Prot. 255/2023 per la impugnazione avverso le delibere assembleari del 26/08/2021 e del 19/08/2022;
  - Prot. 518/2023 per la impugnazione avverso la delibera assembleare dell'11/08/2023;
  - Prot. 629/2023 per la impugnazione avverso le delibere assembleari del 30/09/2023 e del 14/10/2023;
  - Prot. 741/2023 per la impugnazione avverso la delibera assembleare del 18/11/2023;
  - Prot. 742/2023 per la impugnazione avverso la delibera assembleare del 24/11/2023;
  - Prot. 079/2024 per la impugnazione avverso la delibera assembleare del 14/02/2024;
- Per quanto concerne vincoli e/o oneri di natura condominiale, si rimanda al regolamento condominiale, che si allega in copia, evidenziando che l'art. 26, tra l'altro, dispone: “..... In caso di vendita all'asta pubblica “giudiziaria” o “volontaria”, l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare, oltre il prezzo di aggiudicazione, tutte le spese dovute dal precedente proprietario all'amministrazione del comprensorio .....”;
- Per quanto riguarda la “licenza edilizia del fabbricato”, evidenziando che il comprensorio condominiale non è costituito da un “fabbricato” ma trattasi di comprensorio condominiale “orizzontale” costituito da 12 unità immobiliari (Ville) autonome e distinte con rispettive quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni elencate all'art. 3 dell'allegato regolamento condominiale, si rimanda al Titolo II dell'allegato regolamento di condominio, rubricato “Condizioni Generali di Vendita;
- Per completezza di informazioni, si comunica che, l'immobile della ██████████ è entrato a far parte del comprensorio condominiale, in forza di atto di transazione e conciliazione n. 11 del 29/01/1993, reg.to in Ischia il 14/07/1993, trascritto alla Conservatoria dei R.R. I.I. di Napoli 2 il 27/07/1993, ai nn. 25322/19779, sottoscritto

innanzi all'allora competente Pretura di Ischia, intervenuto tra le parti, dopo circa dieci anni di controversia, che si allega in copia;

- Nell'ambito della esecuzione immobiliare RG 510/2021 è stata assegnata la somma di €5.793,00, versata da ██████ in occasione della richiesta di conversione del pignoramento poi non coltivata, imputata alle spese, e la ulteriore somma di €. 25.000,00 imputata come da quietanza che si allega;
- I titoli in forza dei quali è esecuzione, Dec. Ing. 45/2023 +Sent. 3287/2019, Dec. Ing. 140/2016+Sent. 41/2021 e dec. Ing. 102/2018+sent. 1/2023 sono relativi alle morosità di seguito indicate:
  - Dec. Ing. 45/2023 Trib. NA Sez. Ischia e Sent. 3287/2019 C.A. NA, sono relativi alla morosità di cui al rendiconto del 30/06/2012;
  - Dec. Ing. 140/2016 Trib. NA Sez. Ischia e Sent. 41/2021 Trib. NA Sez. Ischia, sono relativi alla morosità di cui al rendiconto del 30/06/2013, del rendiconto del 30/06/2014, del rendiconto del 30/06/2015 e del rendiconto del 30/06/2016;
  - Dec. Ing. 102/2018 e Sent. 1/2023 Trib. NA Sez. Ischia, sono relativi alla morosità di cui al rendiconto del 30/06/2017.

Da quanto fornito dall'Amministratore, la situazione debitoria è la seguente:

Gestione 2017/2018 € 8.519,12;

Gestione 2018/2019 € 9.270,20;

Gestione 2019/2020 € 9.168,69;

Gestione 2020/2021 € 8.417,93;

Gestione 2021/2022 € 8.891,58;

Gestione 2022/2023 € 8.862,96;

Preventivo 2023/2024 € 12.163,71;

Lavori straordinari ed urgenti eseguiti alle parti comuni € 11.561,62;

Lavori straordinari ed urgenti da eseguire alle parti comuni, appaltati e non ancora eseguiti, € 18.601,34.

Il compendio viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti alla società esecutata e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel Regolamento di Condominio per atto del notaio Carlo Criscuolo del 21.8.1960 rep. 5449 trascritto il 31.8.1960 ai nn. 31271/22555 che si allega (cfr. Allegato 9).

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il 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, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## LOTTO UNICO

### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di

mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **332.00mq.**

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.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata 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 min € 2.450,00    valore max € 3.700,00

Indagini dirette:

valore        € 3.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Abitazione via Castiglione - 105 mq	€ 385.000,00	€ 327.250,00	€ 3.116,67	€ 3.666,67
N.2- Abitazione c.so L. Manzi - 123 mq	€ 610.000,00	€ 518.500,00	€ 4.215,45	€ 4.959,35
N.3- Abitazione c.so L. Manzi - 173 mq	€ 420.000,00	€ 357.000,00	€ 2.063,58	€ 2.427,75
N.4- Abitazione c.so V. Emanuele - 206 mq	€ 690.000,00	€ 586.500,00	€ 2.847,09	€ 3.349,51
N.5- Abitazione via Castiglione - 117 mq	€ 300.000,00	€ 255.000,00	€ 2.179,49	€ 2.564,10
Valori medi			€ 2.884,45	€ 3.393,48

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in Casamicciola, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 2.900,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.400,00/mq (sul prezzo offerto).

## ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", per immobili in Casamicciola ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Abitazione Venduto - Giugno 2022 - Zona C2 - 65 mq	€ 180.000,00	€ 2.769,23
N.2- Abitazione Venduto - Giugno 2022 - Zona B3 - 116 mq	€ 340.000,00	€ 2.931,03
N.3- Abitazione Venduto - Giugno 2022 - Zona C2 - 86 mq	€ 260.000,00	€ 3.023,26
N.4- Abitazione Venduto - Luglio 2023 - Zona D2 - 75 mq	€ 215.000,00	€ 3.359,38
N.5- Abitazione Venduto - Novembre 2023 - Zona C2 - 56 mq	€ 168.000,00	€ 3.000,00
Valori medi unitari		€ 3.016,58

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 3.000,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	442.000	586.500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	114	206	332
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	1
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	3	3	8
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	442.000,00	586.500,00
Data (mesi)	1.105,00	1.466,25
Superficie principale (mq)	2.847,09	2.847,09
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	8.840	11.730
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	442.000,00	586.500,00
Data (mesi)	-13.260,00	-17.595,00
Superficie principale (mq)	620.665,05	358.733,01
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	45.000	45.000
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	25.000,00	25.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo corretto	€ 1.119.405,05	€ 997.638,01

**PREZZO MEDIO UNITARIO**  
**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 3.190,00
€ 1.059.000,00



**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 1.900,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 15.016,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 1.500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 1.059.000,00 - \text{€ } 1.900,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 15.016,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 1.039.984,00$$

**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;
- √ **mancata reperibilità delle Licenze edilizie;**
- √ **presenza di difformità da sanare;**
- √ 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 (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 1.039.984,00 \times 10 \% = \text{€ } 103.998,40$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \text{€ } 1.039.984,00 - \text{€ } 103.998,40 = \text{€ } 935.985,60$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

**€ 936.000,00**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo alla società esecutata.

Esaminato lo stato dei luoghi, considerato che l'immobile al sub 4 e quello al sub 9 rappresentano un'unica unità immobiliare su più livelli comunicanti tra loro (piano S1-T-1), valutato che i depositi/locali tecnici ai sub 5-6-7 debbano ritenersi delle pertinenze dell'unità immobiliare principale ai sub 4 e 9, si è ritenuta opportuna la formazione del **LOTTO UNICO** come precedentemente descritto.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE** certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire 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 prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

La scrivente ha provveduto ad acquisire visura camerale della società esecutata (cfr. Allegato 7)

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 ed attestazioni**

doc.1 – Corrispondenza UTC Comune di Casamicciola

doc.2 – Corrispondenza Amministratore di condominio

**Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie**

doc.1 – Visure catastali sub 4 – 5 – 6 – 7 - 9 e terreni p.lle 182, 183, 54 del foglio 14 e p.lla 12 del foglio 3

doc.2 – Planimetrie catastali sub 4 – 5 – 6 – 7 - 9

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Elenco nominativo/i debitore

Elenco Sub 4

Elenco Sub 5

Elenco Sub 6

Elenco Sub 7

Elenco Sub 9

Elenco P.lla 54

Elenco P.lla 56

Elenco P.lla 12

Elenco P.lla 182

Elenco P.lla 183

Pignoramento 2.8.2021 RP 29684

Pignoramento 30.12.2014 RP 40124

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

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2a – Pianta stato dei luoghi Sub 9

doc.2b – Pianta stato dei luoghi Sub 4

doc.2c – Pianta stato dei luoghi Sub 5

doc.2d – Pianta stato dei luoghi Sub 6

doc.2e – Pianta stato dei luoghi Sub 7

doc.3a – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale -Sub 9

doc.3b – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale -Sub 4

doc.3c – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale -Sub 5

doc.3d – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale -Sub 6

doc.3e – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale -Sub 7

doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 - Titoli di provenienza**

doc.1 – Atto di compravendita per Notaio Enrico Licenziati del 4.7.1974 Rep. 43515

doc.2 – Atto di transazione per Notaio Enrico Licenziati del 7.10.1980 rep. 56315

doc.3 – Trascrizione verbale di transazione e conciliazione del 29.1.1993 del pretore di Ischia

doc.4 – Trascrizione verbale di conciliazione di accertamento del 13.12.1994 del Tribunale civile di Napoli

doc.5 – Verbale di assemblea straordinaria-trasformazione società per Notaio Krogh del 24.9.2004 rep. 12289

**Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica**

**Allegato 7 – Visura Camerale**

**Allegato 8 – Doc. urbanistica rinvenuta**

doc. 1 - Concessione edilizia n.10/80 del 1.4.1980

**Allegato 9 – Regolamento di Condominio**

Con osservanza

Napoli, li 29 marzo 2024

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano