

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli  
R.G.E. n° 36/2015

**RELAZIONE DI STIMA**

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 1. PREMESSA

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 36/2015. In riferimento all'incarico ricevuto si relaziona alla S.V. quanto segue:

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Gaetano Ruggiero, inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 Febbraio 2020 ore 10,30 presso le unità immobiliari in Ischia, alla Via Iasolino, n. 40.

In tale data la sottoscritta si portava presso i luoghi oggetto di pignoramento, congiuntamente all'avv. Roberta Maiello collaboratrice del custode nominato, ed effettuava un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (*cf. [all.to n. 1-Verbale di Accesso](#)*)

## 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### **QUESITO A :**

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**1A) 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

La sottoscritta dichiara che la documentazione esaminata non è completa perché non riporta la formalità n. 1007/648 del 10/10/2006 (*cf. [all.to n. 9 – Ispezione Ipotecaria](#)*). Detta formalità ha ad oggetto la trascrizione di una domanda giudiziale, azione negatoria, con la quale il sig. Trani, nato a Ischia il 26/02/ 1933, ha convenuto in giudizio le società [REDACTED]

1

Dott. Arch. Paola Di Giacomo - Via Cervantes 55/16 - 80133 Napoli - Tel. 081.403724 - fax 081.405724 -

mob: +039 3387292811

Email: pldigiacomo@libero.it

Pec: archpaoladiacomo@pec.it



██████████ per accertare che gli obblighi sanciti con la sentenza emessa dalla Corte di Appello di Napoli in data 11 Maggio-18 Luglio 1994, in danno di ██████████ (ante causa), abbiano effetto anche nei confronti delle predette società. Gli obblighi di cui alla citata sentenza riguardano la chiusura del cancello posto fra il viale comune con accesso da Via Iasolino e l'area cortilizia comune distinta con il subalterno 109.

La documentazione agli atti comprende la **certificazione notarile del dott. Renato Moroni** (cfr. [all.to n.4 - Certificazione Notarile dott. Renato Moroni](#)), attestante le risultanze dei titoli di provenienza per i beni soggetti a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alle consistenze immobiliari già richiamate. I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio.

**L'esperto dichiara che è attestata la continuità delle trascrizioni.**

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente agli immobili pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 10.02.2015 fino alla data del primo titolo anteriore il ventennio trascritto il 29.06.78:

-**Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. RG 41586 RP 6975 del 4/10/2002 a favore della Banca di Roma con sede in Roma C.F. 06978161005 contro ██████████ con sede in

██████████ per la quota di 1/1 della proprietà derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 520.000,00 gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. di Ischia al foglio 3, p.lla 157, sub 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

Detta formalità risulta annotata ai nn. 22716/2186 del 3/6/2003 di frazionamento del mutuo per cui sui subalterni 103-104-105 risulta frazionata la quota capitale rispettivamente di euro 39.000,00-46.000,00-100.000,00 garantito dalla quota ipotecaria rispettivamente di euro 78.000,00-92.000,00-200.000,00.



- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn 56562/18946 del 19/10/2005 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà di € 25.000,00 gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. di Ischia al foglio 3, p.lla 157, sub 103.

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 56562/18947 del 19/10/2005 a favore della Banca di Roma con sede in Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000,00 gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. di Ischia al foglio 3, p.lla 157, sub 105

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 56562/18948 del 19/10/2005 A favore della Banca di Roma con sede in Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000,00 gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. di Ischia al foglio 3, p.lla 157, sub 105

- **Pignoramento** trascritto ai nn. 4500/3657 del 10/02/2015 a favore della Banca di Roma con sede in Roma derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. di Ischia al foglio 3, p.lla 157, sub 103, 104, 105.

- **domanda giudiziale**, trascritta ai nn. 1007/648 del 10/01/2006 contro [REDACTED]

Per completezza la sottoscritta allega alla presente relazione apposita visura catastale storica, attuale, vax, planimetria catastale attuale degli immobili pignorati nonché l'estratto di mappa catastale ([cfr.all.to n.5A- Visure Catastali SUB 103](#), [all.to n. 5B- Visure Catastali SUB 104](#), [all.to n. 5C- Visure Catastali SUB 105](#), [all.to n.6A Planimetria catastale SUB 103](#), [all.to n.6B Planimetria catastale SUB 104](#), [all.to n. 6C Planimetria catastale SUB 105](#), [all.to 6D Vax e Planimetrie.](#))

**2A) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).**



La sottoscritta allega alla presente relazione copia del titolo d'acquisto in favore della debitrice (cfr. [all.to n.7-Atto di Compravendita Notaio Arturo Antonio Pasquale](#)).

**3A) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La debitrice esecutata è la [REDACTED] pertanto si deposita visura camerale storica (cfr. [all.to n. 8 – P.T.S. S.R.L. Visura Storica Camerale](#)).

**4A) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

La documentazione agli atti comprende la **certificazione notarile del Dott. Renato Moroni** (cfr. [all.to n.4- Certificazione Notarile dott. Renato Moroni](#)), tuttavia si è depositata ispezione ipotecaria (cfr. [all.to n.9-Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione](#)).

## **QUESITO B**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1B) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.



567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

-I beni di cui alla presente perizia sono **3 unità immobiliari** categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) ubicati al piano terra del compendio immobiliare denominato "Porto In" sito nel comune di Ischia, nella zona centrale del porto, alla via Nuova Iasolino n. 40 (cfr. [all.to n. 12- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 23/04/2001- Grafici di progetto](#)).

I tre beni oggetto di pignoramento, sub 103, sub 104, sub 105, hanno una **superficie utile** rispettivamente di 20,00 mq, 20,00 mq e 42,50 mq circa ed una **superficie commerciale** rispettivamente di 25,00 mq, 26,00 mq e 57,45 mq.

-Le unità immobiliari sono individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli-Comune Ischia dai seguenti dati :

**SUB 103:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 103**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 17 mq, s.c. totale 21 mq, rend. Euro 938,56, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 3**.

**Confini:** confina con area disimpegno comune, locale commerciale sub. 102, con proprietà aliena e con locale commerciale sub 104.

**SUB 104:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 104**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 20 mq, s.c. totale 23 mq, rend. Euro 1.104,18, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 4**.

**Confini:** confina con area disimpegno comune, locale commerciale sub 103, con proprietà aliena e con locale commerciale sub 105.

**SUB 105:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 105**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 46 mq, s.c. totale 47 mq, rend. Euro 2.53963, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 5**.

**Confini:** confina con area disimpegno comune, locale commerciale sub 104, con proprietà aliena, con proprietà Trani e con locale commerciale sub 106.

Si allega alla presente relazione visura catastale storica, Planimetrie catastali e Vax, (cfr. [all.to n.5A Visure Catastali SUB 103](#),



[all.to n.5B Visure Catastali SUB 104](#), [all.to n 5C Visure Catastali SUB 105](#), [cfr. all.to 6A- Planimetria catastale attuale sub 103](#), [all.to n. 6B - Planimetria catastale attuale SUB 104](#), [all.to 6C- Planimetrie catastale attuale SUB 105](#), [all.to 6D- Vax e Planimetrie](#) ).

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all’Agenzia delle Entrate identificano correttamente gli immobili e corrispondono ai dati catastali riportati nel titolo di compravendita del 31.10.2002, nell’Atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc. (cfr. [all.to n.7 - di Compravendita Notaio Antonio Pasquale Arturo del 31.10.2002](#), [all.to n.13-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione](#), [all.to n. 4- Certificazione Notaio Renato Moroni](#)).

I beni oggetto di procedura sono situati nella zona centrale del porto del Comune di Ischia ricadente in “Zona Omogenea A-centro storico ed aree circostanti di particolare pregio ambientale del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n. 5071 del 22.06.1983 ed inoltre ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia di cui all’art. 11-zona di protezione integrale”

**Le tre unità immobiliari** oggetto di pignoramento, inizialmente identificate con la categoria D/8 e scheda n. 448 del 5 giugno 1978, risultano attualmente identificate con categoria C/1, sub 103-sub 104- sub 105, in seguito a frazionamento.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

Come si evince dal rilievo fotografico, agli immobili in oggetto si accede da via Nuova Iasolino n. 40 oppure attraverso una rampa di scale da Piazzale Trieste n.10. (cfr. [all.to n. 3 - Rilievo fotografico-foto nn. 1-2 -3-](#)). Il complesso commerciale di cui fanno parte le tre unità immobiliari de quo è costituito da un unico livello terraneo a pianta regolare con slargo centrale di circa 145 mq su cui affacciano le unità oggetto di pignoramento. Le tre unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano essere confinanti tra loro e poste al piano terra. Presentano una forma regolare dotata di un’unica esposizione sulla corte comune. Tutte le unità presentano la pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con colori chiari e quelle del sub 104 e 105 presentano segni di umidità.



Per rendere visibile la loro consistenza sono state realizzate tre planimetrie in scala 1:100 (cfr. [all.to n.2A Rilievo planimetrico SUB 103](#) – [all.to n. 2B Rilievo planimetrico SUB 104](#), [all.to n. 2C Rilievo planimetrico SUB 105](#)) riportando le denominazioni degli immobili così come di seguito descritti:

- Unità Immobiliare sub 103      20,00 mq
- Unità Immobiliare sub 104      20,00 mq
- Unità Immobiliare sub 105      42,50 mq

### **1)UNITA' IMMOBILIARE – PART. 157-SUB 103-INT.3**

Il cespite oggetto di causa è costituito da un locale commerciale posto al piano terra del compendio immobiliare "Porto In."

#### **Esso confina :**

- con area disimpegno comune;
- con locale commerciale sub 102
- con locale commerciale sub 104

L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il quarto da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie **Netta calpestabile di circa 20 mq ed una superficie commerciale di circa 25 mq**. Il locale presenta una vetrata grande ad arco sulla corte comune ed una più piccola, originariamente porta di accesso al locale, entrambe prospettanti sulla corte comune. Il locale sub 103 risulta materialmente unito al locale sub 102 mediante un varco aperto nel muro di divisione tra i due locali. Ad esso sub 103 si accede unicamente dal sub 102 in quanto come detto l'accesso originario è attualmente occupato da una vetrata fissa.

Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 (cfr. [all.to n.12 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 27/04/2001](#)) per la diversa distribuzione degli spazi interni, per il già richiamato varco nel muro e per la soppressione dell'accesso originario (sostituito ora da una vetrata fissa).

IMPIANTI: Elettrico e Impianto di condizionamento

Lo stato manutentivo può considerarsi discreto ([all.to n. 3 -Rilievo Fotografico](#) -foto n. 3-4-5)





## **2)UNITA' IMMOBILIARE – PART. 157-SUB 104-INT. 4**

Il cespite oggetto di causa è costituito da un locale commerciale posto al al piano terra del compendio immobiliare "Porto In."

### **Esso confina :**

- con area disimpegno comune;
- con locale commerciale sub 103
- con locale commerciale sub 105

L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il terzo da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed ha una **superficie Netta calpestabile di circa 20,00 mq ed una superficie commerciale di circa 26,00 mq**. Il locale presenta una vetrata grande ad arco sulla corte comune ed una più piccola, originariamente porta di accesso al locale, entrambe prospettanti sulla corte comune. Il locale risulta materialmente accorpato al sub 105 mediante l'apertura di una porta interna. Ad esso si accede unicamente dal sub 105 in quanto l'accesso originario è attualmente occupato da una vetrata fissa.

Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 (cfr. [all.to n. n.12 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 27/04/2001](#)) per la diversa distribuzione degli spazi interni, per la porta interna e l'accorpamento con altro sub e per la soppressione dell'accesso.

IMPIANTI: Elettrico, idrico e Impianto di condizionamento

Lo stato manutentivo può considerarsi discreto ( [all.to n. 3- Rilievo fotografico](#) -foto n. 6-7).

## **3)UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3 – PART. 157-SUB 105-INT.5**

Il cespite oggetto di causa è costituito da un locale commerciale posto al piano terra del compendio immobiliare "Porto In."

### **Esso confina :**

- con area disimpegno comune;
- con locale commerciale sub 104
- con locale commerciale sub 106

L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il secondo da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di due bagni e di un ripostiglio. Risulta dotato di impianto elettrico ed ha



una **superficie Netta calpestabile di circa 42,50 mq** ed una **superficie commerciale di circa 57,45 mq**. Il locale presenta una vetrata ed una porta di accesso in vetro e legno sulla corte comune. Il locale sub 105 risulta accorpato materialmente al sub 104 mediante apertura di porta interna nel muro di divisione tra i due locali (cfr. [all.to n. 3-Rilievo fotografico](#)- foto n. 7-8-9-10).

Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 (cfr. [all.to n.12 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 27/04/2001](#)) sia per la l'accorpamento con il sub 104 sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti all'interno del locale e senza alterazione di superficie risulta realizzato un ambiente destinato a ripostiglio.

IMPIANTI: Elettrico e Impianto di condizionamento

Lo stato manutentivo può considerarsi discreto.

Per il calcolo della **superficie Commerciale** si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"( D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Nella tabella sottostante vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti per il calcolo della **Superficie Commerciale**, che risulta essere:

**1) UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3 – PART. 157-SUB 103 -  
INT.3 SUPERFICIE COMMERCIALE 25,00 mq**

Tipologia	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
INT. 103	20,00 mq	100,00%	20,00 mq
Sommatoria murature interne	1,60 mq	100,00%	1,60 mq



Muratura esterna nord	1,75 mq	100,00%	1,75 mq
Muratura esterna Sud	1,65 mq	100,00%	1,65 mq
<b>Totale</b>	<b>25,00 mq</b>		<b>25,00 mq</b>

**Superficie lorda = 25,00 mq.**

**Superficie Commerciale = 25,00 mq.**

**2) UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3 – PART. 157-SUB 104-  
INT.4 SUPERFICIE COMMERCIALE 27,50 mq**

Tipologia	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
INT 104	20,00 mq	100,00%	20,00 mq
Sommatoria murature interne	2,20 mq	100,00%	2,20 mq
Muratura esterna nord	2,25 mq	100,00%	2,25 mq
Muratura esterna Sud	1,55 mq	100,00%	1,55 mq
<b>Totale</b>	<b>26,00 mq</b>		<b>26,00 mq</b>

**Superficie lorda = 26,00 mq.**

**Superficie Commerciale = 26,00 mq.**

**3)UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 3 – PART. 157-SUB 105-  
INT.5 SUPERFICIE COMMERCIALE 57,45 mq**

Tipologia	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
SUB 105	42,50 mq	100,00%	42,50 mq
Sommatoria murature interne	2,80 mq	100,00%	2,80 mq
Muratura esterna nord	5,35 mq	100,00%	5,35 mq
Muratura esterna Sud	4,50 mq	100,00%	4,50 mq



Muratura esterna Est	2,30 mq		2,30 mq
<b>Totale</b>	<b>57,45 mq</b>		<b>57,45 mq</b>

**Superficie interna lorda = 57,45 mq.**

**Superficie Commerciale = 57,45 mq.**

La sottoscritta allega alla presente relazione le visure catastali e la Vax (cfr. [all.to n.-5A Visure Catastali SUB 103](#), [all.to n.5B Visure Catastali SUB 104](#), [all.to n 5C Visure Catastali SUB 105](#), cfr. [all.to 6A- Planimetria catastale attuale sub 103](#), [all.to n. 6B -Planimetria catastale attuale SUB 104](#), [all.to 6C- Planimetrie catastale attuale SUB 105](#), [all.to 6D- Vax e Planimetrie](#) )

I beni oggetto di procedura esecutiva sono situati in riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Ischia , in "Zona Omogenea A "- Centro storico ed aree circostanti di particolare pregio ambientale , e ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia, di cui all'art. 11 Titolo II Zona di Protezione Integrale. Come si evince dal rilievo fotografico (cfr [all.to n. 3- Rilievo fotografico -foto nn. 1-2](#)) agli immobili in oggetto si accede da via Iasolino n.40, una strada facente parte di una zona centrale oppure attraverso una rampa di scale da Piazzale Trieste n.10.

-sono riportati nel N.C.T. Foglio 3, part. 157.

**2B) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

Dai titoli di provenienza, *Atto di Compravendita del Notaio Arturo Antonio Pasquale del 31/10/2002* (cfr [all.to n.7 -Atto di Compravendita Notaio Arturo Antonio Pasquale](#)) e *Atto di compravendita Notaio Alfredo Albore atto ultraventennale* (cfr.[all.to n.14-Atto di compravendita Notaio Alfredo Albore](#)), allegati alla presente perizia e dall'esame dello stato dei luoghi, relativamente ai beni pignorati la vendita comprende:



- diritti di comproprietà pari a 450/1000 della corte comune antistante i locali (della superficie complessiva di 145,00 mq) circa distinto con il subalterno 109 della stessa particella e foglio; corte comune anche al sub 102 non oggetto di esecuzione

- diritti di comproprietà pari a 450/1000 di 1/3 del viale privato condominiale

-servitù di passaggio pedonale costituita sulla scala scoperta e successiva striscia di lastrico sovrastante il locale individuato con il sub 101 ed in particolare sulla striscia posta al confine Nord-Ovest del lastrico solare, i prosecuzione della scala e della stessa larghezza di essa fino ad incontrare il Piazzale Trieste.

Si allega planimetria e rappresentazione fotografica degli immobili pignorati, ( cfr [all.to n. 2A- Rilievo planimetrico SUB 103](#), [all.to n. 2B Rilievo planimetrico SUB 104](#), [all.to n. 2C Rilievo planimetrico SUB 105](#), [all.to n. 3 Rilievo Fotografico](#)).

Il fabbricato non è provvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale.

**3B) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.**

I beni oggetto di perizia sono negozi e non sussistono aree non urbane pertinenziali alle stesse.

#### **Identificazione progressa dei beni**

**4B) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

**- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.;**

**- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;**

**- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;**



- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

La descrizione e la identificazione dei beni pignorati (cfr. [all.to n. 2A- Rilievo planimetrico SUB 103](#), [all.to n. 2B Rilievo planimetrico SUB 104](#), [all.to n. 2C Rilievo planimetrico SUB 105](#)), ovvero le tre unità immobiliari site al piano terra del compendio immobiliare denominato "Porto In" sito nel comune di Ischia, nella zona centrale del porto, alla via Nuova Iasolino n.40 e riportate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli-Comune Ischia a:

**1) SUB 103:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 103**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 17 mq, s.c. totale 21 mq, rend. Euro 938,56, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 3**.

**2)SUB 104:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 104**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 20 mq, s.c. totale 23 mq, rend. Euro 1.104,18, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 4**.

**3)SUB 105:** Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, **sub 105**, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 46 mq, s.c. totale 47 mq, rend. Euro 2.539,63, Via Nuova Iasolino piano T, **interno 5**, accertata mediante l'accesso ai luoghi **corrisponde:**

- ai dati indicati **nell'Atto di pignoramento e relativa Nota di trascrizione** (cfr. [all.to n.13-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione](#));

-ai dati precedentemente assunti dai beni nel **titolo di provenienza della debitrice** (cfr. [all.to n. 7- Atto di Compravendita del Notaio Arturo Antonio Pasquale](#)).

Si deve rilevare che nell'atto anteriore al ventennio (cfr. [all.to n.14- Atto di Compravendita Notaio Alfredo Albore](#)), l'intera particella di cui fanno parte i beni pignorati risultava denunziata in catasto con **scheda n.448 del 5 giugno 1978**.

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli atti di compravendita acquisiti risultano le seguenti **Vicende Traslative:**

-In data **05.06.1978 con atto (atto ultraventennale)** per notaio dr.

[Atto di Compravendita Notaio Albore](#)).



- In data 26.09.2002 con atto di compravendita per notaio dr. Arturo Antonio Pasquale trascritto il 04.10.2002 R.G. 41585 / 31851 R.P. la [REDACTED]

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dalla [REDACTED] ( cfr. [all.to n. 15- Atto di Compravendita Notaio Arturo Antonio Pasquale](#) );

-In data 31.10.2002 con atto del notaio dr. Arturo Antonio Pasquale trascritto il 20.11.2002 R.P.G. 48203, R.P. 36641 [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. [all.to n.8 -Visura Camerale \[REDACTED\]](#) ) con sede in Ischia C.F. 00318110632, acquistava la piena proprietà dalla [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. [all.to n. 7- Atto di Compravendita 31.10.2002 Notaio Arturo Antonio Pasquale](#)).

#### VARIAZIONI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno la stessa storia catastale che di seguito si illustra:

-**Variazione** nel classamento del 18/02/2002 protocollo n. 106241;

-**Frazionamento** del 18/02/2002 protocollo n. 106166 con il quale l'immobile passa dalla precedente categoria D/8 (riferita all'intera particella rappresentante l'intero cespite) all'attuale categoria C/1 e subisce un frazionamento in più unità;

- **Ampliamento** del 22/09/1987 in atti dal 18/10/1988 n. 2928R/1987 con il quale l'intera particella in cui è inserito il cespite pignorato viene classificato con p.lla 157 categoria D/8.

- **Costituzione** del 05.06.1978, con la quale l'intera particella in cui è inserito il cespite pignorato viene denunciata in catasto con il numero di protocollo 0448 del 1978.

Si allegano le visure catastali, la planimetria catastale attuale e l'estratto di mappa (cfr. [all.to n.-5A Visure Catastali SUB 103](#), [all.to n. 5B Visure Catastali SUB 104](#), [all.to n. 5C Visure Catastali SUB 105](#), [all.to n. 6A Planimetria catastale SUB 103](#), [all.to n. 6B Planimetria catastale SUB 104](#), [all.to n. 6C Planimetria catastale SUB 105](#), [all.to n. 6D Vax e Planimetrie.](#))

**5B) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione,**



ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini effettuate ai fini della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta di **non aver rilevato** :

- difformità nella trascrizione del pignoramento (*cfr. [all.to n. 13-Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione](#)*).

Tuttavia si precisa che nell'atto di pignoramento non risultano riportati i diritti di comproprietà sulla corte comune distinta con il sub 109 e neanche i diritti di comproprietà sul viale comune di accesso.

-difformità tra i dati catastali e i dati dei registri immobiliari, solo per quanto innanzi indicato.

Si sono invece riscontrate intervenute modificazioni urbanistiche ed edilizie nel tempo:

la sottoscritta rappresenta di aver rilevato, in occasione del sopralluogo effettuato, difformità tra i grafici di progetto della





concessione edilizia in sanatoria e lo stato attuale dei luoghi, che qui di seguito si indicano:

**SUB 103:** diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc), realizzazione di un varco nel muro di divisione tra il locale sub 103 ed il locale sub 102, soppressione ingresso originario con creazione di vetrata fissa;

**-SUB 104:** diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc), realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105, soppressione ingresso originario con creazione vetrata fissa;

**-SUB 105:** diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di un locale ripostiglio di circa 3 mq), e realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105 resi così comunicanti di fatto tra loro.

### **Quesito C**

#### **Stato di Possesso**

**1C) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

All'atto dell'accesso della sottoscritta gli immobili oggetto di pignoramento sub 104 e sub 105, risultavano essere liberi, mentre il sub 103 risultava occupato dalla società Ischitana S.r.L., come da contratto di locazione in atti (*cf. [all.to n. 17-Contratti di Locazione](#)*). Tuttavia si rileva che nel predetto contratto di locazione sebbene sia descritto anche l'immobile distinto con interno 3, nello stesso non è riportato il dato catastale del sub 103. Qualora si voglia ritenere che il sub 103 sia oggetto del contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura in quanto sottoscritto in data antecedente al pignoramento.

**2C) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

**SUB 103:** si rimanda ha quanto già detto sopra.

**SUB 104 e SUB 105:**



Dalle indagini esperite risulta **contratto di locazione ad uso commerciale per i sub 104 e sub 105** registrato il 30/10/2014 al numero 14103013413950853 mediante invio telematico all' Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo-Roma. Attualmente il contratto risulta non più in essere stante l'intervenuta dichiarazione di recesso della conduttrice come affermato dal custode giudiziario ( *cfr. [all.to n. 17- Contratti di Locazione](#)* )

**3C) Determini il valore locativo del bene.**

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.**

**Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Al fine di determinare il canone locativo per le unità immobiliari oggetto di pignoramento si è fatto riferimento ai valori riportati per immobili simili dalle seguenti banche dati :

- all'OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare ) II sem 2019
- Al Borsino Immobiliare Napoli luglio 2020
- Alla rivista Quotazioni Metroquadro-Valori immobiliari I sem 2019
- Canoni praticati dalle Agenzie di zona
- Canoni praticati dai privati

Pertanto con riferimento alla zona in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione zona definita "Semicentrale"- dall'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle dimensioni e delle caratteristiche intrinseche dei beni in esame si determina per le unità immobiliari pignorate i seguenti valori locativi

**SUB 103 un valore locativo di euro 400,00 mensili.**

**SUB 104 un valore locativo di euro 420,00 mensili**

**SUB 105 un valore locativo di euro 912,00 mensili**

**Quesito D:**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**



1D) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;



-non sussistono servitù attive e passive e formalità ;  
-non sussistono domande giudiziali e giudizi in corso ad eccezione della **domanda giudiziale**, trascritta ai nn. 1007/648 del 10/01/2006.

-per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche i beni pignorati:

**-rientrano in riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Ischia, in "Zona Omogenea A "– Centro storico ed aree circostanti di particolare pregio ambientale**

**- L'area su cui sono stati edificati i beni pignorati ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia, di cui all'art. 11 Titolo II Zona di Protezione Integrale.**

**2D) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non risulta costituita un'amministrazione condominiale per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati e, pertanto non esistono spese condominiali di alcun tipo.

## **Quesito E**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1E) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**



indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un compendio immobiliare denominato "Porto In" sito nel comune di Ischia, nella zona centrale del porto, alla via Nuova Iasolino n.40 che risulta essere realizzato in forza di **CONCESSIONE EDILIZIA in Sanatoria n.33 del 27.04.2001** rilasciata alla signora Scarizza Bianca per le opere edilizie realizzate in difformità della Concessione Edilizia n.26 del 25.02.1983, rinvenuta presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ischia la cui copia si allega alla presente relazione (cfr. [all.to n. 10-Concessione Edilizia n. 26 del 25/02/1983](#), [all.to n. 12-Concessione Edilizia in Sanatoria legge n. 33 prot. 11276 del 27/04/2001](#)).

Con la predetta Concessione Edilizia si autorizzava la sistemazione di un'area e di negozi.

Dagli accertamenti esperiti presso l'UTC del Comune di Ischia, come si evince dalla documentazione allegata, risulta la seguente documentazione:

**1)CONCESSIONE EDILIZIA n.26 del 25.02.1983**

Rilasciata per la costruzione del complesso commerciale "Porto In" in cui insistono le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento.

**2)DIFFIDE**

**Diffida n. 9511 del 17.05.1983-** In occasione di verifiche da parte degli organi competenti il complesso commerciale risultò difforme alla concessione edilizia n. 26 del 25 02.1983 e per tale motivo la



██████████ allora proprietaria del bene, fu diffidata in varie occasioni:

- in data 10.05.1983, furono riscontrati una serie di abusi con conseguenziale verbale di sequestro delle opere e diffida n. 9511 del 17.05.1983 con la quale si intimava a rientrare nei limiti della concessione, (cfr. [all.to n.11-Diffide per difformità alla concessione](#)).

-**Diffida n.11902 del 17.06.1983**- Essendo proseguiti e completati i lavori non ottemperando alla precedente diffida veniva emessa la diffida n. 11902 del 17.06.1983 con la quale si intimava a rientrare nei limiti della concessione (cfr. [all.to n. 11-Diffide per difformità alla concessione](#)).

**3) CONCESSIONE EDILIZIA in Sanatoria n.33 del 27.04.2001** per le opere edilizie realizzate in difformità della Concessione Edilizia n.26 del 25.02.1983.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono provvisti di certificato di agibilità che si allega alla presente relazione (cfr. [all.to n. 16.- Certificato di Agibilità e Certificato Vincoli](#))

Con la predetta licenza edilizia si autorizzava la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni.

Da un confronto tra i grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia in sanatoria n.33 del 27/04/2001 e lo stato attuale dei luoghi, si nota come gli immobili oggetto di pignoramento non siano totalmente rispondenti al progetto iniziale in quanto risultano le seguenti difformità:

-**SUB 103:** Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria sia per la diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc) sia per la realizzazione di un varco nel muro di divisione tra il locale sub 103 ed il locale sub 102 e sia per la soppressione ingresso originario con creazione di vetrata fissa.

-**SUB 104:** Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria sia per la diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc) sia per la realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105, sia per la soppressione dell'ingresso originario con creazione di vetrata fissa.



**-SUB 105:** Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria sia per la diversa distribuzione degli spazi interni in quanto al suo interno è stato realizzato un locale ripostiglio di circa 3 mq, sia per la realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105.

Il **PRG** del Comune di Ischia individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili per cui è causa, come **zona territoriale omogenea A-Centro Storico ed Aree** circostanti di particolare pregio ambientale ed inoltre ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia di cui all'art. 11 – zona di protezione integrale”.

La destinazione d'uso dell'immobile è **locale commerciale** ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di Ischia, per la specifica zona omogenea zona “A” **Centro Storico** e con quella censita in catasto (categoria C/1-negozi e botteghe).

Si può dunque affermare che **la destinazione d'uso** dell'immobile **è compatibile** con quella individuata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea e con quella censita in catasto.

**2E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sana**

**toria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

**dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a**



cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Con riferimento alla violazione delle normative edilizie, in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa, rispetto ai grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.33 del 27/04/2001 e alle planimetrie rilasciate dal catasto sono state riscontrate le seguenti difformità:

**1)-SUB 103:** Si segnala diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc), realizzazione di un varco di 1,77 ml x h 2,17 nel muro di divisione tra il locale sub 103 ed il locale sub 102 e soppressione ingresso originario con creazione di vetrata fissa.

**2)-SUB 104:** Si segnala diversa distribuzione degli spazi interni (rimozione di wc), realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105 e soppressione dell'ingresso originario.

**3)-SUB 105:** Si segnala diversa distribuzione degli spazi interni in quanto al suo interno è stato realizzato un locale ripostiglio di circa 3 mq e la realizzazione di una porta interna nel muro di divisione tra il locale sub 104 ed il locale sub 105.





Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche edilizie così come dichiarato dall'ing Gaetano Serra.

### **ABUSI NON SANABILI**

**ABUSI Sub 103** : Tali abusi non sono sanabili.

Nell'ipotesi che il bene pignorato nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della presente procedura, l'aggiudicatario del bene, per la regolarizzazione degli abusi dovrà procedere al ripristino dei bagni e alla chiusura del varco attualmente presente nel muro di divisione tra il sub 2 ed il sub 3. A tal fine occorrerà che l'aggiudicatario presenti presso gli Uffici del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ischia una pratica di **accertamento di conformità** ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380 ( Testo Unico dell'Edilizia). La sanzione amministrativa da corrispondere ammonta ad euro 1000,00. A tale importo andrà aggiunto il compenso del tecnico che dovrà eseguire la pratica edilizia che si stima in euro 1.200,00 compresa Cassa ed Iva ed il costo per le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nel ripristino dell'ingresso originario, nella realizzazione dei bagni soppressi, nel ripristino dell'impianto elettrico e nella chiusura del varco di 1,77 ml x h 2,17 realizzato nel muro di confine tra sub 2 e sub 3 oggetto di pignoramento ad una distanza di 1.64 ml. dal muro esterno lato corte comune, che si stimano in circa euro 4.500,00.

Quindi il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato ammonterà a complessivi euro 6.700,00 circa.

**Per rispondere al quesito formulato dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il varco, tra i due sub, di dimensioni 1,77ml x h 2,17 posto ad una distanza di circa 1,40 dal muro parallelo alla corte interna, è stato aperto nel muro di confine, quindi per riportare in pristino stato la situazione degli immobili occorrerà chiudere il predetto varco.**

**ABUSI SUB 104** : Tali abusi non sono sanabili. L'immobile, come già descritto in precedenza risulta attualmente collegato al sub 105 mediante l'apertura di una porta nel muro che li separa, inoltre sub 104 sono stati eliminati i wc. A tal fine occorrerà che



l'aggiudicatario presenti presso gli Uffici del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ischia una pratica di **accertamento di conformità** ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (Testo Unico dell'Edilizia). La sanzione amministrativa da corrispondere ammonta ad euro 1000,00. A tale importo andrà aggiunto il compenso del tecnico che dovrà eseguire la pratica edilizia che si stima in euro 1.200,00 compresa Cassa ed Iva ed il costo per le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, che si stimano in circa euro 4.200,00, consistenti nel ripristino dei bagni, nel ripristino dell'ingresso originario, nel ripristino dell'impianto elettrico, nella rimozione della porta e chiusura del muro originario di confine tra sub 4 e sub 5.

Quindi il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato ammonterà a complessivi euro 6.400,00 circa.

**ABUSI SUB 105:** L'immobile, come già descritto in precedenza risulta attualmente collegato al sub 105 mediante l'apertura di una porta nel muro che li separa, per sanare tale abuso occorrerà che l'aggiudicatario presenti presso gli Uffici del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ischia una pratica di **accertamento di conformità** ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (Testo Unico dell'Edilizia). La sanzione amministrativa da corrispondere ammonta ad euro 1000,00. A tale importo andrà aggiunto il compenso del tecnico che dovrà eseguire la pratica edilizia che si stima in euro 1.200,00 compresa Cassa ed Iva e ed il costo per le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nel ripristino dell'impianto elettrico, nella rimozione della porta e nel ripristino del muro che si stimano in circa euro 2.000,00, quindi il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è di euro 4.200,00 circa.

#### **ABUSI SANABILI**

**ABUSI SUB 105:** Si segnala altresì una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto al suo interno è stato realizzato un locale ripostiglio di circa 3,00 mq, senza aumento di volumetria, che potrà essere sanata con la stessa pratica di accertamento di conformità poc'anzi descritta.

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche edilizia (così come dichiarato dall'ing Gaetano Serra).



**3E) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

**nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.**

**Per la rimozione degli abusi e per tutte le opere necessarie al ripristino della funzionalità dei beni si quantificano le seguenti spese:**

SUB 103 Spesa a corpo di circa 6.700,00

SUB 104 Spesa a corpo di circa 6.400,00

SUB 105 Spesa a corpo di circa 4.200,00

**4E) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

**I beni oggetto di esecuzione sono negozi.**

### **Quesito F**

#### **Formazione dei lotti**

**1F) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

**Trattandosi di tre unità immobiliari, di cui una collegata ad altra unità non oggetto di procedura e due collegate funzionalmente tra loro, si procede alla formazione di tre lotti, in quanto una diversa composizione non comporterebbe una maggiore valutazione economica.**



## **LOTTO 1**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo (sub 102). L'unità commerciale ha una superficie commerciale di circa 25 mq. L'unità risulta censita al N.C.E.U, Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, sub 103, cat. C/1., interno 3.

## **LOTTO 2**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo ( sub 105). L'unità commerciale identificata sub 104 ha una superficie commerciale di circa 26,00 mq e risulta censita al N.C.E.U, Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, sub 104, cat. C/1, interno 4.

## **LOTTO 3**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo (sub 104). L'unità commerciale identificata sub 105 ha una superficie commerciale di circa 57,45 mq e risulta censita al N.C.E.U. Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, sub 105, cat. C/1, interno 5.

2F) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;



proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota ma per intero, dunque non si configura alcun progetto di divisibilità con formazione dei relativi lotti ed eventuali conguagli in denaro.

### **Quesito G**

#### **Valore del bene e costi**

**1G)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il loro valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati: 1) il metodo di "Stima Sintetica -Comparativa" in base al valore medio di mercato , 2) il metodo di "Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi".

#### **Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato**

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Il valore che si



ottiene si confronta e si media con quello che si ottiene dalla stima Analitica che si basa sulla capitalizzazione del reddito.

Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato  $V_{pm}$  si determina mediante la comparazione con il Valore Medio  $V_m$  di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Al suddetto Valore Medio di Mercato si attribuisce un coefficiente "K" maggiore o minore dell'unità a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Il più Probabile Valore di Mercato sarà dato dalla formula:

$$V_{pm} = K \times V_m$$

#### Determinazione di $V_m$

Per la determinazione del valore di mercato  $V_m$  si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio nonché a ricerche svolte presso le principali agenzie immobiliari della zona sui valori di mercato recenti per immobili paragonabili a quello in oggetto.

Il Valore Medio di Mercato è stato determinato mediante indagini riferite agli immobili situati entro un'area al cui centro è ubicato l'immobile in oggetto.

Si è considerata la tipologia dell'edificio a cui appartiene l'immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione.

Dalle indagini così svolte e dal risultato della consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare, si assume un valore medio al mq pari a:

$$v_m = 4.700,00 \text{ €/mq}$$

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :



$$V_m = v_m \times S_c$$

$S_c$  rappresenta la Superficie Commerciale Convenzionale.

## LOTTO 1

### STIMA PARTICELLA 157 -SUB 103-INT 3

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie convenzionale pari a **25,00 mq** ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 4700,00 \times 25,00 = \text{€ } 117.500,00$$

#### Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

#### Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

- Coefficiente di Destinazione :	1,20
- Regolarità Urbanistica :	0,90
- Stato di possesso :	0,95
- Stato d'uso e Manutenzione dell'unità :	1,05



Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : **K = 1.077**

#### Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **V<sub>pm</sub>=K x V<sub>m</sub> = 1.077 x 117.500,00 = € 126.547,50**

A tale valore va detratto il costo di circa € 6700,00 per la regolarizzazione dell'immobile così come precedentemente descritto. Si avrà quindi un valore finale pari a **€ 119.847,00**

#### Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi

Questo metodo estimativo si basa sull'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono. Dunque mediante tale metodo si può risalire al valore dell'immobile.

La formula da applicare è  $V=R/i$

Dove V=Valore dell'immobile

R=Reddito Annuo (netto)

I=Tasso di capitalizzazione variabile tra "2% ed il 6%

#### Calcolo del Valore locativo dell'immobile

In base alle notizie acquisite circa i canoni di locazione della zona, ed in base ai valori consultati dalla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ipotizza per l'immobile in oggetto un canone di locazione pari ad **€ 400,00 x 12 = € 4.800,00**

#### Calcolo del Valore dell'immobile

Per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile in oggetto si assume il tasso di capitalizzazione corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in zona e





relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame il tasso di capitalizzazione si assume pari a 3,0% ( $i=0.030$ ).

Dal canone di locazione annuo devono essere detratte spese gravanti sull'immobile per manutenzione straordinaria, ordinaria, tasse e imposte che si possono quantizzare nella misura percentuale del 20%.

Il valore dell'immobile sarà il seguente :

Spese percentuali che gravano sul bene = € 4.800,00 x 20% = € 960,00;

$R = € 4800,00 - € 960,00 = € 3.840,00$

$i=0.030$ ;

per cui si avrà che  $V=R/i = € 3.840,00/0.030 = € 128.000,00$

Anche in questo caso al valore va detratto il costo di € 6.700,00.

Si avrà quindi un valore finale pari a euro € 121.300,00.

## VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE

### Media tra i Valori

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene il **più probabile prezzo di vendita** che per l'immobile in oggetto sarà pari a :

$(€ 119.847,00 + € 121.300,00)2 = € 120.573,50$ .

Altresì tale valore va ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per cui il valore finale è di € 108.516,15.



## LOTTO 2

### STIMA PARTICELLA 157 -SUB 104-INT 4

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie convenzionale pari a **26,00 mq** ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 4.700,00 \times 26,00 = \text{€ } 122.200,00$$

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

- Coefficiente di Destinazione :	1.20
- Regolarità Urbanistica :	0.90
- Stato di possesso :	0.95
- Stato d'uso e Manutenzione dell'unità :	1.05

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : **K = 1,077**

#### Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **V<sub>pm</sub> = K x V<sub>m</sub> = 1.077 x 122.200,00 = € 131.609,40**

A tale valore va detratto il costo di circa € 6.400,00 per la regolarizzazione dell'immobile così come precedentemente descritto. Si avrà quindi un valore finale pari a **€ 125.209,40**.

#### Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi

Questo metodo estimativo si basa sull'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono. Dunque mediante tale metodo si può risalire al valore dell'immobile.

La formula da applicare è  $V=R/i$

Dove V=Valore dell'immobile

R=Reddito Annuo (netto)



I=Tasso di capitalizzazione variabile tra "2% ed il 6%

### Calcolo del Valore locativo dell'immobile

In base alle notizie acquisite circa i canoni di locazione della zona, ed in base ai valori consultati dalla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ipotizza per l'immobile in oggetto un canone di locazione pari ad € 420,00 x 12 = € 5.040,00

### Calcolo del Valore dell'immobile

Per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile in oggetto si assume il tasso di capitalizzazione corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in zona e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame il tasso di capitalizzazione si assume pari a 3,0% (i=0.030).

Dal canone di locazione annuo devono essere detratte spese gravanti sull'immobile per manutenzione straordinaria, ordinaria, tasse e imposte che si possono quantizzare nella misura percentuale del 20%.

Il valore dell'immobile sarà il seguente :

Spese percentuali che gravano sul bene = € 5.040,00 x 20% = € 1008,00;

R = € 5040,00 - € 1008,00 = € 4.032,00

i=0.030;

per cui si avrà che  $V=R/i = € 4.032,00/0.030 = € 134.400,00$

Anche in questo caso al valore va detratto il costo di € 6.400,00.

Si avrà quindi un valore finale pari a euro € 128.000,00.

### VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE

#### Media tra i Valori



Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene il più probabile prezzo di vendita che per l'immobile in oggetto sarà pari a:

$(€ 125.209,40 + € 128.000,00)2 = € 126.604,70$ .

Altresì tale valore va ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per cui il **valore finale** è di **€ 113.944,23**

## **LOTTO 3**

### **STIMA PARTICELLA 157 -SUB 105-INT 5**

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie convenzionale pari a **57,45 mq** ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$Vm = vm \times Sc = 4.700,00 \times 57,45 = € 270.015,00$

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

- Coefficiente di Destinazione :	1.20
- Regolarità Urbanistica :	0.90
- Stato di possesso :	0.95
- Stato d'uso e Manutenzione dell'unità :	1.05

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : **K = 1,077**

#### **Determinazione del più Probabile Valore di Mercato**

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **Vpm = K x Vm = 1.077 x 270.015,00 = € 290.806,155**.

A tale valore va detratto il costo di circa **€ 4.200,00** per la regolarizzazione dell'immobile così come precedentemente descritto. Si avrà quindi un valore finale pari a **€ 286.606,155**.



### Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi

Questo metodo estimativo si basa sull'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono. Dunque mediante tale metodo si può risalire al valore dell'immobile.

La formula da applicare è  $V=R/i$

Dove V=Valore dell'immobile

R=Reddito Annuo (netto)

I=Tasso di capitalizzazione variabile tra "2% ed il 6%

### Calcolo del Valore locativo dell'immobile

In base alle notizie acquisite circa i canoni di locazione della zona, ed in base ai valori consultati dalla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ipotizza per l'immobile in oggetto un canone di locazione pari ad € 918,40 x 12 = € 11.020,80

### Calcolo del Valore dell'immobile

Per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile in oggetto si assume il tasso di capitalizzazione corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in zona e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame il tasso di capitalizzazione si assume pari a 3,0% ( $i=0.030$ ).

Dal canone di locazione annuo devono essere detratte spese gravanti sull'immobile per manutenzione straordinaria, ordinaria, tasse e imposte che si possono quantizzare nella misura percentuale del 20%.

Il valore dell'immobile sarà il seguente :

Spese percentuali che gravano sul bene = € 11.020,80 x 20% = € 2.204,16;

R = € 11.020,80 - € 2.204,16 = € 8.816,64

$i=0.030$ ;



per cui si avrà che  $V=R/i= € 8.816,64/0.030= € 293.888,00$   
Anche in questo caso al valore va detratto il costo di € 4.200,00.  
Si avrà quindi un valore finale pari a euro € 289.688,00.

## **VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **Media tra i Valori**

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene il più probabile prezzo di vendita che per l'immobile in oggetto sarà pari a:

$(€ 286.606,155 + € 289.688,00)/2= € 288.147,077.$

Altresì tale valore va ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per cui il **valore finale è di € 259.332,37.**

**2G) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

**il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.**

**Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

Il bene in esame non risulta essere una costruzione abusiva.

**3G) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

Gli Immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati pignorati per intero ed il loro valore commerciale risulta essere pari a:

## **LOTTO 1**

**SUB 103 : VALORE COMMERCIALE € 108.516,15.**



## LOTTO 2

1) SUB 104 : VALORE COMMERCIALE € di € 113.944,23

## LOTTO 3

2) SUB 105 : VALORE COMMERCIALE € 259.332,37

### CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, certa di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 8/11/2020

L'Esperto incaricato

Arch. Paola Di Giacomo

### INDICE

1. Premessa.....pag.1
2. Svolgimento delle Operazioni di Consulenza.....pag.1
3. Risposte ai quesiti:
  - Quesito A,B..... pag. 2-16



- Quesito C..... pag. 16-18
- Quesito D,E,F ..... pag.18-28
- Quesito G ..... pag. 28-38

### ALLEGATI

- 1) Verbale di Sopralluogo
- 2A) Rilievo Planimetrico SUB 103
- 2B) Rilievo Planimetrico SUB 104
- 2C) Rilievo Planimetrico SUB 105
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Certificazione Notarile dott. Renato Moroni
- 5A) Visure catastali -SUB 103
- 5B) Visure catastali-SUB 104
- 5C) Visure catastali -SUB 105
- 6A) Planimetria catastale attuale SUB 103
- 6B) Planimetria catastale attuale SUB 104
- 6C) Planimetria catastale attuale SUB 105
- 6D) Vax e Planimetrie
- 7) Atto di Compravendita Notaio Arturo Antonio Pasquale
- 8) [REDACTED]
- 9) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione
- 10) Concessione Edilizia n.26 del 25.02.83- Parere Ambientale Grafici di Progetto
- 11)Diffide di Difformità (alla Concessione) -Verbale di sequestro
- 12) Concessione Edilizia in sanatoria n.33 del 27.04.2001- Grafici di Progetto
- 13) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 14) Atto di compravendita Ultraventennale del 5.6.1978 Notaio Alfredo Albore
- 15)Atto di Compravendita del 26.9.2002 Notaio Arturo Antonio Pasquale
- 16) Certificato di agibilità -SUB 103-SUB104-SUB 105 e Certificato Vincoli
- 17) Contratti di Locazione
- 18) Spese documentate





