

# TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione espropri  
G.E. dott.ssa M.L. Russo  
Custode giudiziario: avv. Pasquale Borrelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Procedura a carico di:** [REDACTED]

**Procedura n: 1097/2012**

**Promossa da:** Deutsche Bank Mutui s.p.a.

**Legale:** [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CTU



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CTU:** geometra Aldo Dacomo  
tel 081-18752994 email aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1: Immobile utilizzato come struttura alberghiera in Casamicciola Terme (NA)** - Corso Vittorio Emanuele snc / Via Iasolino 2

**Regolarità edilizia:** La struttura originaria del fabbricato è stata edificata prima del 1942 – Per molteplici ampliamenti, trasformazioni, accorpamenti e cambio di destinazione d'uso sono state presentate molteplici domande di Condono Edilizio, domande presentate sia ai sensi della 47/85 che della 323/1993 – Pratiche ancora non definite

**Abitabilità fabbricato:** non è stata rilasciata l'abitabilità

**Stato locativo:** all'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto non opponibile alla procedura

**Dati catastali: NCEU CASAMICCIOLA TERME (NA)**

La struttura attualmente risulta accatastata come

**Foglio 8 P.IIa 448 sub 17** categ. D/2 Rendita Euro 22.130,00 derivante dalla fusione delle p.IIe sottoposte a pignoramento sub 102 (C1) sub 103 (C1) sub 8 (A3) sub 10 (A3) e sub 104 (A3) con ampliamenti.

**Valore di stima: Euro 922'700,00**  
**(novecentoventiduemilasettecento/00)**

**LOTTO 2: Complesso immobiliare a destinazione abitativa sito in Casamicciola Terme (NA)** - Via Bosco 33 – Piano Terra

**Regolarità edilizia:** Abusivo - Esiste ordinanza di demolizione

**Abitabilità fabbricato:** non è rilasciata

**Stato locativo:** Occupato e condotto dalla esecutata

**Dati catastali: NCEU CASAMICCIOLA TERME (NA) Foglio 2 P.IIa 1070**  
**sub 2 categ. A7 di 6.5 vani Rendita Euro 1557,63**

**sub 3 categ. A7 di 1.5 vani Rendita Euro 359,45**

**sub 4 categ. A7 di 1.5 vani Rendita Euro 359,45**

**sub 5 categ. A7 di 2 vani Rendita Euro 479,27**

**sub 6 categ. C2 di 18 mq Rendita Euro 129,22**

**Valore di stima: 153'100,00 (centocinquantatremilacento/00)**

## INDICE

Riepilogo conclusionale: **Pagina 2**

Premessa: **Pagina 4**

Sopralluoghi: **Pagina 5**

Immobile oggetto di pignoramento **pagina 6**

Precisazioni catastali preliminari di approfondimento **pagina 7**

Punto 1 del quesito: Operazioni preliminari **Pagina 12**

Punto 2 del quesito: Controllo formale **Pagina 13**

Punto 3 del quesito – Descrizione **Pagina 14**

Lotto 1 Pagina 16

Lotto 2 Pagina 24

Punto 4 del quesito – Storia possessoria **Pagina 29**

Punto 5 del quesito – Rispondenza stato dei luoghi con il pignoramento **Pagina 36**

Punto 6 del quesito – Rispondenza planimetrica catastale **Pagina 37**

Punto 7 del quesito – Inclusione di porzioni aliene... **Pagina 38**

Punto 8 del quesito ... **Pagina 39**

Punto 9 del quesito – Variazioni catastali **Pagina 39**

Punto 10 del quesito – Strumenti urbanistici **Pagina 40**

Punto 11 del quesito – Conformità edilizia **Pagina 41**

Punto 12 del quesito – Divisibilità in lotti **Pagina 50**

Punto 13 del quesito – Quota del pignoramento **Pagina 50**

Punto 14-15 del quesito – Stato locativo **Pagina 51**

Punto 16 del quesito – Esistenza vincoli **Pagina 52**

Punto 17 del quesito – Determinazione del valore di stima **Pagina 53**

**Elenco allegati: Pagina: 67**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli 104, con ordinanza del 10/07/2014 veniva nominato dal signor Giudice dott. Raffale Rossi della V Sezione Espropri del Tribunale di Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura espropriativa n. 1097/12 promossa da Deutsche Bank Mutui contro la signora [REDACTED]

In data 10/9/2014 prestava quindi il giuramento di rito ricevendo l'incarico di cui in epigrafe.

Le operazioni si sono da subito mostrate molto difficoltose e complesse sia per le ingarbugliate situazioni catastali e conservatoriali, che per una complessa situazione riguardo la regolarità urbanistica.

In data 24/10/2014, depositando telematicamente la dovuta "Relazione preliminare", il sottoscritto faceva presente dell'esistenza di alcune incongruenze nella "Certificazione Notarile" (per il compendio immobiliare di Via Iasolino/Corso Vittorio Emanuele) in quanto detta certificazione, enunciando esclusivamente i trasferimenti avvenuti per successione (legittime e testamentarie) e senza pervenire al primo trasferimento a titolo oneroso, non chiariva il nesso esistente tra le diverse particelle indicate nel primo titolo di provenienza (dove vengono indicate le "schede di registrazione") e le particelle poi sottoposte a pignoramento.

Effettuando poi una precisa e complessa ricostruzione, (questa fedelmente allegata alla "Relazione preliminare") sono sorti poi dubbi riguardo la corrispondenza del bene indicato nella remota provenienza come "scheda 0408390 registrata 348/71" e "scheda 0985492 registrata 476/1971" con i sub 102 e 103 (sottoposti a pignoramento).

All'esito poi dei molteplici sopralluoghi effettuati sia sui siti che presso gli uffici immobiliari competenti (catasto, conservatorie, archivio notarile) e sulla scorta



della corposa documentazione recuperata con molte difficoltà, sono emerse quelle ulteriori circostanze per cui, in data 9/12/2014, il sottoscritto depositando dettagliata relazione chiedeva disposizioni operative.

Disposizioni che sono pervenute il 16/10/2016 allorquando la SV Ilma, subentrata nella procedura al GE dott. Rossi da tempo trasferito ad altro ufficio, pronunciandosi nel corso d'udienza, invitava il sottoscritto ad effettuare ulteriori indagini e quindi a procedere alle opportune variazioni catastali, anche mediante la presentazione di DOCFA, per l'eventuale distacco delle porzioni immobiliari estranee alla procedura.

## **SOPRALLUOGHI**

Per l'espletamento dell'incarico sono stati necessari diversi sopralluoghi sui siti (avvenuti questi in data 26/9/2014, 6/10/2014, 17/10/2014, 29/10/2014, 18/11/2016 ), al fine di verificare l'effettivo stato dei luoghi e per compiere un preciso rilievo metrico e fotografico.

Inoltre sono stati necessari ed occorrenti ulteriori diversi sopralluoghi sia presso la Casa Comunale di Casamicciola Terme al fine di tentare di recuperare la documentazione tecnica inerente i due compendi immobiliari (l'ufficio tecnico comunale ha garantito solo ed esclusivamente " *l'accesso agli atti* " senza però certificare nulla riguardo stato della pratica, l'entità dei versamenti per le pratiche di condono presentate, ecc. ecc.), che presso gli uffici tecnici del Catasto, (per recuperare le attuali e pregresse planimetrie catastali, per verificare la storia del compendio immobiliare, per accertare la non ingerenza con porzioni immobiliari finitime ed aliene oltre che per concordare le modalità di presentazione del DOCFA "correttivo"), che presso le Conservatorie dei RRII di Napoli 2 e Napoli 3 (per leggere gli atti delle più remote provenienze e per verificare la rispondenza tra i dati catastali) e presso l'Archivio Notarile (per avere lettura integrale dei documenti in questione).

Solo grazie a queste complesse indagini si è riusciti a recuperare quella serie di documentazioni indispensabili alla ricostruzione della complessa vicenda storica che ha contraddistinto i compendi immobiliari sottoposti a pignoramento ed alla risposta dei quesiti.

## **IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA DI CUI AL PIGNORAMENTO**

Tutti gli immobili oggetto di stima sono siti in Casamicciola Terme (NA) e vengono individuati nel pignoramento notificato il 17/07/2012 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 in data 6/8/2012 RG 34469 RP 26827 con i seguenti dati:

### **Parte del fabbricato di Via Iasolino 2**

- **Appartamento** al piano terra composto da cinque camere, soggiorno, cucina, un locale deposito, un ripostiglio, cinque wc censito come **Foglio 8 mappale 448 subalterno 8** di categoria A3
- **Appartamento** al primo piano guardando Corso Vittorio Emanuele e piano terra di via Iasolino composto da tre camere, soggiorno e cucina con terrazzo coperto censito come **Foglio 8 mappale 448 subalterno 10** di categoria A3
- **Appartamento** al primo piano rispetto via Iasolino e secondo piano da Corso Vittorio Emanuele composto da tre camere, cucina-pranzo, soggiorno, bagno e ripostiglio, wc, cortile e terrazzo, censito come **Foglio 8 mappale 448 subalterno 104** di categoria A3

### **Parte del fabbricato di Corso Vittorio Emanuele**

- **Negozi** al Piano terra composto da un locale principale, un retrobottega e un bagnetto censito come **Foglio 8 mappale 448 subalterno 102** categoria C1
- **Negozi** al Piano terra composto da un locale principale, un retrobottega e un bagnetto, censito al come **Foglio 8 mappale 448 subalterno 103** categoria C1

### **Parte del fabbricato di Via Bosco 33**

- **Abitazione** al piano terreno di quattro locali, cucina e servizi censito come **Foglio 2 mappale 1070 subalterno 2** categoria A7
- **Abitazione** al piano terreno di un locale e servizi censito come **Foglio 2 mappale 1070 subalterno 3** categoria A7
- **Abitazione** al piano terreno di un locale e servizi censito come **Foglio 2 mappale 1070 subalterno 4** categoria A7
- **Abitazione** al piano terreno di un locale, terrazza e servizi, censita come **Foglio 2 mappale 1070 subalterno 5** categoria A7
- Locale ad uso **deposito** al piano terreno, censito come **Foglio 2 mappale 1070 sub 6** categoria C2

Da notare e far presente che i fabbricati di Via Iasolino e del Corso Vittorio Emanuele nella realtà, ed allo stato attuale, rappresentano un unico compendio immobiliare (Via Iasolino è una traversa del Corso Vittorio Emanuele) e che già **prima** della trascrizione del pignoramento gli stessi erano stati accorpati in un unico identificativo catastale (mappale 448 sub 15 costituito nel 2009) inglobando, tra altro, ulteriori superfici e volumetrie edificate in sopraelevazione o in sottoelevazione, oltre che inglobando un vano al piano terra appartenente nella realtà a terzi ed avente identificativi catastali propri.

### **PRECISAZIONI CATASTALI PRELIMINARI DI APPROFONDIMENTO**

A seguito delle disposizioni operative ricevute dal signor Giudice nel corso delle udienze del 16/10/2016 e del 24/01/2017, il sottoscritto ha proceduto ad approfondire le ricerche presso gli archivi catastali, conservatoriali e notarili recuperando una serie di informazioni e notizie che così possono essere riassunte:



## Compendio immobiliare di Via Iasolino / Corso Vittorio Emanuele

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### a) Situazione ex sub 102 e sub 103

Tra gli immobili pervenuti alla esecutata nel 1971 per successione legittima dal genitore [REDACTED] (per i diritti di 1/2 del 50%) viene indicato, tra altro " .... un piccolo terraneo al Corso Vittorio Emanuele in corso di accatastamento denunciato con scheda n. 0408390 reg.to al n. 348-1971 .....".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al fine di verificare se esistesse rispondenza tra detto "terraneo" e le particelle sub 102 e sub 103 (sottoposte a pignoramento), sono state effettuate verifiche catastali storiche su tutti i sub del fabbricato, visto che le particelle sub 102 e sub 103 risultano essere state create solo nel 2002 per " recupero della situazione pregressa ", senza alcun ulteriore riferimento logico e validi per capire quale era la situazione pregressa.

Effettuando ricerche su tutti i subalterni del piano terra del fabbricato si è potuto invece accertare che la scheda protocollo **1348** (e non la **348**) del 1971 porta alla consistenza immobiliare del **sub 13**, un locale commerciale del medesimo fabbricato posto nell'angolo ovest, che, già appartenente alla esecutata, è stato alienato nel 2006 ed in alcun modo rientra nella volumetria sottoposta a pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il rimontaggio storico degli ulteriori identificativi catastali provvisori delle particelle richiamate nella successione non riconducono in alcun modo ai su detti sub 102 e sub 103.

Approfondite le indagini presso gli archivi notatili si è potuto però accertare che la volumetria dei sub 102 e 103 ricadono però nell'area edificatoria acquistata nel lontano 1921 dal pro-genitore [REDACTED] (nonno dell'esecutata) per acquisto all'incanto dal "Pio Monte della Misericordia".

Nel 1937, con successione testamentaria, il [REDACTED] assegnava ai figli [REDACTED] anche l'area in questione dove successivamente sarebbero sorti i su detti immobili, indicando nell'ambito del lascito " ... la cisterna e zonetta di circa metri quadri 100 nella quale trovasi un castellino semidiruto a levante dei terranei ...".

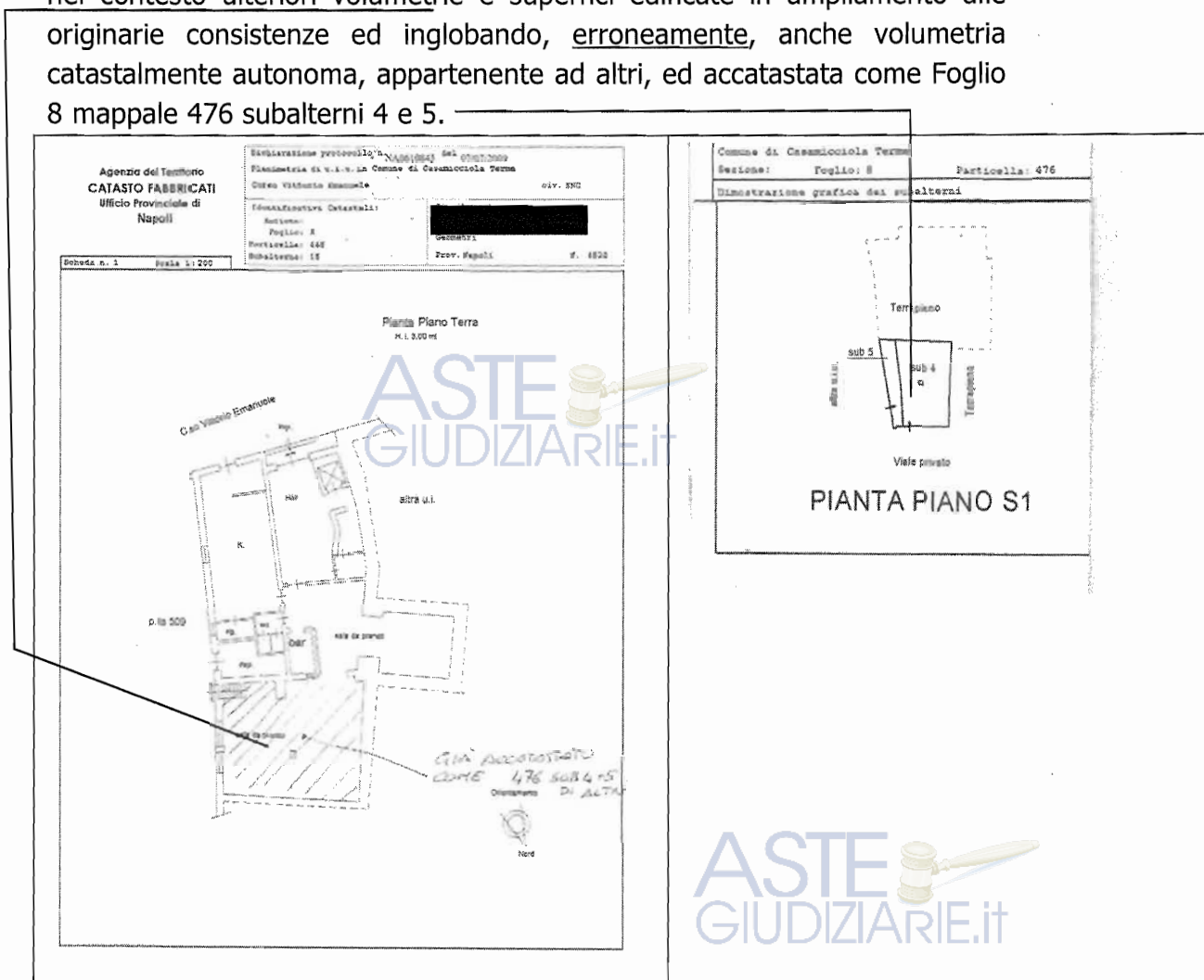
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalla descrizione (... a levante ...) si evince che detta zonetta corrisponde a quella dove successivamente sono state edificate le particelle in questione sottoposte a pignoramento.

**b) Situazione riguardo porzione aliene inglobate erroneamente nella particella sub 15**

Gli immobili di cui al compendio immobiliare di Via Iasolino e del Corso Vittorio Emanuele in data **7/7/2009** ( e quindi **prima** della trascrizione del pignoramento ) si fondevano catastalmente in una unica entità, **la Foglio 8 mappale 448 subalterno 15 di categoria D2**, comprendendo nel contesto ulteriori volumetrie e superfici edificate in ampliamento alle originarie consistenze ed inglobando, erroneamente, anche volumetria catastalmente autonoma, appartenente ad altri, ed accatastata come Foglio 8 mappale 476 subalterni 4 e 5.

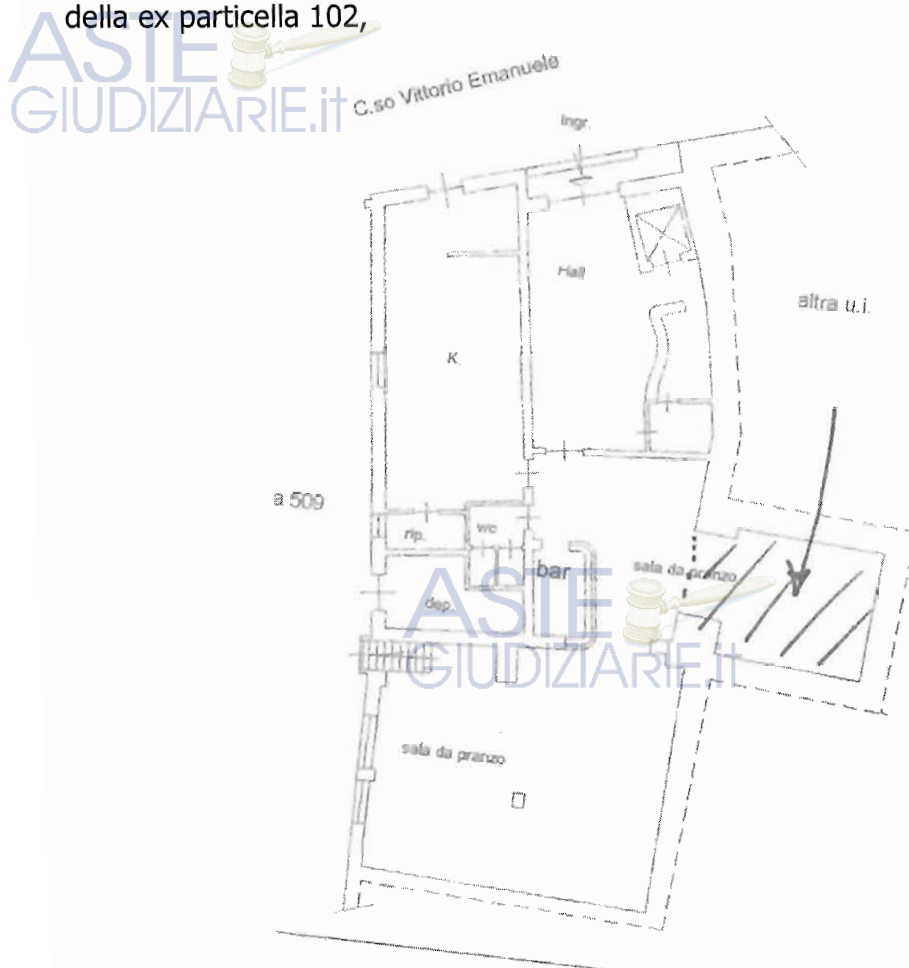


Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con la lo schizzo planimetrico allegato al su citato atto del 1921 si evince che detta porzione non rientra

assolutamente nelle consistenze pervenute ai progenitori dell'esecutata e quindi al di fuori della consistenza sottoposta a pignoramento.

Detta circostanza è stata ammessa pure dalla esegutata nel corso dei sopralluoghi.

Per quanto riguarda la porzione di 24 mq. al piano terra, posta sul lato ovest della ex particella 102,



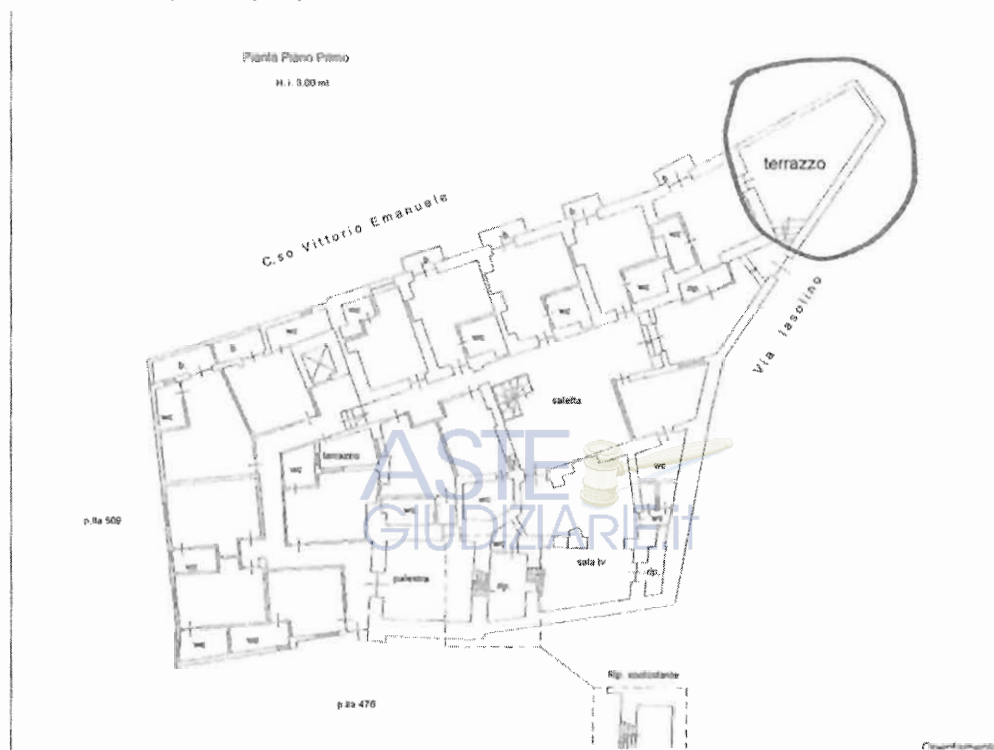
si evince che questa nasce da un ampliamento della struttura esistente, per sottoedificazione della sovrastante ex particella sub 8 (pignorata); effettuate per ogni garanzia indagini sulla limitrofa e confinante particella sub 4 (appartenente a terzi) si è potuto accertare che non esistono ingerenze aliene sulla porzione in questione.

*c) Situazione riguardo i terrazzi di copertura*

Nella relazione del 9/12/2014 si ponevano alcuni dubbi riguardo la titolarità dei terrazzi al secondo piano in quanto in alcune zone, coprono porzioni di fabbricato ove, al piano terra, sono posti immobili di terzi.

Come fatto notare dal GE nel corso dell'udienza del 16/10/2016, il terrazzo al secondo piano è di fatto un ampliamento in verticale dei manufatti edilizi posti al primo piano, appartenenti all'esecutata e sottoposti al pignoramento.

Per quanto riguarda il terrazzo del primo piano, posto sul lato ovest, che invece copre il negozio appartenente a terzi che viene individuato catastalmente come "sub 13", è da rilevare che questo comunque appartiene sempre alla esecutata in quanto con l'atto di donazione per notar Domenico Di Liegro del 16/12/2008 trascritto a Napoli 2 il 7/1/2009 RP 294 RG 437 la signora ██████████ donando a terzi il sottostante locale commerciale, se ne riservava la piena proprietà.



Sulla scorta delle indagini sopra enunciate, e su mandato del signor Giudice, il sottoscritto ha quindi proceduto ad effettuare le variazioni catastali per correggere gli errori di accorpamento della volumetria del piano terra lato nord.

A seguito di detta variazione, approvata dall'Agenzia delle Entrate – Dipartimento Territorio, il compendio immobiliare assume il nuovo identificativo catastale di "sub 17".



**PUNTO 1 DEL QUESITO** – OPERAZIONI PRELIMINARI *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del Comune di Nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti), acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);*

All'interno del fascicolo del Tribunale è presente la **Certificazione Notarile** redatta per *notar Marco Mazio* che, pur riportando i dati previsti dall'art. 567 2° comma del Codice di Procedura Civile e Certificando la piena proprietà degli immobili staggiti in testa alla parte eseguita, **non chiarisce il diretto nesso esistente tra i dati catastali di origine** (di cui ai titoli di provenienza) **con quelli indicati nel pignoramento per cui è procedura** per gli immobili di Via Iasolino/Corso Vittorio Emanuele.

Inoltre è da rilevare che tutti i titoli enunciati nella "*Certificazione notarile*" fanno riferimento esclusivamente a successioni legittime e testamentarie senza **mai** arrivare ad un passaggio a titolo oneroso.

Come previsto dal mandato si è proceduto a consultare i registri immobiliari, gli archivi catastali nonché la Camera di Commercio estrapolando i documenti salienti ed interessanti che sono stati puntualmente allegati alla relazione preliminare depositata.

Alla presente relazione vengono inoltre allegate le ulteriori planimetrie catastali dello stato pregresso recuperate presso gli uffici competenti.

**PUNTO 2 DEL QUESITO** *Segnali entro 30 giorni al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*

All'atto dei sopralluoghi è risultato che l'immobile a destinazione alberghiera di Corso Vittorio Emanuele / Via Iasolino (lotto 1) è condotto dalla ditta [REDACTED]

L'esecutata, nel corso del primo accesso ha esibito un "**Contratto di fitto di Azienda**" (di cui agli allegati) del **8/5/2014** (stipulato quindi in data successiva al pignoramento) redatto per notar Stefano Paladini, registrato a Napoli II il 19/5/2014 al n. 5233, sottoscritto dall'esecutata (che si costituisce come socio accomandatario e legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED], e la signora [REDACTED] amministratore e legale rappresentante della [REDACTED]. Nell'ambito di detto atto viene specificato che " ..... i locali in cui è gestita l'attività oggetto del presente fitto d'azienda sono nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato con la proprietaria signora [REDACTED] in data 20 gennaio 1995, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ischia in data 19 gennaio 1998 al n. 102 serie 2 .....".

In detta circostanza ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di Ischia anche copia dell'atto con cui le signore [REDACTED] e [REDACTED] nel 1995 affittavano il " locale in via Iasolino 2 " alla ditta Il [REDACTED] nel quale si legge, tra altro, il divieto assoluto di subaffittare il locale, la destinazione commerciale dell'immobile e la durata del contratto dal 1/1/1995 al 31/12/2003, rinnovabili per ugual periodo, ad un canone mensile di Lire 2.000.000;

Gli immobili di via Bosco 33 di cui ai lotti da 2) a 6) sono nel pieno possesso della esecutata e da questa personalmente e direttamente condotti.

Richiesta di informativa riguardo l'eventuale esistenza di contratti di cessione di fabbricato è stata presentata al comando di Polizia Municipale di Casamicciola che ha risposto: " non esistono atti del tipo in archivio " (allegato).

La relazione preliminare è stata regolarmente depositata in cancelleria

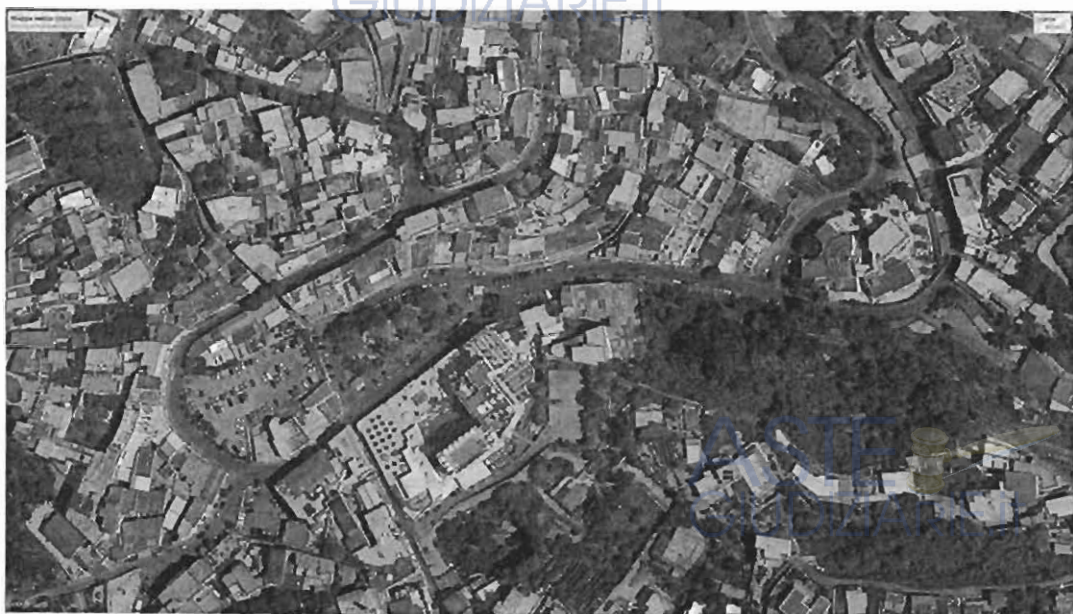


**PUNTO 3 DEL QUESITO** – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

**Ubicazione:**

Comune: Casamicciola Terme – Situato nella parte più settentrionale dell'Isola d'Ischia si sviluppa su una superficie di circa 5.85 kmq con una popolazione residente di circa 9000 abitanti (Fonte Istat 2012) di cui il 6% circa popolazione straniera. Comune vocazionalmente e storicamente dedito al turismo balneare e termale con presenza di importanti stabilimenti Termali. Il porto di Casamicciola Terme, idoneo sia per l'attracco delle navi di comunicazione con la terraferma che per il diporto turistico, è, per importanza, il secondo dell'isola d'Ischia.

La struttura alberghiera di cui al lotto 1 è ubicata in zona semicentrale, nella zona denominata "Bagni" proprio di fronte al rinomato storico stabilimento termale " Antiche Terme Belliazzì".





I beni di cui al lotto 2 sono ubicati in area più periferica, nella località denominata " Bosco ", che si estende sulle falde Monte Rotaro a ridosso della via Cretaio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Area a prevalente destinazione residenziale e turistica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 1 (Fabbricato a destinazione Alberghiera)**



Trattasi di porzione di edificio posto in corrispondenza dell'incrocio tra il centralissimo Corso Vittorio Emanuele e Via Iasolino, ripida traversa del Corso,



prossima a "Piazza Bagni", di fronte allo storico e funzionante stabilimento " Antiche Terme Belliazi " ed ai resti di quello nell'antichità era il rinomato " Stabilimento Termale del Pio Monte della Misericordia".

Il complesso ha posizione centralissima in area ricca di negozi ed a breve distanza da due fermate dell'autobus

L'immobile ha sagoma irregolare e si sviluppa su un massimo di tre livelli, in collegamento tra loro sia per un ascensore di recente installazione che per una scala a chiocciola in ferro e legno (la scala però collega solo ed esclusivamente tra loro il secondo e il terzo livello).

Superficie coperta lorda complessiva: mq. 1048 (SEL) di cui 224 al Piano Terra

Superficie utile calpestabile coperta: mq. 945 (SIN)

Superficie a terrazzi e camminamenti scoperti: mq. 396

Superfici a balconi mq. 21

Guardando il bene frontalmente dal Corso Vittorio Emanuele si nota subito che questo si sviluppa su strutture edilizie edificate in più riprese ed a seguito di ampliamenti e rimaneggiamenti avvenuti in un ampio lasso di tempo.

Il corpo verso est (lato destro guardando dal Corso Vittorio Emanuele) che include le cucine e la hall al piano terra ed alcune camere del primo piano, è di più recente realizzazione;



il corpo verso ovest, che include le camere del primo piano sovrastanti a negozi appartenenti ad altre ditte ed ulteriori strutture sovrastanti e retrostanti, nella consistenza originaria è la più antica.

In considerazione del particolare andamento altimetrico della zona (via Iasolino presenta una forte pendenza) si ha che alcuni locali del piano terra e del primo piano, sul fronte verso Nord e Ovest, risultano interrati o seminterrati rispetto la Via Iasolino.



### Ingressi alla struttura

L'ingresso principale alla struttura alberghiera attualmente avviene dal corso Vittorio Emanuele, per una ampia porta a vetro.

Sempre dal Corso vittorio Emanuele si accede, per altra porta, alla cucina.



Dalla via Iasolino, tramite due ulteriori ingressi indipendenti, contraddistinti dai civici n. 2 e n. 4, si accede direttamente al secondo ed al terzo livello del bene.

Dovuto notare e considerare che l'immobile oggetto di procedura, tramite una porta al primo piano, è inoltre collegato ad altra entità immobiliare retrostante verso nord, appartenente a terzi ma detenuto storicamente in locazione dalla precedente ed attuale gestione della struttura alberghiera (agli atti il contratto di locazione esibito dalla esecutata).

A cura e spese dell'acquirente gli oneri per il ripristino dei vecchi confini chiudendo la porta esistente ed eliminando le due aperture finestra che attualmente si aprono sulla proprietà finitima.



Il collegamento tra le due proprietà esiste inoltre anche per la scala che collega i terrazzi. Anche detta scala deve essere soppressa.

#### Piano Terra

Il piano terra ha ingresso diretto dal Corso Vittorio Emanuele ed è composto dalla hall, da due sale da pranzo, cucina, ufficietto, deposito e servizi igienici.

La superficie lorda commerciale coperta è di mq. 224 (utile calpestabile mq. 188) con un antistante spazio aperto fronte strada di circa 5 mq.

La particella catastale sub 17 rappresenta fedelmente l'attuale stato dei luoghi.

Sul fondo, verso nord, l'immobile risulta essere stato fisicamente unificato ad una consistenza immobiliare di 70 mq **appartenente a terzi**, costituente un

identificativo catastale autonomo, ed erroneamente ricompreso anche nella planimetria catastale del "sub 15" (il precedente identificativo di tutta la struttura alberghiera)

Su mandato del GE il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il distacco catastale, (venendosi così a creare l'attuale particella sub 17).

Restano a carico dell'acquirente le spese per le opere murarie necessarie per il distacco fisico con la costruzione di un setto murario.

Sotto il profilo delle finiture e da segnalare quanto segue.

Buono lo stato conservativo con finiture di discreto interesse: le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate di colore giallo con sporadici inserti di colore bianco a creare simpatici giochi cromatici; la pavimentazione è ovunque, tranne che nella cucina e nel deposito, in monocottura 20x20, di colore azzurro pennellato stile Vietrese montato a cardamone; il servizio igienico è composto da antibagno comune e due wc, interamente rivestito con piastrelle colore azzurro, la cucina ed i locali a servizio della cucina sono pavimentati con gres colore bianco e presentano rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi che si aprono verso l'esterno sono in alluminio preverniciato colore bianco e vetro di sicurezza.

All'interno della sala da pranzo c'è un forno in muratura.

#### Piano Primo

L'accesso al primo piano avviene o per l'ascensore che parte dal piano terra, o dal civico 2 di via Iasolino (manca una scala diretta di collegamento).

Esiste poi un l'ulteriore accesso da proprietà aliena sul lato nord di cui già in precedenza discusso.

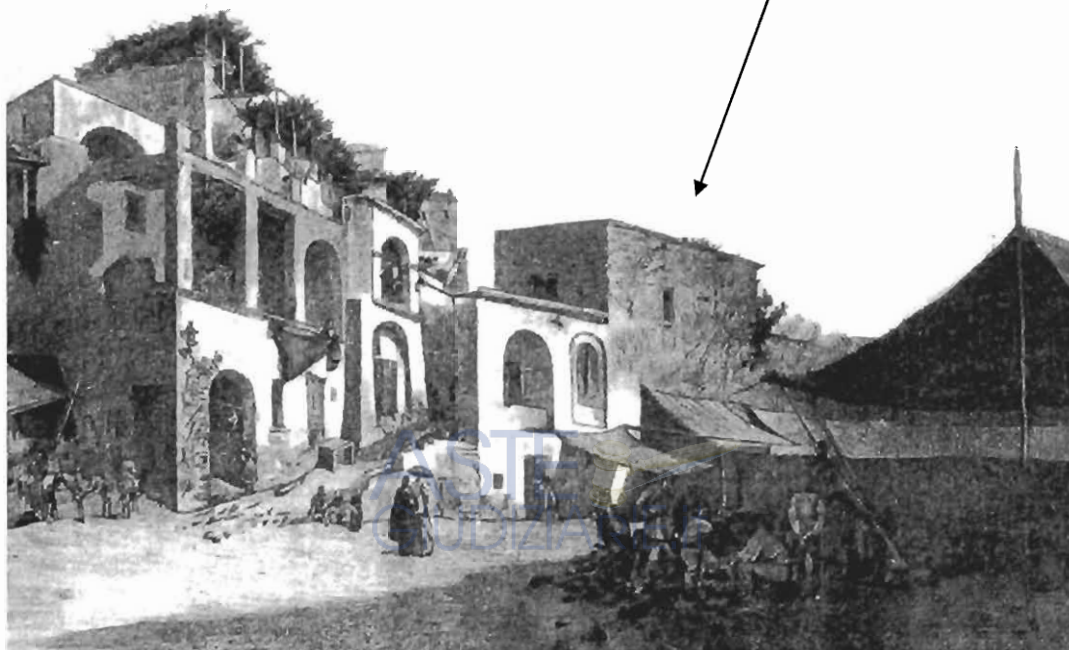
Di forma assolutamente irregolare il piano si sviluppa su una superficie complessiva coperta di mq. 609 (superficie utile calpestabile mq. 542) e scoperta di mq. 82.00 per balconi e terrazzi.

Sul piano troviamo quattordici camere, quattordici bagni a servizio delle relative camere, diversi ripostigli, due sale ad uso comune, un vano buio attualmente utilizzato come "palestra e sauna" e due ulteriori gruppi di servizi igienici; il tutto sviluppantesi su un articolato e tortuoso corridoio che, partendo dal terrazzino avente accesso dal civico due di via Iasolino, raggiunge il vano porta che collega il terrazzo appartenente a terzi e non oggetto di



procedura (attualmente solo in uso per locazione - la parte esibisce il contratto d'uso sottoscritto con il relativo proprietario).

Dall'esame delle planimetrie catastali pregresse, dei documenti recuperati ed ispezionati nel corso delle complesse e lunghe indagini svolte, si evidenzia che tutto il contesto come attualmente si presenta, si è venuto a creare per una notevole serie di rimaneggiamenti e manipolazioni dell'antica struttura, che era composta in origine dal solo corpo centrale e da un ampio terrazzo sul fronte verso sud.



Sotto il profilo delle finiture si rileva un ottimale stato conservativo, con scelte architettoniche semplici ma efficaci.

Le pareti sono tutte regolarmente intonacate e tinteggiate di colori chiari, gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato con vetrocamera e napoletane esterne sempre in alluminio. I bagni a servizio delle camere sono completi di vaso, bidet, lavabo e dotati di piatto doccia e sono tutti perfettamente funzionanti e funzionali sotto tutti gli aspetti.

I pavimenti invece caratterizzano il complesso in base alla sua epoca di realizzazione e o di ristrutturazione; infatti possiamo rilevare che il corpo più vetusto del complesso, quello cioè posto sul lato nord - nord ovest ha pavimentazioni in di colore beige montato quasi sempre a cardamone mentre

la restante parte, di evidente più recente realizzazione, ha pavimenti in piastrelle di colore azzurro pennellato, uguali per quelle ritrovate al piano inferiore.

Tutti gli ambienti risultano climatizzati per dei condizionatori a split di diversa capacità e potenza.

Nella sala comune c'è una ampia scala in struttura metallica e legno che collega il soprastante piano.

Le altezze interne variabili consentono anche la lettura di tutto quello che era l'originario manufatto e di quelli che sono stati i diversi interventi edilizi avvenuti nel tempo.

Da notare che gli ambienti comuni posti sul fronte nord ovest sono privi di finestre essendo leggermente sottoposti alla pubblica via.

#### Piano secondo

Analoga situazione riguardo finiture e stato conservativo al secondo piano.

Di forma assolutamente irregolare si sviluppa su una superficie coperta commerciale di 243 mq (utile coperta mq. 215) ed una superficie scoperta (e parzialmente coperte da tettoie) di 330 mq. Sul piano ci sono dieci camere con relativi bagni annessi, un ripostiglio, un corridoio dall'andamento notevolmente tortuoso ed una ampia area a terrazzi su due livelli sfalsati.

L'accesso al piano avviene in più modi: tramite l'ascensore che lo collega ai piani sottostanti, per la scala prefabbricata in ferro e legno che parte dal sottostante primo piano, per il cortiletto che si apre dal civico 4 di via Iasolino. Il terrazzo pertinenziale risulta collegato anche a quello limitrofo appartenente ad altra ditta per una scala in muratura (a carico dell'acquirente la rimozione del collegamento).

#### Dati catastali Lotto 1:

Attualmente il complesso immobiliare risulta accatastato, a seguito della presentazione di DOCFA correttivo, con i seguenti identificativi univoci:

**NCEU Casamicciola Terme Foglio 8 Particella 448 sub 17 categoria**

**D2 rendita Euro 22.130,00** intestato all'esecutata

L'immobile nasce dal frazionamento della ex particella sub 15 (per correzione dall'inglobamento della porzione aliena) che a sua volta deriva dalla fusione e soppressione delle particelle indicate nel Pignoramento Trascritto e precisamente:

- Foglio 8 Particella 448 sub 8 categoria A/3 Consistenza 8,5 vani catastali - Via Iasolino 2 - Piano terra - Intestato catastalmente all'esecutata
- Foglio 8 Particella 448 sub 10 categoria A/3 Consistenza 5 vani catastali - Via Iasolino 2 - Piano primo - Intestato catastalmente alla esecutata
- Foglio 8 Particella 448 sub 104 categoria A/3 Consistenza 8 vani catastali - Via Iasolino 2 - Piano primo - Intestato catastalmente all'esecutata
- Foglio 8 Particella 448 sub 102 categoria C/1 Consistenza 61 mq - Corso Vittorio Emanuele - Piano terra - Intestato catastalmente all'esecutata Foglio 8
- Particella 448 sub 103 categoria C/1 Consistenza 37 mq - Corso Vittorio Emanuele - Piano terra - Intestato catastalmente all'esecutata
- porzioni da ampliamento in elevazione ed in sottoelevazione

Confini Lotto 1

Corso Vittorio Emanuele e proprietà aliene - proprietà [REDACTED] - Via Iasolino - Proprietà aventi causa - Viale privato catastalmente NCT Foglio 8 particella 708



## Lotto 2

I beni di cui al lotto 2 nel loro insieme costituiscono l'intera consistenza immobiliare di un manufatto edilizio completamente modificato a più riprese, in totale difformità di un titolo edilizio del 1990, e per cui esiste **Ordinanza di Demolizione** da parte del Sindaco di Casamicciola Terme del 1996, la cui richiesta di sospensiva è stata respinta dal TAR della Regione Campania nel 2007, e **Ordinanza di Demolizione** del 2008.



La struttura originaria, come si evince dai titoli di provenienza, era costituita da un " castellino rurale " che poi, a seguito dei diversi rimaneggiamenti e ampliamenti abusivi, meglio descritti nel relativo capitolo, andava a formare un complesso immobiliare di quattro appartamenti ed un deposito.

Il fulcro dell'edificio è rappresentato dal sub 2, un appartamento a destinazione abitativa composto da tre camere da letto, un salone living, cucina e due bagni; sul lato sud, ad una quota leggermente più bassa, si aprono i tre monolocali ad uso abitativo (sub3 - 4 - 5) e in posizione poco discosta il locale deposito (sub 6).



L'accesso al complesso immobiliare avviene dal civico 33 di Via Bosco, attraversando particelle non oggetto di pignoramento, ma sempre nel possesso dell'esecutata, attraversando un primo cancello metallico a doppia



anta battente comandato a distanza e dopo altro scorrevole metallico.



Tutti gli immobili in oggetto hanno accesso diretto dall'area cortilizia comune che allo stato viene individuata dal sub 1 "Bene Comune non censibile.

L'appartamento "sub 2", che ha ingresso sul lato est della palazzina di fronte al cancello scorrevole cui sopra, è composto da tre camere da letto, due bagni, un'ampia cucina e un soggiorno living dove troneggia un camino.

L'immobile vanta una superficie interna utile di mq. 110 e Superficie coperta Lorda (SEL) di mq 132.

Discrete le condizioni conservative, con pavimenti in monocottura di grandi dimensioni montata a cardamone, porte interne in legno lucido e pareti regolarmente intonacate e tinteggiate.

E' presente un impianto di riscaldamento che non è stato possibile testare.

I serramenti esterni in alluminio preverniciato di colore bianco e vetri semidoppi.

La disposizione degli ambienti è conforme alla piantina catastale recuperata presso gli uffici competenti con unica differenza per la presenza di una ulteriore finestra e di un finestrino piccolo nella cucina (non sono riportati nella planimetria catastale)



Non si rilevano particolari situazioni di degrado.



L'appartamento "sub 3" ha ingresso dal fronte ovest della palazzina.

E' composto da un unico ambiente con angolo cottura e un bagno completo di piatto doccia.

L'appartamentino, che si presenta in buone condizioni conservative, ha una superficie interna utile di mq. 25 e Superficie coperta Lorda (SEL) di mq 28.



L'appartamento "sub 4" ha ingresso dal fronte sud della palazzina.

E' composto da un unico ambiente con angolo cottura un bagno completo e di un ripostiglio.

Anche questo si presenta in buone condizioni conservative, con superficie interna utile di mq. 28 e Superficie coperta Lorda (SEL) di mq 31.

L'appartamento "sub 5" ha ingresso dal fronte sud della palazzina.

E' composto da un ambiente con angolo cottura, di un bagno completo e di una tettoia staccata dalla proprietà principale.

Anche questo si presenta in buone condizioni conservative, con superficie interna utile di mq. 30, tettoia di 12 mq, una Superficie coperta Lorda (SEL) di mq 42.



Il deposito "sub 6" è una struttura mista (blocchi di cemento + lamiere ondulate) leggermente distaccata dalla palazzina.

E' composto da unico ambiente di circa 18 metri quadri in condizioni pessime.

*Dati catastali Lotto 2:*

NCEU Casamicciola Terme Foglio 2 particella 1070, immobili intestati all'esecutata:

- sub 2 categoria A7 classe 4 di vani 6.5 rendita Euro 1557,63;
- sub 3 categoria A7 classe 4 di vani 1.5 rendita Euro 359,45;
- sub 4 categoria A7 classe 4 di vani 1.5 rendita Euro 359,45;
- sub 5 categoria A7 classe 4 di vani 2 rendita Euro 479,27;
- sub 6 categoria C2 classe 5 di 18 mq. rendita Euro 129,22



Confini Lotto 2

Il complesso immobiliare nel suo insieme presenta i seguenti confini:

- a Nord ed Est: Particella NCT 1068 intestato catastalmente alla signora [REDACTED] a sud particella NCT 761; a ovest Particelle NCT 1082 e 467

Dovuto specificare e rimarcare che l'intero compendio immobiliare risulta essere interamente contornato da proprietà aliene non sottoposte a pignoramento, e che attualmente il collegamento con la pubblica via avviene attraversando particelle non sottoposte a pignoramento e non esiste trascritta alcuna servitù di passaggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PUNTO 4 DEL QUESITO – STORIA POSSESSORIA A RITROSO NEL TEMPO**

*Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

La cronistoria possessoria, per altro già inserita nella relazione preliminare, viene qui riproposta in chiave schematica con l'inserimento dell'esito delle ulteriori nuove indagini. Al fine di consentire una ottimale leggibilità vengono evidenziati in colore blu i movimenti riguardanti il compendio immobiliare di Via Iasolino/Corso Vittorio Emanuele ed in colore rosso quelli riguardanti il compendio immobiliare di via Bosco. Dette tabelle vengono inoltre integrate dall'esito delle risultanze catastali, di cui al successivo punto 5 del quesito, per una più rapida e chiara lettura, viste le particolari e complesse situazioni già enunciate.

Variazione catastale di frazionamento del 8/02/2017

Per distaccare la porzione aliena viene presentato dal sottoscritto DOCFA n. 18526.1/2017 – La porzione oggetto di procedura assume i seguenti identificativi catastali: Casamicciola Terme, **Foglio 8 particella 448 sub 17** di categoria D2 Rendita 22.130,00

Variazione Catastale per fusione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso del 7/07/2009

Le particelle del compendio di Via Iasolino e del Corso Vittorio Emanuele confluiscono nella **Foglio 8 particella 448 sub 15** di categoria D2



<u>Trascrizione a favore per accettazione tacita di eredità del 10/02/2014 RP 4268 RG 8908</u>	Atto notarile pubblico redatto per notar Novelli Franco il 13/02/2009 rep 1785 per cui viene dichiarata la accettazione pura e tacita per la eseguita della eredità [redacted] il 25/1/2002 sugli immobili individuati come: Casamicciola Terme (NA) e per la quota di 1/2 della proprietà	
	Foglio 8 Particella 448 - sub 8 (A3) - sub 10 (A3) - sub 102 (C1) - sub 103 (C1) - sub 104 (A3)	Foglio 2 Particella 1070 - sub 2 (A7) - sub 3 (A7) - sub 4 (A7) - sub 5 (A7) - sub 6 (C2)
<u>Trascrizione a favore per accettazione tacita di eredità del 10/02/2014 RP 4267 RG 8907</u>	Atto notarile pubblico redatto per notar Novelli Franco il 13/02/2009 rep 1785 per cui viene dichiarata la accettazione pura e tacita per la eseguita della eredità [redacted] sugli immobili individuati come: Casamicciola Terme (NA) e per la quota di 1/6 della nuda proprietà e 2/6 della proprietà	
	Foglio 8 Particella 448 - sub 8 (A3) - sub 10 (A3) - sub 102 (C1) - sub 103 (C1) - sub 104 (A3)	Foglio 2 Particella 1070 - sub 2 (A7) - sub 3 (A7) - sub 4 (A7) - sub 5 (A7) - sub 6 (C2)

<u>Pignoramento:</u> Trascrizione del <b>6/8/2012</b> RP 26827 RG 34469	Verbale di pignoramento ai danni dell'esecutato repertorio 458 del 17/07/2012 sulle unità negoziali individuate catastalmente come Casamicciola Terme (NA)	
	Foglio 8 Particella 448 - sub 8 (A3) - sub 10 (A3) - sub 102 (C1) - sub 103 (C1) - sub 104 (A3)	Foglio 2 Particella 1070 - sub 2 (A7) - sub 3 (A7) - sub 4 (A7) - sub 5 (A7) - sub 6 (C2)

<u>2009 Variazione catastale</u>	Variazione per Fusione, Ampliamento e Cambio destinazione del 7/7/2009 n. 44157.1/2009 in atti dal 7/7/2009 protocollo NA0610843 per cui le part.ile 448 sub 14, 102, 103, 104, soppresse, generano la <b>particella 448 sub 15</b> di categoria D2
----------------------------------	---

2009 Variazione catastale Variazione per fusione e ristrutturazione del 26/5/2009 n. 34111.1/2009 in atti dal 26/5/2009 protocollo NA0473868 per cui gli immobili di cui al foglio 8 particella 448 sub 8 e sub 10 vengono soppressi e generano la **particella 448 sub 14**

2008 Trascrizione RP 294 RG 437 del 7/1/2008 - Con atto di donazione per notar Domenico Di Liegro del 16/12/2008 la signora [redacted] alienando l'immobile sub 13 del medesimo complesso immobiliare, si riservava la proprietà del lastrico di copertura, già di fatto annesso alla struttura alberghiera. Inoltre, nell'ambito dei titoli di provenienza, viene specificato che i diritti di [redacted] sono stati usucapiti dai germani [redacted] (circostanza questa non riuscita a verificare non trovando alcun elemento in conservatoria)

2006 Presentazione di tipo mappale del 8/5/2006 Vengono soppressi le particelle catasto terreni foglio 2 part. 168 e 954 per formare prima la partlla 1070 e per poi presentare il tipo mappale n. 254604.2/2006 in atti dal 8/5/2006 – Protocollo NA0254604 con la formazione degli immobili Foglio 2 partlla 1070 (sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 oltre al sub 1 "bene comune non censibile" di are 5.83)

Denuncia di successione della quota di 1/2 della proprietà già appartenente a [redacted] a favore della [redacted] Immobili presenti in dichiarazione, tutti insistenti nel tenimento di Casamicciola Terme:

2002 Successione  
Trascrizione del  
28/8/2009 RP  
40267 RG 54340  
(aperta nel 2002)

NCEU Foglio 8 Particella 448:	NCT Foglio 2
<ul style="list-style-type: none"><li>• sub 8 (A3)</li><li>• sub 10 (A3)</li><li>• sub 102 (C1)</li><li>• sub 103 (C1)</li><li>• sub 104 (A3)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Particella 761 (ca 30)</li><li>- Particella 777 (ca 160) ***</li><li>- <b>Particella 168 (ca 122) – fabbricato rurale</b></li><li>- Particella 464 (ca 191)</li><li>- <b>Particella 954 (ca 2628)</b></li><li>- Particella 960 (ca 850)</li></ul>

\*\*\* il bene viene ripetuto due volte nella trascrizione

2002 Recupero situazione catastale pregressa Con il protocollo n. 329321 del 29/5/2002 n. 4077.1/2002 si costituiscono le particelle 448 sub 102 e sub 103 (Corso Vittorio Emanuele piano T)

2002 Variazione catastale

Per la variazione catastale del 29/5/2002 n. 13206.1/2002 (protocollo 329312) la particella Foglio 8 plla 448 senza sub veniva soppressa e generava la **particella 448 sub 104**

2000 Frazionamento

Frazionamento del 28/9/2000 n. 60327.1/2000 in atti dal 28/09/2000 (protocollo n. 110740) la particella 466 e 468 per complessive are 55.63 vengono frazionate a formare le particelle

- **954 di are 26.28**
- 955
- 956
- 957
- 958
- 959
- **960 di are 8.50**
- 961

1988 Frazionamento

Frazionamento n. 2375.F02/1988 in atti dal 21/01/1989 per cui la particella CT 466 di are 27.53 viene a frazionarsi creando le particelle CT

- **466 di are 24.73**
- 761 di are 2.80

1987 Variazione catastale

variazione catastale 12/5/1987 S.1173 in atti dal 17/5/1986 per Ampliamento la particella " V protocollo 420 anno 1978" veniva soppressa andando a conformare la particella "V protocollo 1173S anno 1987" che a sua volta ha generato la particella **Foglio 8 particella 448 senza sub**

1987 Variazione catastale

variazione catastale 12/5/1987 S.1172 in atti dal 17/5/1986 per " Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni " la particella " V protocollo 419 anno 1978" viene soppressa e va a conformare la particella "V protocollo 1172S anno 1987" che per la sostituzione dei riferimenti di mappa diventava **Foglio 8 particella 448 sub 8**



1986 Frazionamento

Frazionamento n. 2808.F03/1986 in atti dal 21/1/1989 per cui la particella Catasto Terreni Foglio 2 particella 464 di are 3.51 viene a frazionarsi creando le particelle

- 464 di are 1.91
- 777 di are 1.60

1978 Costituzione di particella catastale

In data 25/05/1978 con n. 421.1/1978 in atti dal 8/3/2000 veniva a costituirsi la particella **448 sub 10** riferita a Via Iasolino n. 2 – 1 piano.

Considerato che per la successiva variazione catastale del 22/11/1999 n. PI5003.834/1999 in atti dal 24/11/1999 la particella "**V protocollo 421 anno 1978**" veniva soppressa è ipotizzabile che il **sub 10** si sia generato al posto della V 421/78

1978 Variazione Catastale

Per la variazione catastale 17/5/1978 n 419.1/1978 in atti dal 17/5/1996 per frazionamento e errata acquisizione all'impianto la particella "foglio 8 particella 448, 505, 506/5" veniva soppressa a formare:

- **V protocollo 419 anno 1978;**
- **V protocollo 420 anno 1978;**
- **V protocollo 421 anno 1978**

1974 - Frazionamento catastale

Tipo 1084/74 presentato il 8/2/1974 estratto 3630 per cui le particelle di del foglio 2 venivano

così frazionate:

la particella 169 di are 30.98 veniva frazionata in:

- 169 di are 0,08 (venduto successivamente a terzi)
- 468 di are 30,90

La particella 248 di are 35.38 veniva frazionata in:

- 248 di are 2.27 (venduto successivamente a terzi)
- 464 di are 3.51
- 465 di are 0.12 (venduto successivamente a terzi)
- 466 di are 27.53
- 467 di are 1.95 (venduto successivamente a terzi)

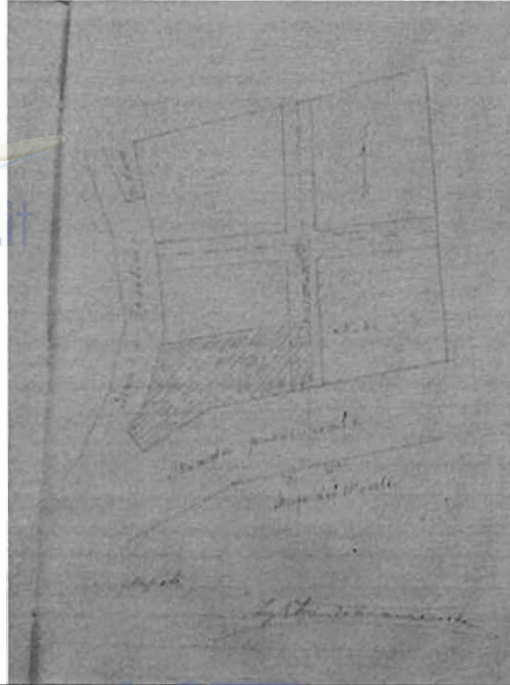
<p><u>1971 - Trascrizione per denuncia di successione del 28/10/1971 RP 35838 RG 48790</u></p>	<p>Denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Ischia il 3/7/1971 n. 40 vol 274 per cui [redacted] [redacted] lasciava i suoi beni alla figlia [redacted] ed alla moglie [redacted], i diritti di 1/2 sui beni indicati come:</p>	
	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato <b>foglio 8 particella 448, 505, 506/5</b> in via Iasolino 2, categ. A4 di vani 6;</li> <li>- Vano terraneo in Corso Vittorio Emanuele, all'epoca in corso di accatastamento con il numero di <b>scheda 0408390</b> registrato al 348-1971</li> <li>- Fabbricato al primo piano di nuova costruzione di 3 vani ed accessori, denunciato con <b>scheda 0985492</b> lettera O in data 16/3/1971 reg.to al n. 476;</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <p>Fondo con castellino rurale esteso per l'intero di circa are 66.36 sotto la ditta [redacted] per 2/3 [redacted] per 1/3 indicato come Foglio 2 Plla 168 di are 1,22 plla 169 di are 30,98, e plla 248 di are 35,38</p> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato <b>foglio 8 particella 448, 505, 506/5</b> in via Iasolino 2, categ. A4 di vani 6;</li> <li>- Vano terraneo in Corso Vittorio Emanuele, all'epoca in corso di accatastamento con il numero di <b>scheda 0408390</b> registrato al 348-1971</li> <li>- Fabbricato al primo piano di nuova costruzione di 3 vani ed accessori, denunciato con <b>scheda 0985492</b> lettera O in data 16/3/1971 reg.to al n. 476;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato <b>foglio 8 particella 448, 505, 506/5</b> in via Iasolino 2, categ. A4 di vani 6;</li> <li>- Vano terraneo in Corso Vittorio Emanuele, all'epoca in corso di accatastamento con il numero di <b>scheda 0408390</b> registrato al 348-1971</li> <li>- Fabbricato al primo piano di nuova costruzione di 3 vani ed accessori, denunciato con <b>scheda 0985492</b> lettera O in data 16/3/1971 reg.to al n. 476;</li> </ul>	<p>Fondo con castellino rurale esteso per l'intero di circa are 66.36 sotto la ditta [redacted] per 2/3 [redacted] per 1/3 indicato come Foglio 2 Plla 168 di are 1,22 plla 169 di are 30,98, e plla 248 di are 35,38</p>	

<p><u>1956 - Testamento olografo di [redacted]</u></p>	<p>Testamento olografo di [redacted] ricevuto dal Notaio Francesco Nonno in data <b>18/12/1956</b> (non trascritto) con il quale fu istituita erede universale la signora [redacted] (cognata del de cuius). Nel testamento <b>non vengono</b> specificati i dati catastali degli immobili e <b>non vengono</b> elencati gli immobili oggetto di successione</p>
--	--

<p><u>1937 - Testamento olografo di [redacted]</u></p>	<p>Con il Testamento olografo di [redacted] deceduto il [redacted] ricevuto dal Notaio Bonaventura Mazzella del 24/2/1936 e trascritto a Napoli il 29/4/1937 al n 11207 e verbale di accettazione del 3/3/1937 trascritto a Napoli il 16/4/1937 al n. 10106/5826, il signor [redacted] assegnava i suoi cespiti ai figli, tra cui</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A [redacted] <b>Quattro camere al primo piano del fabbricato a dirsi, cisterna, zonetta di terreno, terraneo appena iniziato e cortile;</b></li> <li>- A [redacted] due terranei attigui al forno</li> <li>- A [redacted] due terranei in confine con il terraneo non ultimato;</li> <li>- Al nipote [redacted] il terraneo adibito a forno</li> </ul> <p>Nella descrizione del fabbricato viene specificato " Tali camere ed accessori fanno parte di un fabbricato a piazza Bagni, costituito da cinque terranei, uno dei quali adibito a forno, del terraneo appena iniziato, delle quattro camere al primo piano, della cucina, della cisterna e della <b>zonetta di circa metri quadri 100 nella quale trovasi un castellino semidiruto a levante dei terranei</b> " partita 3983 Foglio 8 numero 389</p>
--	---

Acquisto per "vendita all'incanto" dal Pio Monte della Misericordia (aggiudicazione del 18/3/1921) trascritto per notar Gioacchino Romeo del 12/8/1921 trascritto a Napoli il 10/11/1921 al n. 22309 di fondo edilizio in Casamicciola località Bagni della superficie complessiva di mq 719 di cui mq. 672,05 di area edificatoria e di mq. 46.95 di zona stradale dalla larghezza di metri 3,00 sul fronte est.

1921 – Atto di compravendita di



**NOTA:** Dalla lettura degli atti cui sopra si evince che il compendio immobiliare del Corso Vittorio Emanuele / Via Iasolino **nel 1937** cadeva in successione a favore dei germani [REDAZIONE]. Mentre per [REDAZIONE] si evincono i passaggi proprietari successivi che portano le relative quote alla esecutata, per [REDAZIONE] non si sono ritrovati trascritti atti che portano alla cessione della sua quota; viene però d'aiuto l'atto che viene redatto il 29/06/2006 per notar Arturo Antonio Pasquale (atto trascritto a Napoli 2 il 3/10/2006 RP 35444 RG 71500 da me consultato all'archivio) relativo a donazione di altro bene del medesimo compendio immobiliare (il sub 13) da parte della esecutata a favore di terzi. Nella descrizione della provenienza viene infatti specificato che " *i diritti di [REDAZIONE] deceduta il 5/5/1950 negli Stati Uniti, sono stati usucapiti dai germani [REDAZIONE]* "



**PUNTO 5 DEL QUESITO** – *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità*

- a. *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*
- b. *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene*
- c. *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**Lotto 1:**

I dati indicati nel pignoramento indicano le pregresse consistenze immobiliari, prima della fusione con ampliamenti per sopra e sotto elevazione; questi consentono comunque la univoca identificazione. Attualmente, e sulla scorta delle direttive del signor GE, è stato presentato DOCFA per distaccare una porzione di evidente proprietà aliena; a seguito di detta variazione catastale a correzione il bene ha assunto il nuovo identificativo "sub 17" lasciando invariata il resto della consistenza e la destinazione d'uso.

L'intera cronistoria catastale, comprendente pure i passaggi avvenuti dal pignoramento allo stato attuale, è esposta integralmente al precedente punto 4 della risposta del quesito.

**Lotto 2:**

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano l'immobile all'attualità e ne consentono l'univoca identificazione.

**PUNTO 6 DEL QUESITO** Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri ( se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

### **Lotto 1**

- Esiste notevole divergenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (successioni) e quella desumibile dalle planimetrie catastali di cui al titolo pignoramento essendo stato il bene oggetto di molteplici variazioni con ampliamenti, annessioni e cambi di destinazione d'uso; tutte le differenze vengono meglio descritte nel capitolo relativo alla regolarità edilizia e vengono dettagliatamente graficizzate;
- Esiste divergenza tra l'attuale stato dei luoghi, così come rappresentato nella planimetria del sub 17, con quella delle planimetrie richiamate nel pignoramento (sub 8 + 10 + 102 + 103 + 104) per variazioni, trasformazioni sostanziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso).

Necessita per l'acquirente ripristinare gli originari ingombri procedendo alle seguenti operazioni edili;

- Piano terra: distacco del vano verso nord;
- Piano primo: chiusura a nord del vano a collegamento con il terrazzo appartenente a terzi (identificativo catastale di altri non soggetto a procedura);
- Piano primo: chiusura della finestra della camera 234 ( e finestra anche del bagno annesso) prospettante sul terrazzo appartenente a terzi
- Rimozione della scala che collega i terrazzi delle due proprietà

I suddetti interventi potranno essere realizzati con muratura in blocchetti di argilla da 20 cm spessore e rimozione manuale dei gradini del primo rampante di scale.

Costo dell'intervento, in considerazione della particolare ubicazione dei beni, della necessità di intervenire con ponteggi, della necessità di fare i dovuti cucì e scuci per ammorsamento, fanno prevedere un costo complessivo a corpo di 10.000.

### **Lotto 2:**

Gli immobili derivanti dalla trasformazione catastale per frazionamenti, fusioni, variazioni catastali ed edificazioni di terreni pervenuti a seguito di due diversi titoli di provenienza e precisamente:

- Denuncia di successione del 1971 RP 48790 RG 35838 del 1971;
- Denuncia di successione del 2002 RP 40267 RG 54340 del 2009

Le planimetrie catastali rappresentano fedelmente gli immobili nell'attuale possesso dell'esecutata

### **PUNTO 7 DEL QUESITO**

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include (infra) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

#### **Lotto 1**

L'attuale identificativo catastale (sub 17) non include porzioni aliene.

L'immobile risulta, allo stato fisico, collegato ad altre particelle catastali del piano terra, primo e secondo, particelle però aventi identificativi catastali propri ed autonomi.

Il tutto come meglio specificato nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

A carico dell'acquirente il carico di perpetrare le dovute chiusure per il distacco fisico dalle particelle non oggetto di procedura. Le modalità di esecuzione per effettuare detto distacco sono descritte



Lotto 2:

L'identificativo catastale non include porzioni aliene



**PUNTO 8 DEL QUESITO**

*Predsi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Lotto 1

L'immobile staggito deriva da diverse consistenze catastali tutte appartenenti all'esecutata che si sono fuse in unica entità catastale in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento, inglobando volumetrie realizzate in ampliamento.

Non risultano frazionate e cedute a terzi porzioni della consistenza pignorata.

Lotto 2:

Il bene non rientra in detta circostanza.



**PUNTO 9 DEL QUESITO – VARIAZIONI CATASTALI** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Lotto 1

In conformità al mandato ricevuto si è proceduto ad eseguire la variazioni catastali occorrenti, depositando presso l'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del territorio, il dovuto DOCFA.

Lotto 2:

Non sono state necessarie variazioni catastali.



**PUNTO 10 DEL QUESITO – STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE -**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Lotto 1

L'immobile per il PRG adottato con delibera Consiliare n. 6/74 del 7/9/1974, approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29/12/1983 rientra in zona "F3 – Territorio destinato a parco turistico e idrotermale in cui è ammessa la costruzione di nuove attrezzature alberghiere e termali e la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti" – Nell'ambito delle norme, allegate alla presente, si legge che "Per la ristrutturazione e l'ampliamento delle attrezzature alberghiere e termali esistenti è ammesso un incremento volumetrico non maggiore del 20% da realizzarsi in annessione all'attrezzatura esistente solo per la parte termale (inesistente nello specifico).

Per il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia approvato con Decreto del 8/2/1999 e pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/4/99 non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

Lotto 2

L'immobile per il PRG adottato con delibera Consiliare n. 6/74 del 7/9/1974, approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29/12/1983 rientra in zona "F1 – Verde di Rispetto – delimita le fasce o le aree di rispetto di particolari attrezzature ed il territorio nel quale si riscontrano situazioni ambientali o paesistiche da tutelare".

Anche qui vige il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia approvato con Decreto del 8/2/1999 e pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/4/99 non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

**PUNTO 11 DEL QUESITO – CONFORMITA' EDILIZIA** - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del DPR 6/6/2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/2/1985 n. 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri o per l'eliminazione degli abusi;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Molto complessa la situazione riguardo la conformità edilizia

Il Comune di Casamicciola Terme infatti ha consentito l'esamina dei fascicoli edilizi e lo stralcio dei documenti in essi contenuti ma non ha rilasciato alcuna certificazione a riguardo, nonostante i diversi sopralluoghi effettuati e le richieste presentate anche per PEC.

La scarsa ed incompleta documentazione poi rinvenuta presso gli uffici competenti (o, meglio, che dovrebbero essere competenti) non riesce in alcun modo a fornire un quadro preciso e dettagliato della situazione per quasi tutti gli immobili oggetto di procedura.

### **Lotto 1**

Senza dubbio la struttura originaria del fabbricato di via Iasolino e del Corso Vittorio Emanuele (parte cioè della struttura lato ovest e ricomprensente solo alcuni ambienti del primo piano e del secondo piano sovrastanti a negozi di altre proprietà) è stata edificata prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 1942.

Ma è impossibile, sulla scorta delle documentazioni rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quelle ritrovate presso il Catasto e gli archivi notarili, capire con precisione, quantificare e verificare quale sia la " struttura originaria" mancando ogni qualsiasi valido elementi di riferimento.

Viene comunque d'aiuto l'atto di accettazione dell'eredità da Francesco Barbieri, atto del 9/3/1937 rep 6942 e da me personalmente consultato presso l'Archivio notarile di Napoli.

In detto atto (per quello che si riesce a leggere visto la pessima conservazione del documento) viene descritto il corpo di Corso Vittorio Emanuele/ Via Iasolino in questo modo " *Fabbricato a Piazza Bagni costituito da cinque*

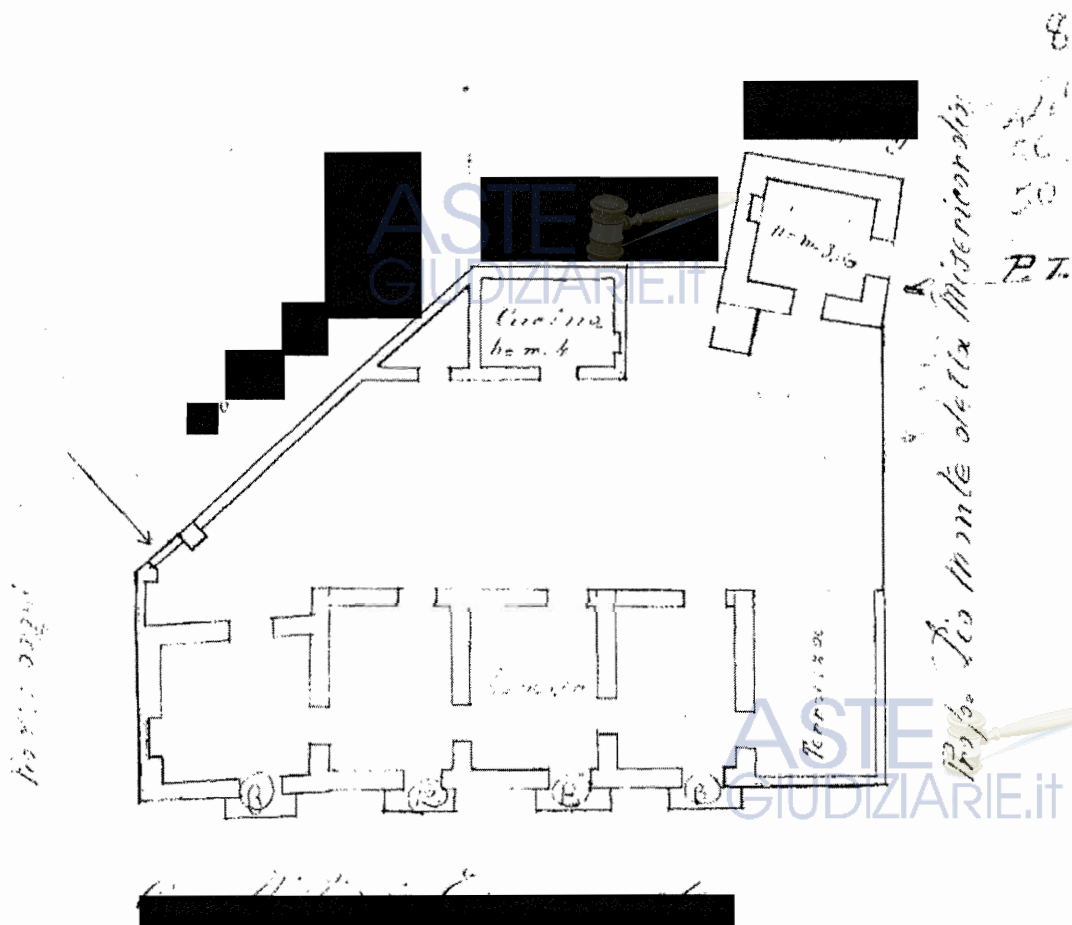
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



terranei uno dei quali adibito a forno, altro terraneo appena iniziato, quattro vani soprastanti, cucina, cisterna la cui bocca di erogazione trovasi in un cortile antistante, piccola zonetta a levante dei terranei di circa 100 mq nel quale trovasi un castelletto semidiruto"

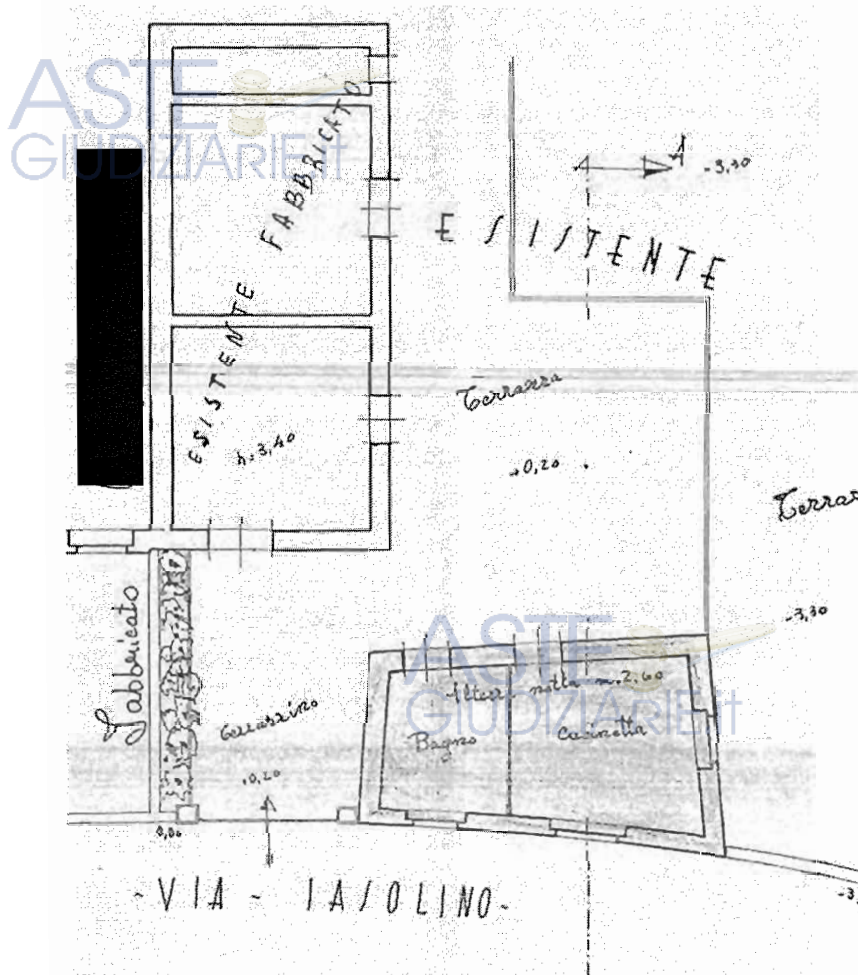
Quindi da ciò si evince che parte dell'attuale primo piano, almeno nella cubatura delle prime quattro camere verso via Iasolino, all'epoca esisteva mentre i locali terranei, quelli cioè costituivano le ex particelle sub 102 e sub 103, non esistevano, essendo stati realizzati successivamente su quello che era la "zonetta di terreno".

Ad ulteriore conferma di questa circostanza viene la planimetria catastale di quello che era la particella sub 5, accatastata nel 1939 e da me riuscita a recuperare dopo annose e complesse ricerche al Catasto di cui a seguire stralcio e copia integrale negli allegati. In detta planimetria si evincono i quattro vani, la terrazza interposta la cucina ed ulteriore vano di cui non si comprende la funzione



Detti ambienti vengono evidenziati nella tavola riepilogativa da me redatta e di cui agli allegati.

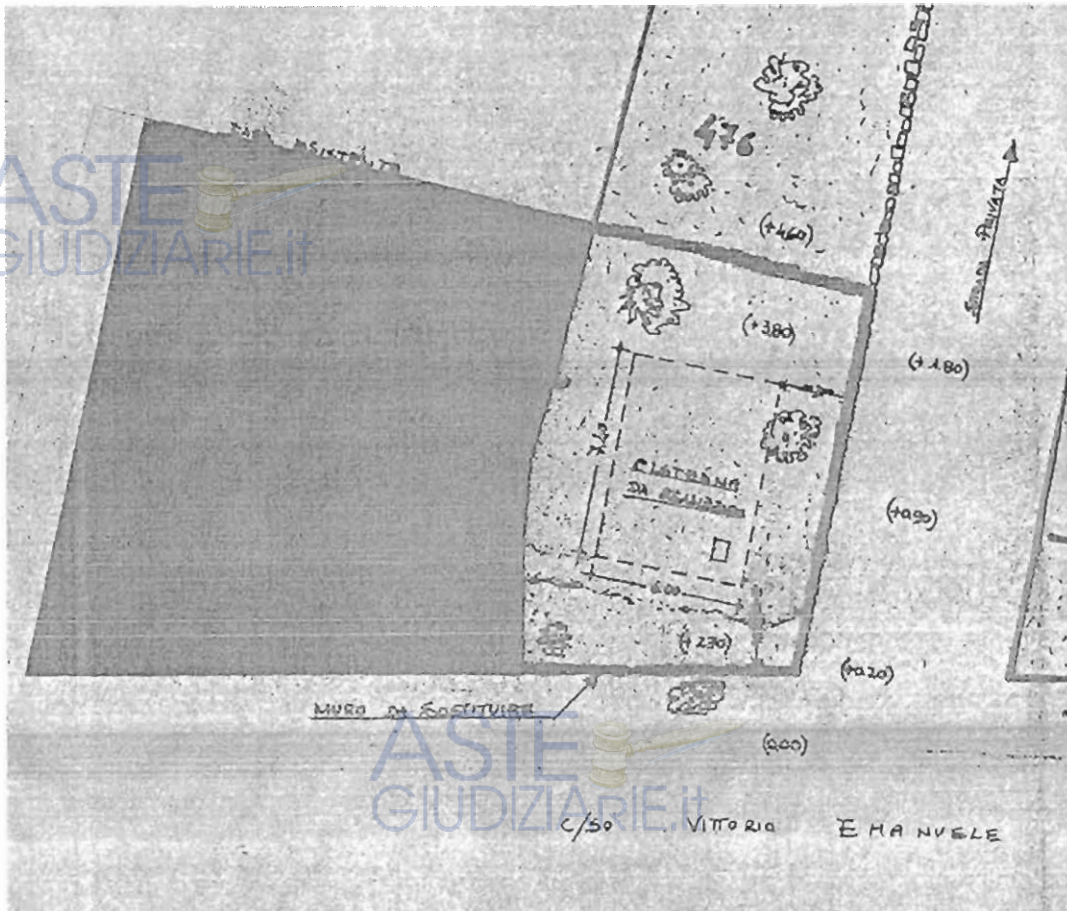
Nel grafico poi allegato alla Licenza edilizia del 14/11/1958 per la realizzazione di due ambienti in Via Iasolino (civico n. 4) si evince poi altra struttura che doveva essere il fabbricato esistente al secondo piano.



La situazione, sino a questo punto già complessa, si complica ulteriormente nel 1976 allorché la parte eseguita chiedendo ed ottenendo la "Licenza edilizia" n. 37/76 per opere di manutenzione va a descrivere il bene di sua proprietà come: "fabbricato composto da primo piano con 5 vani ed accessori, da un piano terra composto da tre vani e accessorio e da un piano rialzato composto da cinque vani il tutto alla via Iasolino".

Nel fascicolo del Comune però non è presente alcun elaborato grafico, idoneo ed indispensabile per verificare la cubatura all'epoca esistente e quali fossero i

vani al piano terra, visto che i locali attualmente individuati come "hall" e "cucine" dovevano essere ancora costruiti; circostanza questa appurata dalla esistenza della "Concessione Edilizia 56 del 1982", per la costruzione di una cisterna interrata nell'area di sedime dove poi sono sorti i sub 102 e 103.



Successivamente sono state presentate numerose e diverse pratiche di condono edilizio, tutte prive di grafici.

Nello specifico:

Domanda di condono per la 47/85 pratica n. 4763;

Domanda di condono per la 47/85 pratica n. 8851;

Domanda di condono per la 724/94 pratica n. 4571;

Domanda di condono per la 326/2003 pratica n. 15097;

Domanda di condono per la 326/2003 pratica n. 15098;

Fermi restando i dubbi sulla accoglibilità di ognuna di dette domande di condono con particolare riferimento a quelle legate alla L. 326/2003 per le numerose vicende storico-giuridiche che hanno segnato l'iter legislativo della normativa nel cammino burocratico presso la Regione Campania, con tutti i



ricorsi, annullamenti e Sentenze della Corte Costituzionale, andiamo ad analizzare ciascuna di queste pratiche, per le documentazioni trovate presso la Casa Comunale.

a) 47/85 – pratica n. 4763/86

Composto da un solo modello "47/85-D" localizza l'abuso in Corso Vittorio Emanuele, su una superficie di mq. 149 per attività industriale o artigianale (non ricettiva), anno di ultimazione 1983, per cui è facilmente riconducibile alla realizzazione dei due manufatti ex sub 102 ed ex sub 103 in luogo della "cisterna". E' presente all'interno del fascicolo un solo bollettino per il pagamento dell'oblazione per un importo di Lire 608.000 su un totale calcolato di Lire 1.788.000. – La pratica risulta incompleta e non evasa.

b) 47/85 – pratica n. 8851/86

Composta da due modelli 47/85-A e tre modelli 47/85-D per sanare quindi cinque diversi abusi. Importi che venivano autocalcolati per la oblazione Lire 2.088.386. Allegata alla domanda nel fascicolo tre bollettini per il pagamento dell'oblazione per un importo complessivo di Lire 2.406.000

La pratica risulta priva di grafici, di relazione tecnica e di qualsiasi documento utile ed idoneo per una individuazione dell'abuso.

- Primo modello "A": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1952 di mq. 12,21 annessa ad abitazione di SU mq. 34,48
- Secondo Modello "A": presentato per sanare abuso in via Iasolino ultimato nel 1976 di mq. 56,02 interni e 4,00 esterni riferitamente annessi ad abitazione SU di mq. 64,87
- Primo Modello "D": presentato per sanare un abuso in Via Iasolino ultimato nel 1976 di mq. 40,59 e mc. 178,20 indicato per "attività turistica ed alberghiera"
- Secondo Modello "D": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1966 di mq. 83,62 per "attività turistica ed alberghiera".
- Terzo Modello "D": presentato per sanare abuso in Via Iasolino ultimato nel 1982 di mq. 10,48 e 7.80 mc. indicato per "attività turistica ed alberghiera"

- c) 724/94 pratica n. 4571: presentata per sanare abuso al Corso Vittorio Emanuele avvenuto in epoca compresa tra il 3/1985 ed il 12/1993 della superficie utile di mq. 93.50 per strutture turistiche ricettive per un importo complessivo di Lire 3.366.000 interamente pagato. Nella relazione presente nel fascicolo si legge che l'abuso è costituito da un ampliamento per costruzione di una veranda. Gli oneri concessori, che venivano calcolati dal Comune in Lire 1.883.908 (comprensivo di interessi al 9/12/2007) non risultano pagati non esistendo all'interno del fascicolo le ricevute di pagamento. Detta pratica di condono è presumibilmente legato ad ampliamento al secondo piano
- d) 326/2003 pratica 15097: presentata per sanare un abuso al Corso V. Emanuele indicato come "chiusura di un patio interno al primo piano e nella realizzazione di un piccolo ampliamento al secondo piano per la realizzazione di n. 2 camere da anettere all'albergo". Viene indicata come data di ultimazione il 31/12/1997 e la superficie complessiva di mq. 90. Oneri concessori e oblazione pagata di cui agli allegati. (\*)
- e) 326/2003 pratica 15098: presentata per sanare un abuso al Corso V. Emanuele indicato come "fusione di due locali adibiti a negozi e utilizzati ad ingresso, ricezione e reparto cucine di struttura ricettiva, nel recupero di due locali interrati utilizzati a sala ristorante e locale tecnologici... Al primo piano nella trasformazione di un'area già pertinenziale alla struttura ed oggetto di istanza di sanatoria edilizia in camere per gli ospiti. Oltre alla installazione di un vano ascensore". Viene indicata come data di ultimazione il 31/12/2002 e la superficie complessiva di mq. 140. Oneri concessori e oblazione pagata di cui agli allegati

*(\*) Nel fascicolo esaminato presso la casa Comunale è poi presente una "Ordinanza di demolizione" (Ordinanza n. 44 del 18/6/6/1998) con cui viene intimato alla proprietaria dell'epoca (la madre dell'esecutata) di demolire l'opera abusiva che viene indicata come " un manufatto costituito da una struttura in tubolari di ferro, tompagnato con blocchi di lapil cemento e copertura in lamiera coibentate, di circa mq. 6.50 x 9.50 ed altezza metri 2.80" Detta consistenza corrisponde a parte di quella che sarà inserita nella pratica di condono 15097 del 2003*

Tutte le domande di condono sopra elencate non risultano completate nell'istruttoria e non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitante a sanatoria.

Per la assoluta mancanza di grafici all'interno delle pratiche di condono, per l'assenza di idonee descrizioni degli abusi si è poi nella incapacità di identificare le diverse aree sottoposte a domanda di condono e la esistenza di ulteriori pregiudizi per l'ottenimento del permesso a costruire in sanatoria.

Un "tentativo" di individuare graficamente le diverse porzioni richiamate nei titoli abilitativi rilasciati o richiesti per i condoni è agli allegati.

Detto rimontaggio grafico, che è stato in linea di massima eseguito leggendo dettagliatamente tutta la scarna documentazione rilasciata e messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, è limitato alle sole porzioni che si riusciti ad identificare; purtroppo non si è riusciti però ad identificare le aree richiamate nelle schede "D" della domanda di condono pratica 8851/86 e nelle domande di pratiche 4571724/94.

Pertanto, fornendo tutta la documentazione ricevuta in copia dagli uffici preposti, si lascia all'acquirente ogni e qualsiasi determinazione riguardo l'effettiva possibilità per ottenere il rilascio dei titoli edilizi in sanatoria, i relativi costi ed ogni altra considerazione in merito.

Oltre a quanto sopra esaurientemente riportato è da considerare che sul terrazzo al secondo piano è presente una tettoia non richiamata né nelle planimetrie catastali né nei titoli edilizi sopra elencati e con ogni probabilità realizzata in epoca non rientrante nei condoni.





Detta tettoia deve essere certamente rimossa dall'acquirente all'asta giudiziaria non esistendo i presupposti previsti dalla normativa vigente per la riapertura dei termini del condono.

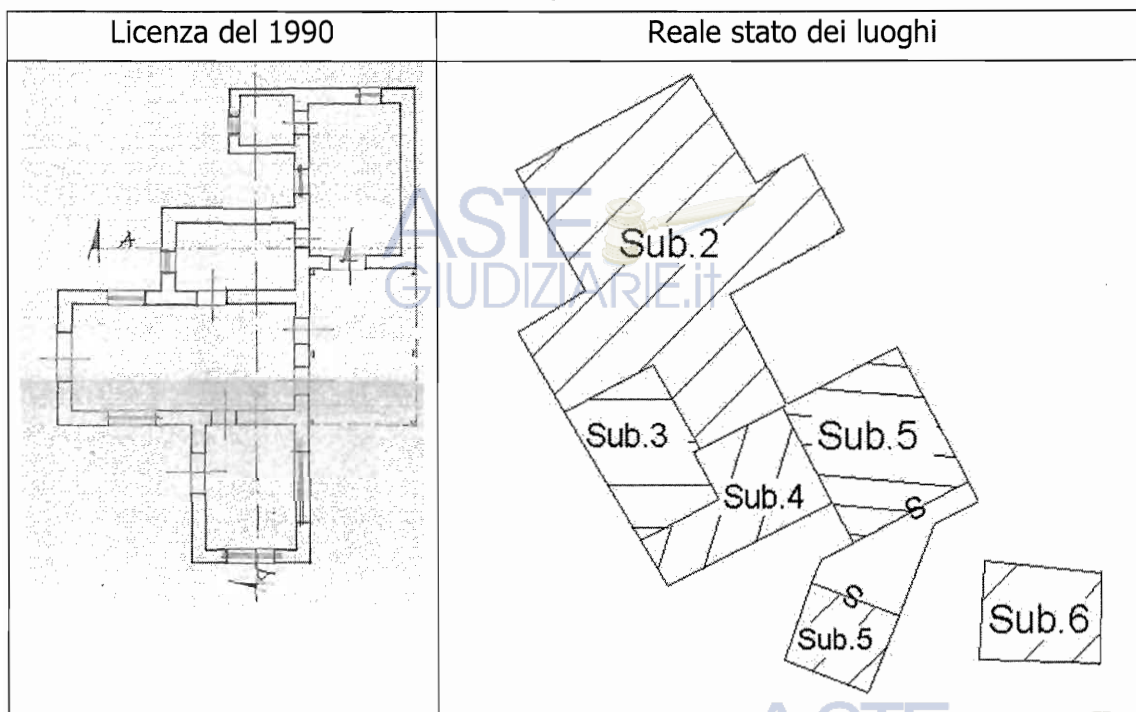
Questa è asportabile con interventi di modesta entità (si preventivano Euro 2.000 per la rimozione ed il trasporto a rifiuto).

**Lotto 2:**

In origine, come dal titolo di provenienza del 1971, il bene era indicato come un "castellino rurale".

Nel 1990 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 148/90 per "Restauro conservativo e consolidamento statico" a condizione che non si fossero modificati i prospetti, le superfici i volumi e le altezze.

**I grafici allegati alla concessione rappresentano però un fabbricato completamente diverso da quello attualmente esistente, per andamento, superficie, forma e sagoma.**



Il 25 agosto 1992, a seguito di sopralluogo dell'UTC, venendo accertate alcune difformità (maggior estensione, solaio a quota più alta) la proprietaria venne diffidata al ripristino in conformità della Concessione Edilizia rilasciata e, in data 1996, venne notificata ordinanza di demolizione.

Successivamente la proprietaria presentò ricorso al TAR che, nel 2007 si pronunciò respingendo il ricorso.

Nel 2008, a seguito di ulteriori abusi (il locale deposito), veniva emessa nuova Ordinanza di Demolizione.

Da una fotografia satellitare del 2004 recuperata presso l'Ufficio Tecnico Comunale si evince però che nel settembre 2004 gli immobili erano esistenti.



Levata aerea settembre 2004

In detta circostanze, e sulla scorta della confusionaria documentazione recuperata presso l'UTC di Casamicciola, posso affermare che i beni costituenti il "lotto 2" sono da ritenersi assolutamente abusivi, non condonabili per epoca di realizzazione ed ubicazione, ricadendo in zona vincolata.

**PUNTO 12 DEL QUESITO - DIVISIBILITA' IN LOTTI -**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni oggetto di stima possono essere divisi nei lotti che sono già naturalmente conformati come alla descrizione sin qui effettuata.

Gli immobili attualmente costituenti l'albergo vengono considerati con l'attuale dato catastale.

**LOTTO 1:** Immobile a destinazione alberghiera avente ingresso sia dal Corso Vittorio Emanuele snc che da Via Iasolino civico 2 e 4 attualmente catastalmente identificato come Foglio 8 Particella 448 sub 15 di categoria D2

**LOTTO 2** Fabbricato di Via Bosco 33 catastalmente Foglio 2 Particella 1070 sub 2 – sub 3 – sub 4 – sub 5 – sub 6

**PUNTO 13 DEL QUESITO – QUOTA DEL PIGNORAMENTO**

*Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940 n. 1078*

Il pignoramento interessa la piena proprietà al 100%.

La suddivisione in lotti è stata effettuata al punto precedente sulla scorta dei confini reali esistenti e delle particolari situazioni e circostanze.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### **PUNTO 14 – 15 DEL QUESITO - STATO LOCATIVO**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18/5/1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato, o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

- L'immobile a destinazione alberghiera di Corso Vittorio Emanuele / Via Iasolino (lotto 1) è condotto dalla ditta [REDACTED] L'esecutata, nel corso del primo accesso esibisce un **"Contratto di fitto di Azienda"** (di cui agli allegati) del **8/5/2014** (data successiva al pignoramento) redatto per notar Stefano Paladini, registrato a Napoli II il 19/5/2014 al n. 5233, sottoscritto dall'esecutata (che si costituisce come socio accomandatario e legale rappresentante della [REDACTED], e la signora [REDACTED] amministratore e legale rappresentante della [REDACTED]. Nell'ambito di detto atto viene specificato che "i locali in cui è gestita l'attività oggetto del presente fitto d'azienda sono nella disponibilità della società [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato con la proprietaria signora [REDACTED] in data 20 gennaio 1995, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ischia in data 19 gennaio 1998 al n. 102 serie 2". In detta circostanza ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di Ischia anche copia dell'atto con cui le signore [REDACTED] nel 1995 affittavano "locale in via Iasolino 2" alla ditta [REDACTED]. In detto atto si legge, tra l'altro, il divieto assoluto di subaffittare il locale, la destinazione "commerciale" (e non alberghiera) dell'immobile e la durata dal 1/1/1995 al 31/12/2003 rinnovabili per ugual periodo, per un canone mensile di Lire 2.000.000;
- Gli immobili di via Bosco 33 di cui ai lotti da 2) a 6) sono nel pieno possesso della esecutata e da questa personalmente e direttamente condotti.

**PUNTO 16 DEL QUESITO - ESISTENZA VINCOLI**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**Lotto 1**

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto Legislativo del 22/1/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III Titolo II

Per quanto riguarda il vincolo alberghiero di cui alla LR 16 del 28/11/2000 è da rilevare che la destinazione ad uso alberghiero dell'immobile nasce solo recentemente per la presentazione di una domanda di condono, pratica tuttora non evasa, e non risulta trascritto alcun vincolo a riguardo.

**Lotto 2**

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al Decreto Legislativo del 22/1/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III Titolo II

Esiste vincolo idrogeologico esclusivamente per l'area di cui al lotto 2 (Via Bosco).

Non sussistono vincoli di natura condominiali.

Al bene si accede esclusivamente attraversando un fondo di proprietà della esecutata sul quale non risultano trascritte servitù di passaggio.

### **PUNTO 17 DEL QUESITO – DETERMINAZIONE DEL VALORE**

*Determini il valore dell'immobile con espressa compita indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

### **Lotto 1**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, alla luce di quanto sin qui esposto, si considera che:

- La stima riguarda un immobile destinato a struttura alberghiera solo per la presentazione di domande di condono, tuttora non accolte, e per cui non risulta imposto un reale vincolo alberghiero;
- La stima riguarda esclusivamente la struttura edilizia che accoglie l'attività alberghiera, senza arredi ed avviamenti commerciali e quindi non è applicabile la stima per "Capitalizzazione diretta";
- La struttura edilizia nasce da una serie di rimaneggiamenti su cui pendono innumerevoli domande di condono, mai perfezionate, dall'esito assolutamente incerto per l'assenza in atti di documentazioni attinenti e comprovanti;
- I vincoli edilizi esistenti in zona, impedendo la realizzazione di nuovi manufatti e rendendo comunque l'immobile irripetibile e irriproducibile non consente l'utilizzo del metodo del "Cost Approach" (Costi di ricostruzione).



In dette circostanze la stima che si va a perpetrare è un *MCA* (*Market Comparison Approach*) di tipo però "corretto" per sopperire alla mancanza di elementi di raffronto per alcune tipologie edilizie in zona.

Con il *MCA* si ritrova infatti il prezzo che avrebbe spuntato l'immobile oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto di quello di raffronto i cui valori di compravendita sono certi in quanto basati su atti notarili di compravendita.

Pertanto non vengono presi in considerazione "annunci immobiliari" (non rappresentando questi in alcun caso il reale valore di commercializzazione ma solo l'intenzione di ricavo del venditore) come non vengono presi in considerazione i "borsini" dei valori immobiliari (anche se redatti da fonti autorevoli presentano tra loro notevoli differenze).

I "borsini immobiliari" vengono però comunque considerati, in maniera molto marginale, solo per considerare ed accertare quale sia la differenza di prezzo medio tra un "locale commerciale" e un "immobile residenziale".

I rilevamenti dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, indica per il primo semestre del 2016 per la nostra fascia d'interesse (Semicentrale / Borbonica – Maio – Bagni – Cretaio – Paradisiello) i seguenti valori

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq * mese)	
		Min	Max	Min	Max
Negozi	NORMALE	1400	2850	1.5	3.1
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3300		

I locali del piano terra, vista la loro originaria destinazione commerciale, in considerazione della loro particolare ubicazione rispetto all'area di considerazione (fronte strada, su strada principale, a pochi passi da Piazza

Bagni e da importanti stabilimenti Termali) possono essere considerati nel valore pressoché massimo di Euro 2500/mq. Per la restante porzione, ad uso residenziale, può essere considerato un valore mediato tra il minimo ed il massimo e quindi di Euro 2850.

Proporzionalizzando quindi si può affermare che i locali del piano terra ad uso commerciale assumono un valore del 10% in meno rispetto ai valori degli immobili a destinazione residenziale.10/.

#### Superfici commerciali:

Le superfici vengono simbolicamente "scorporate" per considerare la loro potenziale usabilità in linea alle originarie destinazioni d'uso.

La superficie commerciale, considerata seguendo le metodologie indicate nel Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. allegato "C" è pari a:

	<b>Coperta</b>	<b>Scoperta (terrazzi e passaggi)</b>	<b>Scoperta (balconi)</b>	<b>Destinazione</b>
Piano terra	224	5		Commerciale
Piano Primo	609	66	16	Residenziale
Piano secondo	215	325	5	Residenziale

#### Beni comparabili e fonte della fonte comparativa

Al fine di ottemperare correttamente al mandato ricevuto e di seguire le linee guida disposte dagli EVS, di cui sono esperto sia per formazione che per esperienze pregresse, ho proceduto ad estrarre in chiave telematica una serie di atti di compravendita per immobili di categorie residenziali, insistenti nel medesimo Comune e foglio catastale, la cui compravendita sia avvenuta nel termine di due anni dalla data di redazione della presente relazione.

Vengono prese in considerazione le transazioni avvenute in detto arco temporale visto che il mercato nel periodo è stato alquanto stabile senza far riscontrare notevoli variazioni.

Con una notevole operazione di filtering ho quindi estrapolato gli atti riferibili a beni potenzialmente assimilabili per tipologia costruttiva, caratteristiche e ubicazione.

Non ho preso in considerazione però alcun dato riguardo lo stato conservativo, non riuscendo, in alcun caso, ad ottenere validi riferimenti dallo studio degli atti in questione.

A seguire quindi elenco i tre beni comparabili, così come desunti dai titoli in questione, con tutti gli estremi per la loro individuazione (Atto notarile, dati immobiliari e di trascrizione del contratto). I dati metrici sono stati individuati dalle visure e catastali estrapolate con sistema informatico.

Bene Comparabile 1

	COMUNE	CASAMICCIOLA TERME
	INDIRIZZO	Corso Garibaldi, 34
	PIANO	terra
DATI CATASTALI	FOGLIO	8
	PARTICELLA	405
	SUB	2
	VANI	5.5
	SEL	119
	SC	123
	CATEGORIA	A3
	CLASSE	1
	RENDITA	985,66
	ATTO	DATA
NOTAIO		F. MATTERA
TIPO		COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE		RP 33159 DEL 10/11/2015
PREZZO		€ 155.000,00
mio riferimento		3



## Bene Comparabile 2

	COMUNE	CASAMICCIOLA TERME
	INDIRIZZO	Via lasolino, 61
	PIANO	T-1
DATI CATASTALI	FOGLIO	8
	PARTICELLA	101
	SUB	2
	VANI	7
	SEL	148
	SC	159
	CATEGORIA	A/2
	CLASSE	4
	RENDITA	1431,18
	DATA	23/07/2015
ATTO	NOTAIO	S. BORRELLI
	TIPO	COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE	RP 23610 DEL 3/8/2015
	PREZZO	€ 230.000,00
	mio riferimento	6

## Bene Comparabile 3

	COMUNE	CASAMICCIOLA TERME
	INDIRIZZO	Piazza Bagni, 10
	PIANO	Primo
DATI CATASTALI	FOGLIO	8
	PARTICELLA	259
	SUB	24
	VANI	4,5
	SEL	118
	SC	119
	CATEGORIA	A/2
	CLASSE	2
	RENDITA	669,33
	DATA	30/01/2017
ATTO	NOTAIO	P. CANTE
	TIPO	COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE	RP 4337 DEL 2/2/2017
	PREZZO	€ 160.000,00
	mio riferimento	8

Rapporti Mercantili:

I rapporti mercantili esprimono le informazioni di mercato di interesse per la stima immobiliare. Si tratta di rapporti tra i prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile. A titolo di esempio, sono rapporti mercantili: il rapporto tra il prezzo unitario delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale; il rapporto tra il prezzo del terreno edificato e il prezzo dell'intero immobile edificato; il rapporto di permuta; il rapporto tra il prezzo e il canone di affitto; il rapporto tra i prezzi di unità immobiliari collocate a diverso livello di piano; il rapporto tra la variazione del prezzo in un arco di tempo definito e il prezzo al momento iniziale. (fonte: "Linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edizione 2015 )

In considerazione della particolarità dei beni sottoposti a stima si ritiene operare considerando solo i rapporti mercantili superficiali ed i dati relativi all'andamento dei prezzi nell'ultimo biennio (la Borsa Immobiliare di Napoli presso la Camera di Commercio segnala una contrazione per un valore prossimo al 3.9%).

<b>RAPPORTI MERCANTILI:</b>			
Saggio annuale di rivalutazione (contrazione del mercato)	RMDAT	3.9%	
Rapporto mercantile prezzo balcone / superficie principale	RMBAL	30%	
Rapporto mercantile prezzo area scoperta / superficie princ.	RMAREA	15%	
Rapporto mercantile prezzo area destinaz commerciale/ superficie principale	RMSEL2	90%	

Nel rapporto mercantile "AREA" viene ricompresa la superficie destinata a camminamenti scoperti, aree cortilizie ed aree terrazzate comunque non riconfigurabili come "balconi".

Procedendo quindi alla stima con le tabelle generalmente impiegate per gli IVS:

## TABELLA DATI METRICI REALI

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subjet
PREZZO (p) €	155.000,00	230.000,00	160.000,00	INCOGNITA
Data (mesi) DAT	-14	-17	0	0
<b>Superficie Lorda mq (SEL)</b>	<b>119</b>	<b>148</b>	<b>118</b>	<b>824</b>
<b>Superficie 2 (SEL2)</b>				<b>224</b>
<b>BALCONI mq (BAL)</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>21</b>
<b>AREA EST. Mq (AREA)</b>	<b>13</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>396</b>

Nella tabella precedente:

**P** rappresenta il prezzo noto di compravendita, desunto da titoli reali

**DAT** rappresenta la differenza in mesi tra la data di contrattualizzazione del comparabile con la data della stima (fissata nel febbraio 2017)

**SEL** rappresenta la Superficie Esterna Lorda catastale, desunta dalle visure catastali e da accurato rilievo metrico per il subjet (epurato dalle superfici cui successivo SEL2)

**SEL2** rappresenta la Superficie Esterna Lorda catastale per immobili a rilevamento separato per destinazione commerciale (il piano terra del subjet)

**BAL** rappresenta la superficie effettiva dei balconi

**AREA** rappresenta la superficie effettiva delle corti, dei passaggi e dei terrazzamenti esterni

### DETERMINAZIONE DEI VALORI MARGINALI DI OGNI CARATTERISTICA

Il valore base della stima è il **SUP** che rappresenta il valore della **SU**perficie **P**incipale dei diversi comparabili.

Questo viene dallo sviluppo della seguente formula:

$$SUP = p / (SEL + SEL2*EMSEL2 + BAL*RMBAL + AREA*RMAREA)$$

Per cui avremo i seguenti SUP per i diversi comparabili

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
€/mq	1253.54	1474.83	1342.28

Il PMM (prezzo minimo marginale) è quindi pari a Euro 1253.54

### Prezzo marginale della caratteristica SEL2

Il valore viene determinato dalla formula:



PMM \* RMSEL2 = € 1128,18

### Prezzo marginale della caratteristica BAL

Il valore viene determinato dalla formula:

PMM \* RMBAL = € 376,06

### Prezzo marginale della caratteristica AREA

Il valore viene determinato dalla formula:

PMM \* RMAREA = € 188,03

### Prezzo marginale della caratteristica DAT

Il valore viene determinato dalla formula:

$(p * RMDAT)/12$

Periodo di contrazione del mercato

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
€/mese	503,75	747,50	520,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICA	Comp 1	Comp 2	Comp 3
PREZZO	€ 155.000,00	€ 230.000,00	€ 160.000,00
DAT	$(-14 * 503,75) =$ - € 7'052,50	$(-17 * 747,50) =$ - € 12'707,50	$(0 * 520,00) = 0$
SUP	$(824-119)*1253,54$ € 883'745,70	$(824-148)*1253,54$ € 847'393,04	$(824-118)*1253,54$ € 884'999,24
SEL2	$(224-0)*1128,18$ € 252'712,32	$(224-0)*1128,18$ € 252'712,32	$(224-0)*1128,18$ € 252'712,32
BAL	$(21-9)*376,06$ € 4'512,72	$(21-0)*376,06$ € 7'897,26	$(21-4)*376,06$ € 6'393,02
AREA	$(396-13)*188,03$ € 72'767,61	$(396-53)*188,03$ € 74'459,88	$(396-0)*188,03$ € 73'707,76
PREZZO CORRETTO	€ 1'361'685,85	€ 1'399'755,00	€ 1'377'812,34

### Prezzo medio Euro 1'379'751,00

Il prezzo medio così ricavato però non considera alcune situazioni e circostanze che caratterizzano il nostro subiet e cioè:

- La notevole estensione del manufatto;

- La necessità di effettuare interventi edilizi per rimuovere alcune strutture evidentemente al di fuori di ogni e qualsiasi pratica di condono (tettoie sul terrazzo al secondo piano);
- La necessità di effettuare interventi edilizi per distaccare fisicamente strutture edilizie appartenenti a terzi e non oggetto di procedura;
- La particolare situazione riguardo la regolarità edilizia;
- L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

#### Riduzione per particolare estensione

La stima cui sopra, per quanto effettuata considerando comparabili di media/grande estensione, deve prevedere un ulteriore abbattimento del 12% in considerazione della notevole estensione del bene che si sviluppa su una superficie utile complessiva di ben oltre i 1000 metri quadri.

Detto valore percentuale si determina dal fatto che quando generalmente si stimano immobili di grandezze ordinarie non vengono considerate nella stima le superfici ad uso comune o condominiali che, in genere rappresentano il 10% - 15% della superficie complessiva totale.

#### Riduzione per interventi edilizi necessari

Per la chiusura dei vani porta e dei vani finestra affacciati su proprietà aliena di cui in precedenza si è già ampiamente parlato, per la realizzazione della muratura al piano terra per distaccare il vano appartenente a terzi, si considera un importo forfettario di Euro 10'000,00.

Detto valore, forfettario e non a misura, nasce dalla particolare situazione del mercato delle opere edili nelle isole, che di fatto non si allinea ad alcun tariffario di riferimento.

Per la rimozione della tettoia insistenti sul terrazzo del secondo piano necessita considerare ulteriore importo di Euro 2'000,00

#### Riduzione per minor interesse per pendenza delle domande di condono di cui è impossibile definirne l'esito

Per la particolare situazione urbanistica riguardo alle numerose domande di condono, inevase e dall'esito assolutamente incerto anche per la carenza di documentazioni in atti, è indispensabile per l'acquirente una riassunzione di tutte le pratiche di condono. L'accoglimento di quelle presentate per la L.

323/2003 è notevolmente dubbia, visti i periodi temporali di esecuzione testimoniati anche dalle Ordinanze di demolizione e per i vincoli esistenti sull'area (volumetrie non consentite in aree vincolate).

Detta circostanza pone senza alcun dubbio una notevole riduzione di interesse per eventuali investitori.

Ed è proprio per compensare detto potenziale "riduzione di interesse" che propongo un ulteriore abbattimento del 10%.

Assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in linea con quanto generalmente applicato per altre procedure, si applica un ulteriore decurtazione del 10%

Valore a base d'asta del Lotto 1

Sulla scorta di quanto sopra quindi si può determinare il valore a base d'asta a cui porre il bene in questione.

Valore di stima: Euro 1'379'751,00

- 12% di riduzione per particolare estensione ( - 165'570 )
- € 12.000 di riduzione per opere edili
- 10% per minor interesse per pendenza condoni ( -139'751)
- 10% per assenza della garanzia ( -139'751)

**Importo a base d'asta del Lotto 1(in cifra tonda): Euro 922'700,00**

**Valore a metro quadro**

Euro 922'700,00 / (824 + 224\*0.90 + 21 \* 0.30 + 396\*0.15)= € 845,50/mq



## **Lotto 2**

In considerazione della non regolarità degli immobili costituenti il lotto, la stima viene effettuata con due diversi metodi, mediando poi tra loro i valori ritrovati.

La prima metodologia di stima applicata è una rivistazione del " *Cost Approach*" (Costi di ricostruzione), adeguato ed uniformato alle condizioni possessorie del manufatto, considerando cioè il valore che avrebbe oggi il manufatto che risultava preesistente (le dimensioni sono state rilevate dai grafici dalla Concessione Edilizia 148 del 1990), epurato dai costi per la demolizione della struttura reale attualmente esistente e dei costi derivanti e necessari per la ricostruzione del manufatto preesistente.

### **Superfici commerciali:**

Le superfici vengono quindi desunte dal grafico presente all'interno della licenza 148 del 1990.

Le aree scoperte vengono desunte dalla visura catastale terreni della particella 1070

Superficie lorda coperta misurata graficamente (SEL): mq. 94

Superficie scoperta (ex particella CT 1070 – SEL) = mq. 611

### **Valore medio immobiliare**

Si considera il PMM di cui alla precedente stima = Euro 1253,54

Si considera il valore marginale per l'area di cui alla precedente stima PM AREA = € 188,03

Per cui il valore dell'immobile realizzabile di cui alla Concessione Edilizia 148 del 1990 è pari, in cifra tonda ad Euro 232'700,00

### **Oneri di demolizione attuale struttura:**

Calcolato con l'applicazione della Tariffa della Regione Campania del 2016, ed applicando la maggiorazione del 25% per esecuzione su isola.

R.02.20.05.b Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata – Per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno mc. 750 \* Euro/mc 16,86 = Euro 12'645,00

NP (EX E.01.60.20C anno 2010) Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. ( Euro/mc 15.76 \* 1.10 per adeguamento a tariffa 2016) mc. 750 \* Euro 17.34 = Euro 13'005,00

NP Maggiorazione per esecuzione su isola (Euro 12645+13005) \* 25% = Euro 6412

Totale costi per la demolizione: Euro 32'062,00

#### Oneri per la ricostruzione

Trattandosi di costruzione monolivello, si considera un costo di costruzione pari a Euro 600 / mq., comprendendo in detti costi anche le spese occorrenti e necessarie per progettazione, oneri tecnici ed amministrativi e quanto altro occorrente.

Per cui gli oneri della ricostruzione ammontano in Euro 56.400,00

Per cui con il sistema del " Cost Approach" corretto il manufatto assume il valore di **Euro 144,300,00**

La seconda metodologia di stima applicata è la " *Direct Capitalization* " (capitalizzazione dei redditi) considerando e valutando i redditi che potrebbero fornire gli immobili fino alla definizione della ordinanza di demolizione.

Nel Comune di Casamicciola, per dati assunti presso gli uffici tecnici comunali, vigono moltissime ordinanze di demolizione di manufatti edilizi completamente o parzialmente abusivi (un tecnico comunale riferisce che ne sono più di mille) mentre pochissime sono state le demolizioni realmente effettuate, sfruttando sia per il pessimo stato delle casse comunali, e la conseguenziale mancanza di fondi per operare in tal senso, che per la dichiarata assenza di un organico tecnico comunale valido e disponibile per tal tipo di operazioni.

Difficile anche determinare entro quali tempi potrebbe essere messo in essere la demolizione coattiva anche perché, demolire oltre mille immobili in un comune che conta poco più di 9000 abitanti, causerebbe notevoli problemi di origine sociale.

Ipotizzando in modo molto aleatorio un termine di dieci anni di vita del complesso immobiliare prima che vengano perpetrate le demolizioni coattive:

Reddito lordo annuo:

In considerazione che i tre monocalera assumono una certa valenza di "residenza" per il solo periodo estivo si possono considerare per gli stessi un reddito annuo lordo pari a Euro 4.500 ognuno

Per l'appartamento di quattro vani (il sub 2) il reddito annuo, in sintonia con il reale mercato dell'isola, non è inferiore a 7.000 euro

Reddito netto annuo:

Il reddito annuo netto si determina sottraendo al reddito lordo i costi di esercizio annuali (Amministrazione, manutenzione, assicurazione, ammortamento, imposte, insigibilità, ecc.), che, generalmente, si attestano intorno al 21% (fonte: "Manuale del Geometra" edizioni Proctor).

In considerazione della



Il saggio di capitalizzazione annuo, considerata la vita "breve" e definita in dieci anni in attesa della definizione dell'Ordinanza di demolizione, viene considerato nella misura massima del 10%

Per cui per la capitalizzazione dei redditi il valore del bene assume il seguente importo:

Euro  $(4.500 * 3 + 7.000) * 0.79 / 0.10 =$  in cifra tonda a 161'900,00

Mediando quindi i due valori ritrovati il compendio immobiliare di Via Bosco, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, assume il valore di

**Euro 153'100,00**

**Valore a metro quadro**

Euro  $153'100,00 / (233 + 18*0.40 + 453*0.15) =$  € 496,70/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI

### ALLEGATI COMUNI PER ENTRAMBI I LOTTI

- 0001) Verbali di sopralluogo sui siti
- 0002) Visure Conservatoriali
- 0003) Visure alla camera di Commercio
- 0004) Ispezioni Conservatoriali
- 0005) Informativa Polizia Municipale sulla cessione di immobili

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ALLEGATI RIFERIBILI AL LOTTO 1 (COMPENSIO VIA IASOLINO / CORSO VITTORIO EMANUELE)

- 1001) Planimetria dello stato dei luoghi
- 1002) Titoli edilizi:
  - a. Licenza Edilizia del 1958
  - b. Licenza Edilizia del 1976
  - c. Concessione Edilizia del 1982
- 1003) Domande di condono:
  - a. Condono pratica 4763 per la L. 47/1985;
  - b. Condono pratica 8851 per la L. 47/1985;
  - c. Condono pratica 4571 per la L. 724/1994
  - d. Condono pratica 15097 per la L. 326/2003
  - e. Condono pratica 15098 per la L. 326/2003
- 1004) Ordinanza di Demolizione n. 44
- 1005) Planimetria di sovrapposizione dei titoli edilizi (presuntiva)
- 1006) Variazione Catastale DOCFA
- 1007) Visure Catastali del compendio e Planimetrie catastali
- 1008) Visure catastali della situazione pregressa
- 1009) Planimetria di sovrapposizione delle planimetrie catastali di cui al pignoramento
- 10010) Atto di locazione del 20/1/1995: Con cui le signore [REDACTED] [REDACTED] locavano i beni di cui al Lotto 1 alla società "[REDACTED]". In detto atto si legge al punto 5 la durata della locazione (fino al 31/12/2012) e al punto 4 che è fatto divieto di sub locare il locale.
- 10011) Contratto di fitto d'azienda del 8/5/2014 con cui viene ceduto il ramo d'azienda alla [REDACTED]
- 10012) Contratto di locazione con cui vengono locati gli immobili adiacenti e messi in comunicazione all'albergo
- 10013) Rilievo fotografico degli esterni
- 10014) Rilievo fotografico del piano terra e Planimetria con coni ottici di individuazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 10015) Rilievo fotografico del piano primo e Planimetria con coni ottici di individuazione
- 10016) Rilievo fotografico del piano secondo e Planimetria con coni ottici di individuazione
- 10017) Immobili comparabili per calcolo stima con gli IVS: atti di compravendita
- 10018) Visure indispensabili per accertare proprietà del vano distaccato
- 10019) Ulteriori visure su beni attigui per verificare non ingerenze o duplicati di sub con bene in oggetto

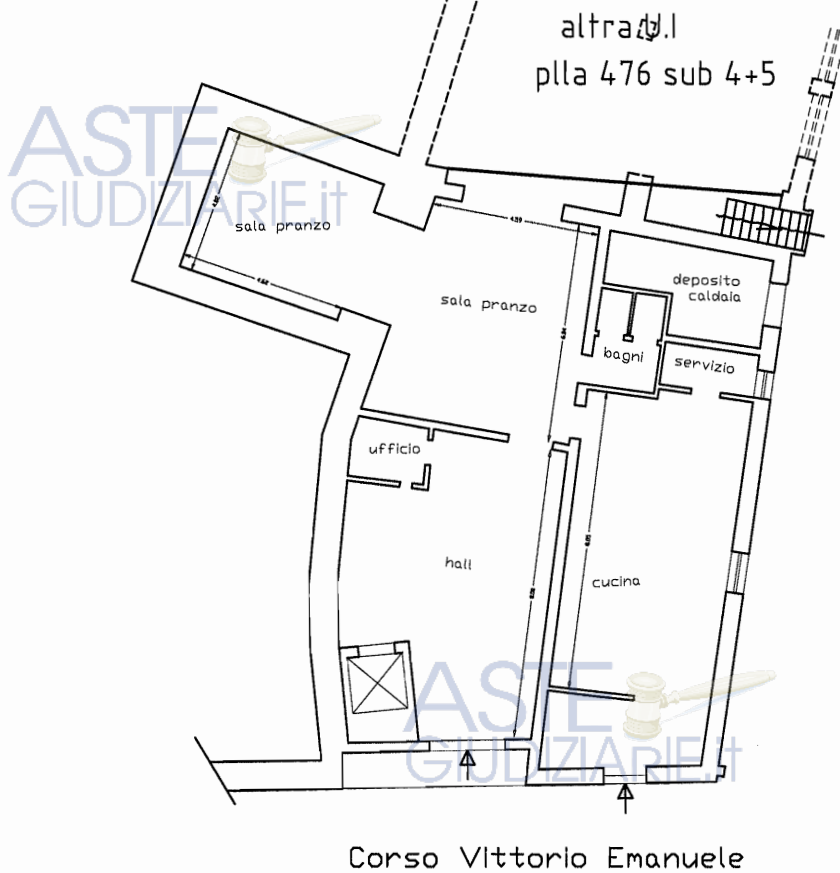
**ALLEGATI RIFERIBILI AL LOTTO 2 (COMPENDIO VIA BOSCO 33)**

- 2001) Planimetria dello stato dei luoghi con coni ottici
- 2002) Titolo edilizio: Concessione Edilizia 148 del 1990
- 2003) Ordinanze di demolizione del 1996 e del 2007 con allegati (sopralluoghi, ricorso al TAR e rigetto)
- 2004) Visure Catastali
- 2005) Planimetrie catastali
- 2006) Vax catastale terreni
- 2007) Relazione fotografica



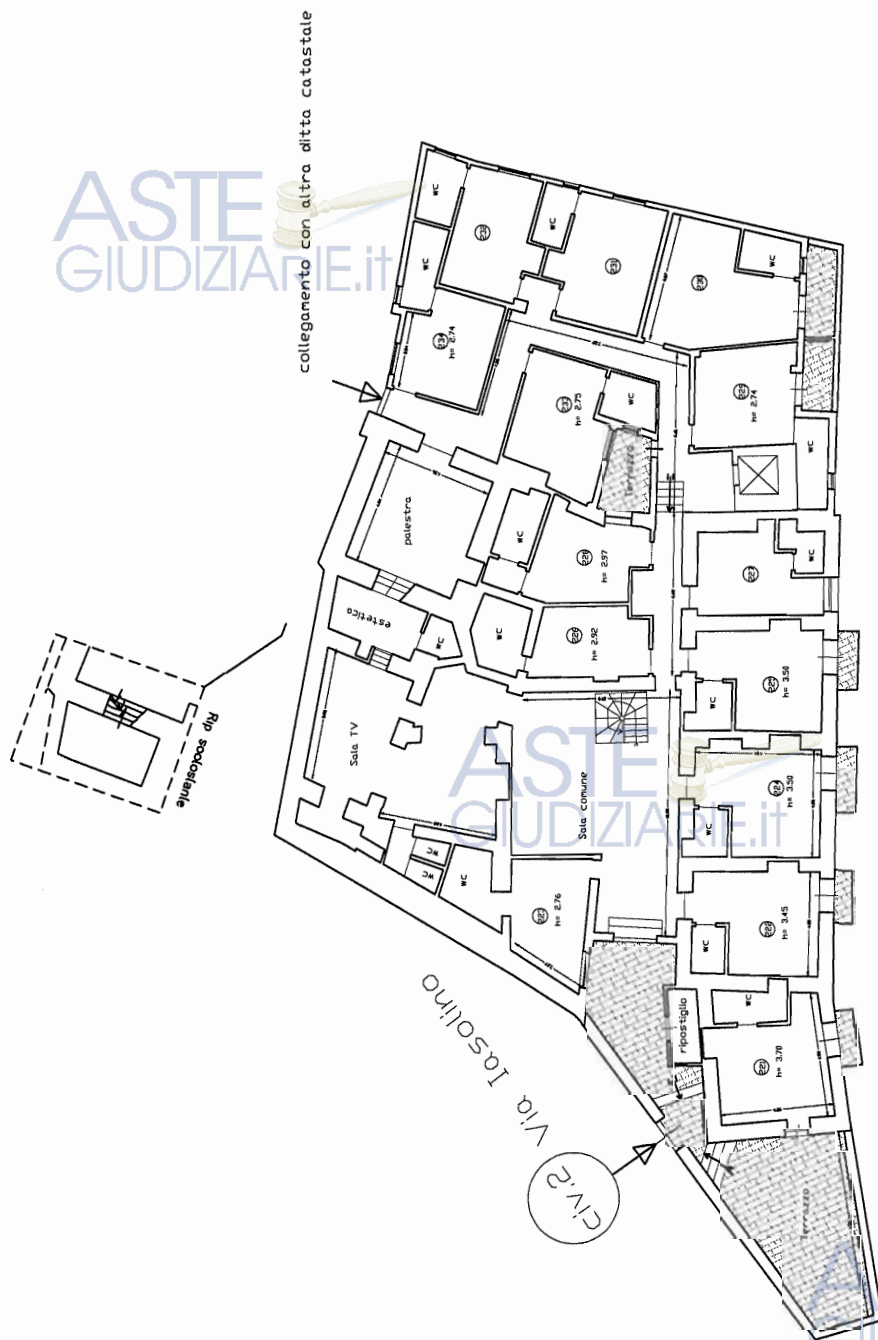
PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI		procedura: RG 1097/12
scala: 1 2 3 4 mt		Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via lasolino
data: dicembre 2014		elaborato: Stato dei luoghi attuale
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -		

PIANO PRIMO

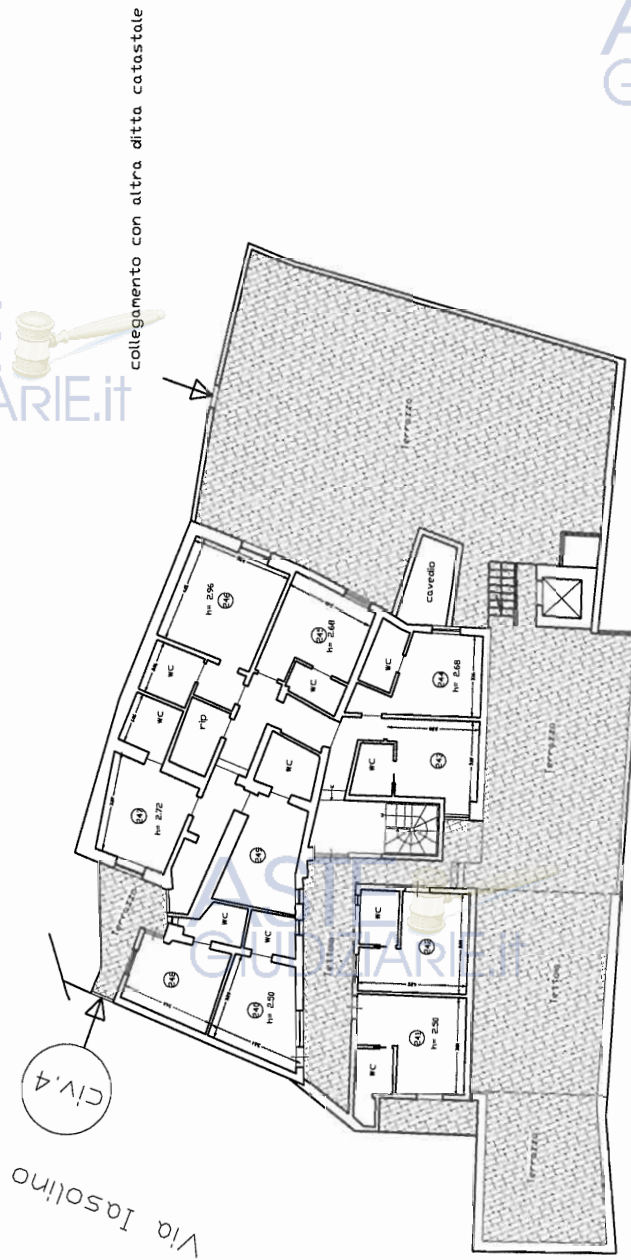


Corso Vittorio Emanuele



TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI	procedura:	RG 1097/12
	Ubicazione:	Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via Iasolino
	elaborato:	Planimetria dello Stato dei luoghi del sub 15
	scala:	1 2 3 4 5 6 7 8 mt
	data:	dicembre 2014
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -		

PIANO SECONDO



Corso Vittorio Emanuele



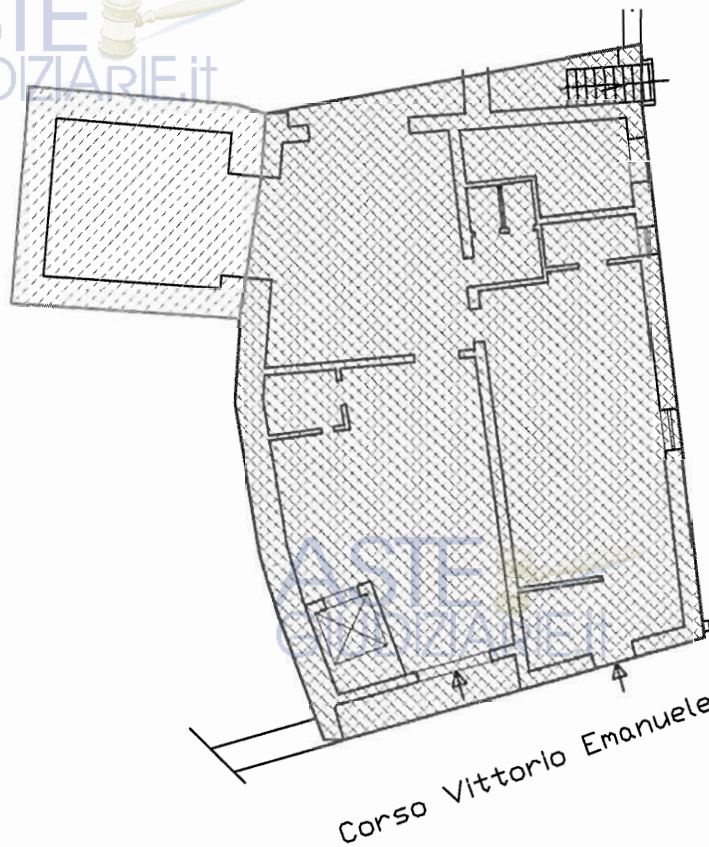
TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI	procedura: RG 1097/12
scala: 1 2 3 4 5 6 7 8 mt	Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via Iasolino
data: dicembre 2014	elaborato: Planimetria dello Stato dei luoghi
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -	



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI		procedura: RG 1097/12
LEGENDA:		Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via lasolino
	Dom. Condono 4763/86 e Dom. Condono 326/2003 15098	elaborato: Titoli edilizi
	Dom. Condono 326/2003 15098	
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -		



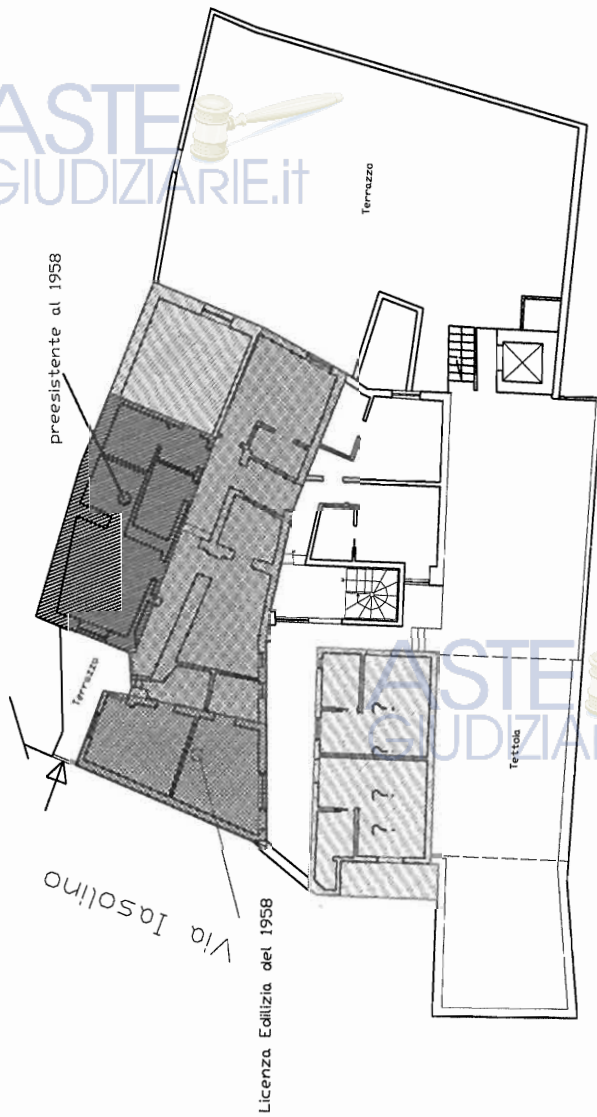
Corso Vittorio Emanuele

PIANO PRIMO

<p>procedura: RG 1097/12</p>	<p>TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI</p>
<p>Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via Iosolino</p>	<p>porzione originaria - presente nella planimetria catastale ex sub 5 - anno 1940 preesistente al 1958 (rappresentato nel grafico LE 1958 e sottoposto a manufatto vetusto</p>
<p>elaborato: Titoli edilizi</p>	<p>Dom. Cond. 15098 per la L. 326/2003 (presuntiva) Domanda Condono 15097 per la L. 326/2003</p>
<p>Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -</p>	

PIANO SECONDO

collegamento con altra ditta catastale



Corso Vittorio Emanuele

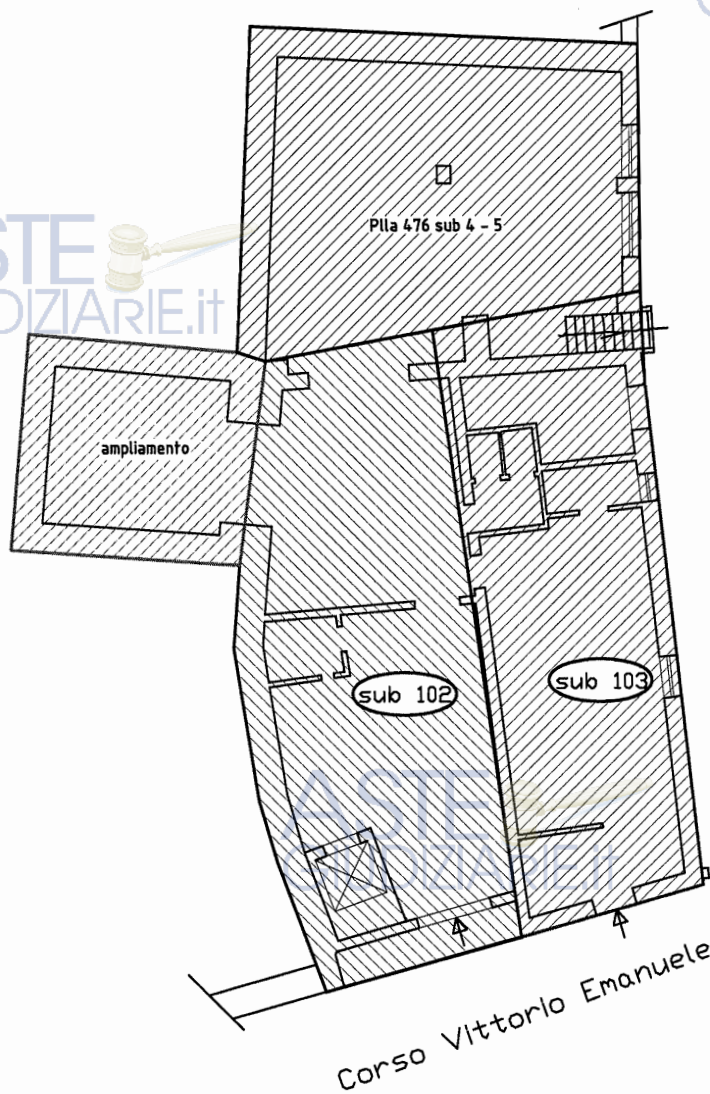
TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI	procedura: RG 1097/12
LEGENDA:	Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via Iasolino elaborato: Titoli edilizi
porzione originaria - presente nella LE del 1958	
licenza Edilizia del 1958	
domanda condono 8851/86 A1 (presumibile)	
domanda condono 8851/86 A2 (presumibile)	
domanda condono 15097 per 326/2003	
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -	




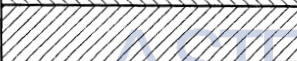
PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

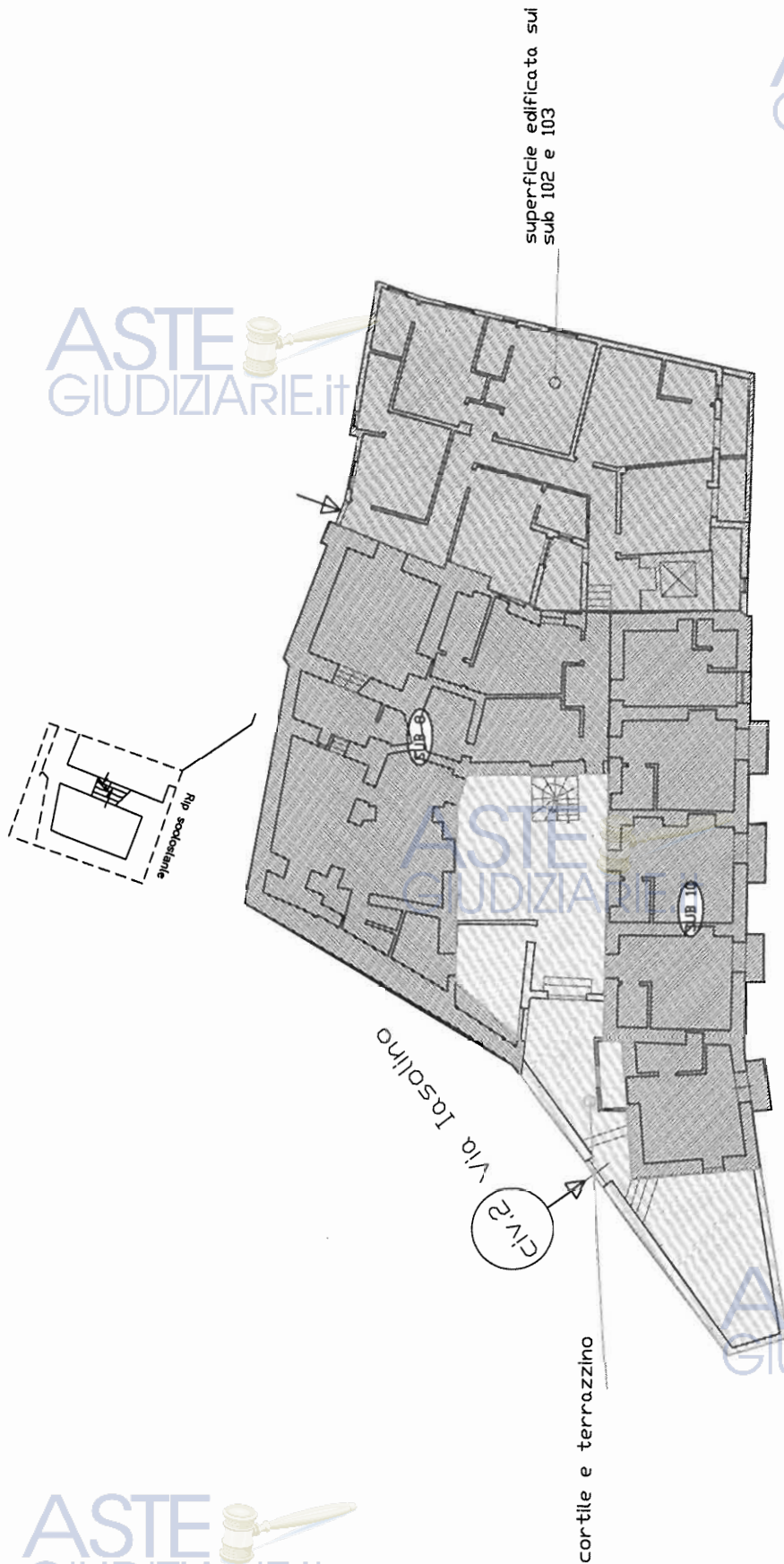


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI		procedura: RG 1097/12
LEGENDA:		Ubicazione: Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via lasolino
	originario sub 102	elaborato: Sovrapposizione catastali cui al pignoramento
	originario sub 103	
	ampliamento - sottoedificazione al sub 8 superficie aliena	
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -		



PIANO PRIMO



Corso Vittorio Emanuele

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESpropri	procedura:	RG 1097/12
	Ubicazione:	Casamicciola Terme Corso V. Emanuele - Via Iasolino
LEGENDA:	originario sub 8	elaborato: Sovrapposizione catastali cui al pignoramento
	originario sub 10	
	originarie aree cortilizie indicate parzialmente nei sub 8 e 10	
	superfici non ricomprese nei catastali ma ampliamento per sopraelev.ne sub 102-103	
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -		



PIANO SECONDO

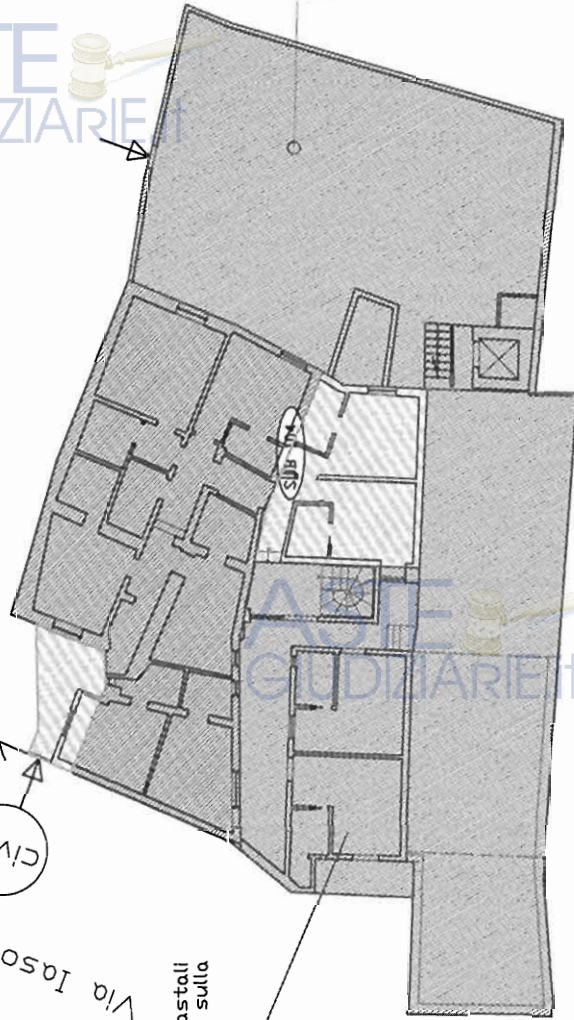
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Iasolino

CIV.4

superficie non ricompresa nei catastali di cui al pignoramento ma edificati sulla copertura del sub 8 e sub 10

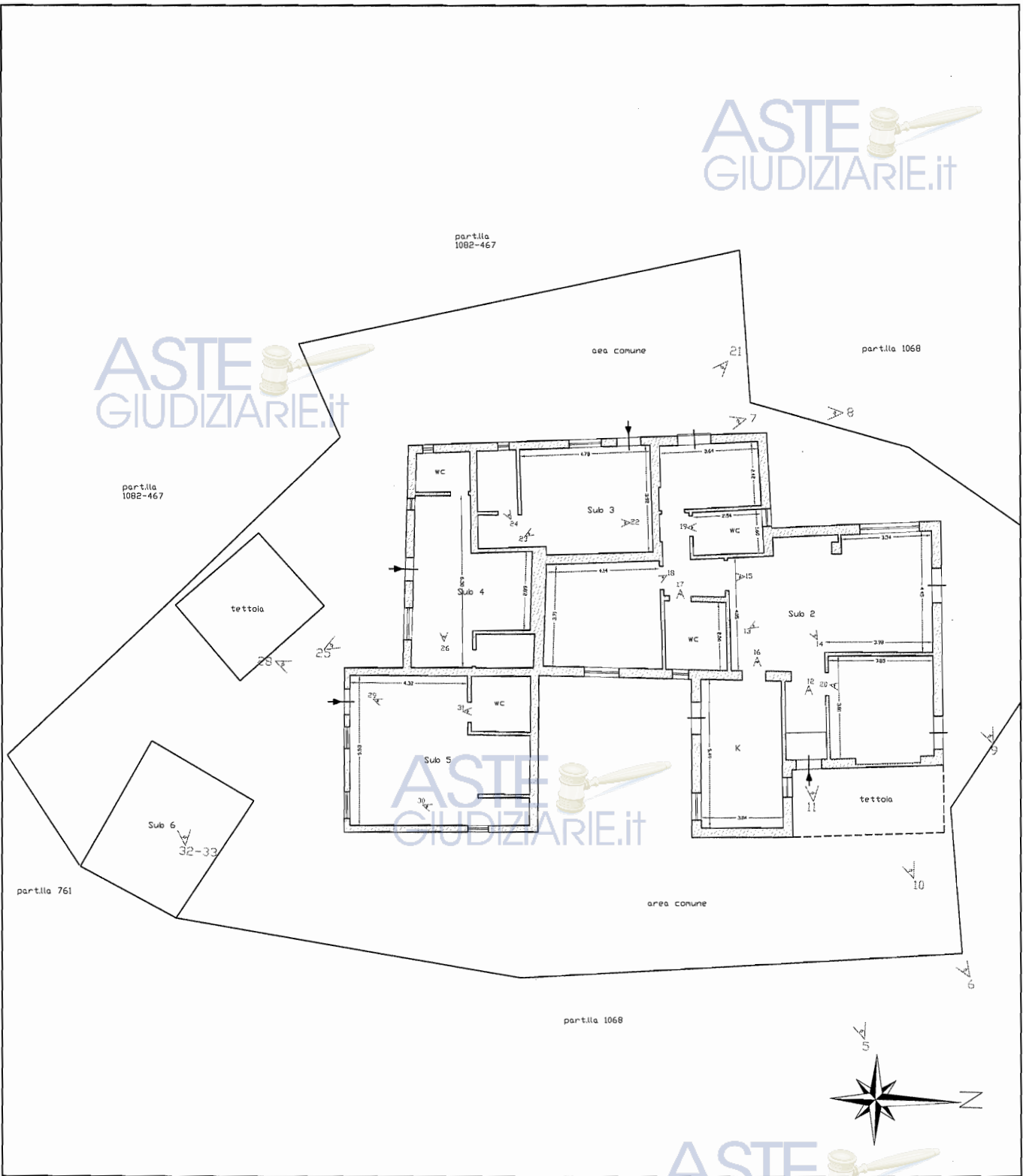
superficie non ricompresa nei catastali di cui al pignoramento edificati sulla copertura del sub 102 e 103



Corso Vittorio Emanuele

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI	procedura: RG 1097/12
originaria parte coperta sub 104	Ubicazione: Casamicciola Terme
originaria parte scoperta sub 104	Corso V. Emanuele - Via Iasolino
superfici non ricomprese nei catastali ma ampliamento per sopraelev.ne sub 8-10-102-103	elaborato: Sovrapposizione catastali al pignoramento
Studio tecnico geom. Aldo Dacomo - Via Jannelli, 104 - Napoli -	



TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE ESPROPRI		procedura: RG 1097/12
scala: 1 2 3 4 5 6 7 8 mt		Ubicazione: Casamicciola Terme Via Bosco, 33
data: dicembre 2014		elaborato: Planimetria d'insieme con Coni Ottici