



Centro Direzionale Is. E/5 Sc. C - 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85– Cell: 339 6070534
Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284
P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it
e-mail: studiovecchione@gmail.com

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RGE 339/2020

GIUDICE: PRES. DOTT.SSA MARIA BALLETTI

Oggetto:

ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Parte attrice:

UBI BANCA Spa

Parte convenuta:



Custode giudiziario: *DOTT. ANTONIO PICCOLO*

Contenuto Fascicolo:

- *RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- *ALLEGATI.*

Data deposito:

13.09.2023

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe Vecchione

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto, ing. Giuseppe Vecchione, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato C.T.U. nella causa civile **R.G.E 339/2020** promossa dalla **UBI BANCA SPA** contro [REDACTED] con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data **12.04.2023 dal G.E., Presidente Dott.ssa MARIA BALLETTI.**

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La UBI BANCA SPA provvedeva, per mezzo del suo procuratore, avv. Giovanni Alberto Peluso, ad eseguire pignoramento immobiliare in forza al contratto di mutuo redatto per notaio Alfredo Albore, in data 10.07.2002 e avente repertorio 72598 racc. 28376, concesso alla sig.ra [REDACTED] quale socio accomandatario della società [REDACTED] per la somma di €. 205.000,00. A garanzia del predetto mutuo, la sig.ra [REDACTED] concedeva, a favore dell'istituto di credito, ipoteca per la somma di €. 307.500,00 sull'immobile oggetto del presente procedimento. Ad oggi la parte mutuataria risulta debitrice nei confronti della UBI BANCA SPA della somma di €. 156.291,31.

Oggetto del pignoramento è l'immobile sito in Ischia (NA) alla [REDACTED]

- [REDACTED]

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **11.05.2023** alle ore 11.00, non avendo preliminarmente potuto recarmi con il custode, dott. Antonio Piccolo, presso il cespite pignorato a causa di mio impedimento, mi recavo sui luoghi di causa alla presenza del debitore, [REDACTED]

[REDACTED] Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risultava in mediocre stato di conservazione, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato la **corrispondenza** tra la planimetria catastale, di cui ho reperito esclusivamente una copia cartacea allegata alla documentazione edilizia recuperata, e lo stato attuale dei luoghi.

Verificavo inoltre che l'accesso all'immobile avviene attraverso una scalinata che parte da un'area adibita a parcheggio, appartenente all'esecutato ma non oggetto della procedura, con accesso carrabile dalla strada.

L'immobile inoltre è fiancheggiato sul lato destro, per chi sale la suddetta scalinata, da una rampa carrabile appartenente ad altra proprietà su cui il sig. [REDACTED] afferma di non disporre di alcun diritto di passaggio.

4. Risposte ai quesiti

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

- oppure:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente depositava una certificazione notarile datata 19.11.2020, a firma del dott. Claudio Cusani, notaio in Solopaca, per l'immobile identificato **nella procedura di pignoramento immobiliare del 10.07.2020, notificato dal Tribunale di Napoli e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2, in data 05.08.2020 al n. 2589 di repertorio a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA con sede in BERGAMO (BG) C.F.: 03053920165** e contro [REDACTED]

Dall'analisi di tale certificazione ho ricavato quanto segue:

- la certificazione risale all'atto di regolarizzazione di società irregolare del notaio Arturo Antonio Pasquale per 3/7 della proprietà, risalente al

30.06.1997, e successivo atto volontario redatto dal notaio Alfredo Albore del 29.10.1998;

- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato risalenti all'impianto del 15/10/1986;
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- non risulta depositata la visura camerale.

Il precetto risulta notificato alla sig.ra [REDACTED], in qualità di socio accomandatario di [REDACTED], la quale risultava coniugata, in regime di comunione legale, con [REDACTED] al momento della sottoscrizione del contratto di mutuo (come riportato nel predetto contratto) per cui rilevo che manca la notifica a quest'ultimo nella sua qualità di coniuge.

Ho provveduto quindi a **reperire la visura camerale da cui si evince che la ditta risulta cancellata dal 07/12/2022.**



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di NAPOLI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA STORICA SOCIETA' DI PERSONE



Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	[REDACTED] 80070
Telefono	
Numero REA	
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	
Partita IVA	[REDACTED]
Forma giuridica	societa' in accomandita semplice
Data atto di costituzione	30/06/1997
Data iscrizione	14/05/1998
Stato Impresa	cancellata
Data cancellazione	07/12/2022
Data ultimo protocollo	07/12/2022
Socia Accomandataria	Rappresentante dell'Impresa

Ho infine effettuato **un'ispezione ipotecaria on line** sul sito dell'**Agenzia delle Entrate**: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in**

esame, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal 30.06.1987 a tutto il 03.05.2023 (quindi in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento) con le relative note che riporto di seguito:



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 03/05/2023 Ora 16:41:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 336526 del 03/05/2023

Inizio ispezione 03/05/2023 16:39:56

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30566

Registro particolare n. 5184

Presentazione n. 177 del 15/07/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/07/2002
Notaio ALBORE ALFREDO
Sede FORIO (NA)

Numero di repertorio 72598
Codice fiscale LBR LRD 34A17 F839 J

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 205.000,00 Tasso interesse annuo 6.25% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 102.500,00 Totale € 307.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E329 - ISCHIA (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 340 Subalterno 2
Natura AP - ALBERGO E PENSIONE Consistenza -
Indirizzo VIA VARIANTE ESTERNA S.S. 270 N. civico -
Piano T

Ispezione telematica

Motivazione ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. T1 336526 del 03/05/2023
Inizio ispezione 03/05/2023 16:39:56
Richiedente VNILGU per conto di 80016480636 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30566
Registro particolare n. 5184 Presentazione n. 177 del 15/07/2002

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.
Sede ANCONA (AN)
Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto ANCONA CORSO STAMIRA 14
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede ISCHIA (NA)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U., AL "MUTUATARIO" CHE ACCETTA LA SOMMA DI EURO 205.000,00 (DUECENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO) AL TASSO DI INTERESSE E PER LA DURATA INDICATI ALL'RT. 2 DELL'ATTO. IL MUTUATARIO DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO 205.000,00 (DUECENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO) RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. IL MUTUATARIO RICONSEGNA ALLA BANCA LA SUDETTA SOMMA EROGATA, AFFINCHÉ RESTI DEPOSITATA, SENZA MATURAZIONE DI INTERESSI, PRESSO LA BANCA STESSA SINO A QUANDO SIA STATO DOCUMENTALMENTE COMPROVATO CHE L'IPOTECA DI CUI ALL'ART. 7 DEL DETTO ATTO È STATA REGOLARMENTE ISCRITTA E CHE LA STESSA GARANZIA NON È PRECEDUTA DA TRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE DI QUELLE EVENTUALMENTE INDICATE ALL'ART. 7 DEL DETTO ATTO, E SINO A QUANDO INOLTRE:- SIANO DECORSI ALMENO DIECI GIORNI DALLA DATA DELLA ISCRIZIONE DI DETTA IPOTECA;- SIA STATA PRODOTTA UNA POLIZZA DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DA INCENDIO-SCOPPIO-ESPLOSIONE-FULMINE PER GLI IMMOBILI IPOTECATI. ALLORQUANDO SI SARANNO VERIFICATI GLI ADEMPIMENTI E LE CONDIZIONI TEMPORALI DI CUI SOPRA, LA BANCA VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA DA MUTUATARIO AD ACCREDITARE SUL 3010/126/060676 CONTO CORRENTE NUMERO INTRATTENUTO PRESSO LA FILIALE DI ISCHIA PORTO 126 DELLA BANCA MEDESIMA LA SOMMA COME SOPRA DEPOSITATA E AD ADDEBITARE SUL PREDETTO CONTO CORRENTE GLI IMPORTI DOVUTI A TITOLO DI RIMBORSO DELLE SPESE E COMMISSIONI, NONCHÉ DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA, COSÌ COME INDICATE NELL'ART. 4 DEL DETTO ATTO. SU TALE SOMMA MATURERANNO GLI INTERESSI NELLA MISURA DI CUI ALL'ART. 2 DELL'ATTO, CON DECORRENZA DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE ATTO. RESTA ALTRESÌ FIN D'ORA INTESO CHE

Ispezione telematica

Motivazione ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 336526 del 03/05/2023

Inizio ispezione 03/05/2023 16:39:56

Richiedente VNILGU per conto di 80016480636

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30566

Registro particolare n. 5184

Presentazione n. 177 del 15/07/2002

NEL CASO IN CUI, INVECE, NON DOVESSERO VERIFICARSI LE CONDIZIONI E GLI ADEMPIMENTI DI CUI SOPRA, IL CONTRATTO DI MUTUO DIVERRA' PRIVO DI EFFICACIA E SI RISOLVERA' AUTOMATICAMENTE, FERMO RESTANDO A CARICO DEL MUTUATARIO DECADUTO L'OBBLIGO DI CORRISPONDERE ALLA BANCA LE SUDETTE SPESE E COMMISSIONI DI CUI ALL'ART. 4 DEL CONTRATTO. (TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO-TASSO D'INTERESSE) LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 120 MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDICOLATI AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 6,25% (SEI VIRGOLA VENTICINQUE PERCENTO). TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE:- N. 120 (CENTOVENTI) MENSILITA' POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE, DI UNA COMMISSIONE ANNUA DEL 2,5 (DUE VIRGOLA CINQUE) PER MILLE SUL DEBITO ORIGINARIO RIPARTITO IN QUOTE UGUALI FRA TUTTE LE RATE IN SCADENZA NELL'ANNO, ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTICOMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). DETTE RATE DI AMMORTAMENTO, AL TASSO DI INTERESSE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", AMMONTANO CIASCUNA A EURO 2.303,24= COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALL'ALLEGATO "B" DEL CONTRATTO. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO. QUALORA IL CONTRATTO SIA STIPULATO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSO ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO. (INTERESSI DI MORA) FERMA LA FACOLTA' PER LA BANCA DI AVVALERSI DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PREVISTA ALL'ART. 5 DELLE "NORME GENERALI", NEL CASO DI RITARDO O MANCATO PAGAMENTO ANCHE IN UNA SOLA RATA E COMUNQUE SU OGNI SOMMA CONTRATTUALMENTE DOVUTA DAL MUTUATARIO, ANCHE IN CONSEGUENZA DI RISOLUZIONE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE MATURERANNO A CARICO DEL MUTUATARIO STESSO, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA ANNUA PARI AL TASSO APPLICATO AL MUTUO, MAGGIORATO DI DUE PUNTI. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA' LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. (CONCESSIONE DI IPOTECA E DISCIPLINA DELLA STESSA) A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL "MUTUATARIO" DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO:- DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO;- DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DALL'ART. 5 DEL CONTRATTO, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA "BANCA" DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE CONTRATTO; IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 307.500,00= (TRECENTOSETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO) DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' RISTORANTE DAMIANO S.A.S. DI IACONO LUCIA ANNA, COME RAPPRESENTATA, VIENE CONCESSA ALLA "BANCA" CHE ACCETTA A MEZZO DEL SUDETTO SUO RAPPRESENTANTE E CHE ELEGGONO DOMICILIO, AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1, DEL CITATO "T. U.", IN ANCONA, CORSO STAMIRA N.14, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, I P O T E C A ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 DEL "T.U." SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTI IMMOBILI APPARTENGONO AD ESSI IN PIENA PROPRIETA' EDISPONIBILITA' E SONO LIBERI DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E

Ispezione telematica

Motivazione ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. T1 336526 del 03/05/2023
Inizio ispezione 03/05/2023 16:39:56
Richiedente ██████████ conto di 80016480636 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30566
Registro particolare n. 5184 Presentazione n. 177 del 15/07/2002

GRAVAMI IN GENERE AD ECCEZIONE DI:- ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 32832/5900 ACCESA IN DATA 11 NOVEMBRE 1998 A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO POPOLARE DI TORRE DEL GRECO.LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE EVENTUALE DELLE CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE CONTRATTO.L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DAL PRESENTE ARTICOLO, DELLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE "NORME GENERALI", NONCHE' DELLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA- IN ISCHIA (NA) ALLA VIA VARIANTE ESTERNA ALL'ABITATO D'ISCHIA SS 270:- INTERO LOCALE AL PIANO TERRARISPETTO AL PIANO DI CAMPAGNA, MA SOPRALEVATO RISPETTO ALLA VARIANTE ESTERNA S.S. 270, ADIBITO A RISTORANTE, COMPOSTO DA UNA SALA GRANDE, TRE SALETTE, UNA CUCINA, DEPOSITO, SERVIZI E TERRAZZO, CON ACCESSO DALLE RAMPE DI SCALE CHE PRENDONO CAPO DALLA DETTA VARIANTE ESTERNA S.S. 270 FINO A GIUNGERE AL CITTAO LOCALE- CONFINANTE DA TUTTI I LATI CON AREA SCOPERTA ANNESSA DI PROPRIETA' CONIUGI CON BENI SALVO ALTRI O AVENTI CAUSARIPORTATO IN CATSATO ALFOGLIO 8 P.LLA 340 SUB 2 VIA VARIANTE ESTERNA S.S. 270 PIANO TERRA

Ispezione telematica

Motivazione ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. T1 336526 del 03/05/2023
Inizio ispezione 03/05/2023 16:39:56
Richiedente VNILGU per conto di 80016480636 Tassa versata € 3,60

~~Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

~~Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 5184 del 15/07/2002~~

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2009 Servizio di P.I. di NAPOLI 2
Registro particolare n. 4910 Registro generale n. 44526
Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 05/07/2022 Servizio di P.I. di NAPOLI 2
Registro particolare n. 4902 Registro generale n. 33815
Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Attraverso l'analisi delle **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** e il reperimento degli atti notarili, **ho verificato e ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data del pignoramento**, confrontando quanto reperito con quanto riportato nella relazione notarile in atti che risulta completa nell'aspetto ipotecario e catastale.

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ISCHIA (E329)(NA) Foglio 8 Particella 340 Sub. 2

[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]

2. Atto del 30/06/1997 Pubblico ufficiale ARTURO Sede ISCHIA (NA) Repertorio n. 44528 - PU Sede ISCHIA (NA) Registrazione n. 604 registrato in data 16/07/1997 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' IRREGOLARE Voltura n. 34277.1/1997 - Pratica n. 218253 in atti dal 16/11/2000

[REDACTED]

3. Atto del 29/10/1998 Pubblico ufficiale ALBORE Sede FORIO (NA) Repertorio n. 64065 - PU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 16/11/1998 - ATTO DI RETTIFICA Voltura n. 1226.1/1999 - Pratica n. 296781 in atti dal 14/12/2000

Riporto inoltre un riassunto dei **passaggi di proprietà del terreno su cui è edificato l'immobile** come risultanti dalla consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi:

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ISCHIA (E329) (NA) Foglio 8 Particella 340

[REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 12/02/1985

[REDACTED]

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/2008 - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 395 n. 100 registrato in data 12/11/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 46438.2/2009 - Pratica n. NA0977605 in atti dal 17/11/2009

[REDACTED]

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/2016 Pubblico ufficiale GRIPPO Sede ROMA (RM) - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 10/05/2017 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 33405.2/2018 - Pratica n. NA0274930 in atti dal 27/09/2018

[REDACTED]

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto del presente pignoramento è sito in Ischia (NA) alla Variante Strada Statale 270, identificato al C.F. al Fg. 8 – [REDACTED]

L'immobile all'attualità risulta di proprietà della società [REDACTED] che, per mezzo di atto di rettifica a cura del notaio Albore rep. 64065 del 29/10/1998, si vedeva attribuire dal sig. [REDACTED], la **quota di proprietà pari a 3/7 del terreno su cui è edificato l'immobile** in aggiunta alla quota dei 3/7 già in proprio possesso, oltre all'intera proprietà dell'immobile identificato catastalmente come sub 2, destinato a ristorante.

Sottolineo che in tale atto viene attribuita al sig. [REDACTED] e conseguentemente alla ditta, l'intera proprietà dell'immobile edificato abusivamente dallo stesso, malgrado la sua quota di proprietà del terreno su cui risulta edificato risultasse solo di 6/7, come desunto dallo stesso atto!

In quest'ultimo, la quota di terreno assegnata al [REDACTED] viene portata a 6/7 in virtù del fatto che, oltre alla quota di 3/7 già in suo possesso a seguito di atti di compravendita precedenti (di cui riferisco in seguito), le sig.re [REDACTED] comproprietarie del fondo originario, dichiaravano, attraverso dichiarazioni rese all'Ufficiale di Stato Civile in data 19/07/1979, di non avere titolarità sui 3/7 della porzione di tale terreno su cui risulta edificato l'immobile, rifacendosi ad un frazionamento, redatto dal Geom. Eugenio Gallo, che avrebbe interessato il lotto unico di terreno identificato catastalmente foglio 340, sub 8.

Tale lotto risultante, denominato nell'atto 340/a, avrebbe una estensione pari a 8.80 are.

Che tale superficie corrisponde esattamente a quella di cui al mappale 340/1 NCEU, come dal tipo mappale redatto sull'estratto di Mappa prot.78957 la cui validità è stata confermata dall'UTE di Napoli in data 22.9.1986 prot.63951, ove l'intera superficie dell'originario mappale 340, pari a complessivi mq.3247, veniva divisa in 340/a(def.340) per are 8.80 e 340/b per are 23.67 (superficie rimasta nella disponibilità dei germani Messina;

Dalla visura da me effettuata su tale terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio [REDACTED] **risulta che esso non è stato oggetto di alcun frazionamento, contrariamente a quanto risultante dall'atto del notaio Albore, ed ha estensione totale pari a 3.247 metri quadri, ovvero esattamente l'estensione originaria del lotto indiviso:** inoltre la proprietà risultava dal 12/02/1985 per 1/1 del sig. [REDACTED] per poi passare dal 13/05/2016 al 50% al sig. [REDACTED] a seguito di denuncia di successione (voltura 33405/2015 - pratica NA0274930 in atti dal 27/09/2018): **attualmente il terreno risulta classificato come "Ente Urbano" il che significa che ha variato la sua natura da terreno a destinazione agricola a terreno edificato, tanto che nella mappa catastale è riportata l'area di sedime del fabbricato, come rappresentato a pag.16.**

Tali osservazioni sono più dettagliatamente riprese in relazione al quesito n°8.

Proseguendo l'analisi degli atti, risulta che la quota iniziale di proprietà dell'immobile pari a 3/7 perveniva alla società [REDACTED] a seguito di atto di REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' IRREGOLARE redatto dal notaio ARTURO ANTONIO PASQUALE del 30/06/1997 - repertorio 44528 - derivandola dal fatto che la quota di terreno su cui era edificato veniva conferita alla società da parte dei coniugi [REDACTED]

Tale terreno era pervenuto a [REDACTED] per effetto di acquisto di una quota pari a 1/7 dello stesso con atto del notaio Biondi del 25/11/1977 (registrato in data 14/12/1977 al n°1648 vol. 168) e successivo acquisto di ulteriore quota pari a 2/7 con atto dello stesso notaio del 23/11/1976 (registrato in data 13/12/1976 al n°1522 vol. 167): successivamente il sig. [REDACTED] provvedeva ad edificare l'immobile pignorato in assenza di licenza edilizia in epoca anteriore al 01/10/1983.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/07/2023**Dati identificativi:** Comune di **ISCHIA (E329) (NA)**Foglio **8** Particella **340**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:Comune di **ISCHIA (E329) (NA)**Foglio **8** Particella **340****Classamento:**Particella con qualità: **ENTE URBANO**Superficie: **3.247 m²****Annotazione di immobile:** GEOMETRIA DA VERIFICARE**> Dati identificativi** **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 12/02/1985

Immobile attualeComune di **ISCHIA (E329) (NA)**Foglio **8** Particella **340****> Dati di classamento** **dall'impianto al 24/10/2017**

Impianto meccanografico del 12/02/1985

Immobile attualeComune di **ISCHIA (E329) (NA)**Foglio **8** Particella **340**Redditi: dominicale **Euro 41,08 Lire 79.552**agrario **Euro 41,08 Lire 79.552**Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **03**Superficie: **3.247 m²**Partita: **9524** **dal 24/10/2017**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/2017 Pratica n. NA0380193 in atti dal 24/10/2017 A16 (n. 15536.1/2017)

Immobile attualeComune di **ISCHIA (E329) (NA)**Foglio **8** Particella **340**

Annotazione di immobile: geometria da verificare

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ISCHIA (E329) (NA) Foglio 8 Particella 340

1. [REDACTED] (C... na... dall'impianto al 27/11/2008 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 12/02/1985
1. [REDACTED] (C... na... dal 27/11/2008 al 13/05/2016 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/2008 - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 395 n. 100 registrato in data 12/11/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 46438.2/2009 - Pratica n. NA0977605 in atti dal 17/11/2009
[REDACTED] dal 13/05/2016 al 24/10/2017 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/2016 Pubblico ufficiale GRIPPO Sede ROMA (RM) - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 10/05/2017 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 33405.2/2018 - Pratica n. NA0274930 in atti dal 27/09/2018
[REDACTED] dal 13/05/2016 al 24/10/2017 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)	

Ho inoltre **provveduto a reperire presso gli uffici catastali** copia della:

-visura catastale storica per immobile censito presso il C.F. del Comune di Ischia (NA) alla Variante S.S. 270, identificato al C.F. al [REDACTED] at. D/8- Piano T.

Non è stato possibile reperire la copia della planimetria catastale relativa all'immobile in quanto essa non risulta correttamente associata al codice fiscale della società proprietaria ma ho potuto reperire una copia cartacea della stessa allegata alla documentazione edilizia recuperata.

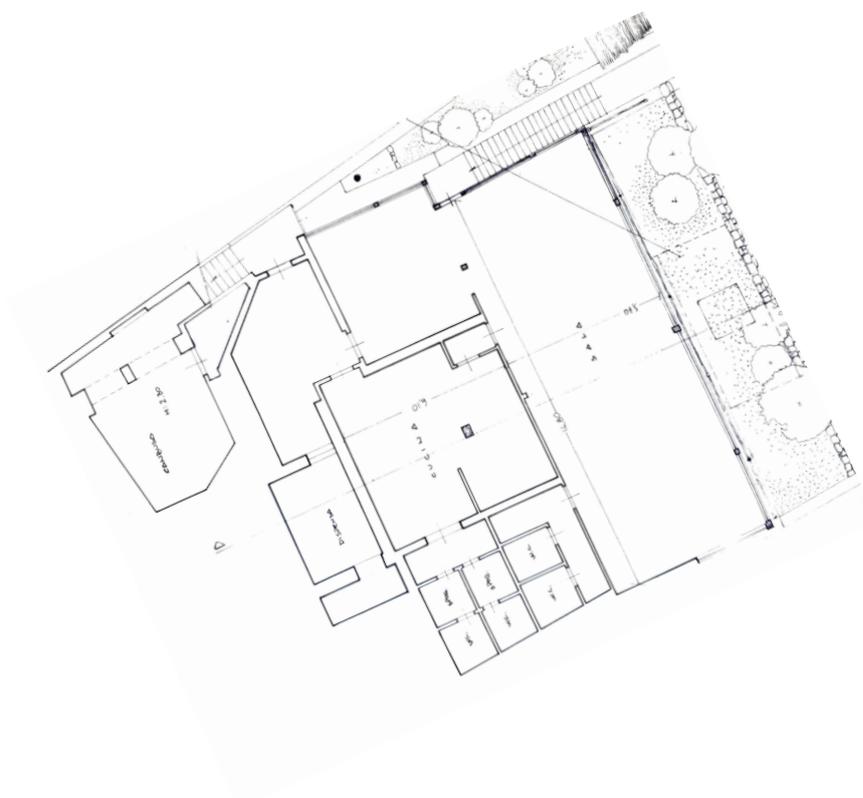
Da esse si evince che lo **stato di fatto, ad oggi, corrisponde alla planimetria presente agli uffici preposti.**

Relativamente alla eventuale formazione di più lotti ritengo di escludere tale possibilità, alla luce dell'indivisibilità del bene oggetto del pignoramento. Si procede pertanto alla identificazione di unico lotto.

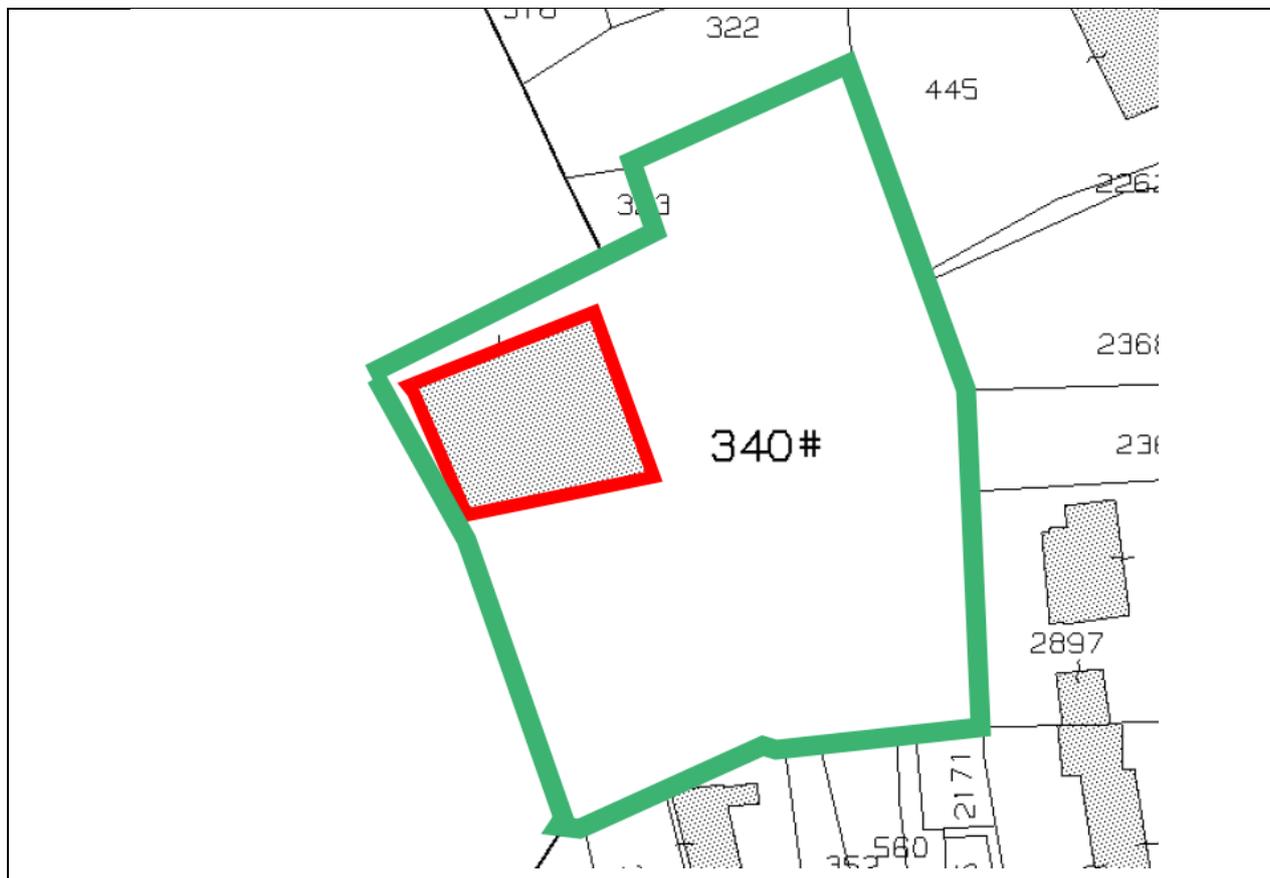
Di seguito un confronto tra la foto aerea dell'immobile e la sua rappresentazione grafica catastale:



Vista satellitare dell'immobile



Planimetria di progetto- equivalente a quella catastale



Mappa terreno – dettaglio del lotto indiviso (verde) - parte edificata (rosso)

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto unico oggetto dell'esecuzione è costituito da un immobile destinato ad **attività di ristorazione**: esso si sviluppa su un terrazzamento realizzato ad alcuni metri di altezza dal livello stradale e raggiungibile dalla strada provinciale attraverso un'area di parcheggio privata ed una scalinata in cemento. Il locale si sviluppa su un

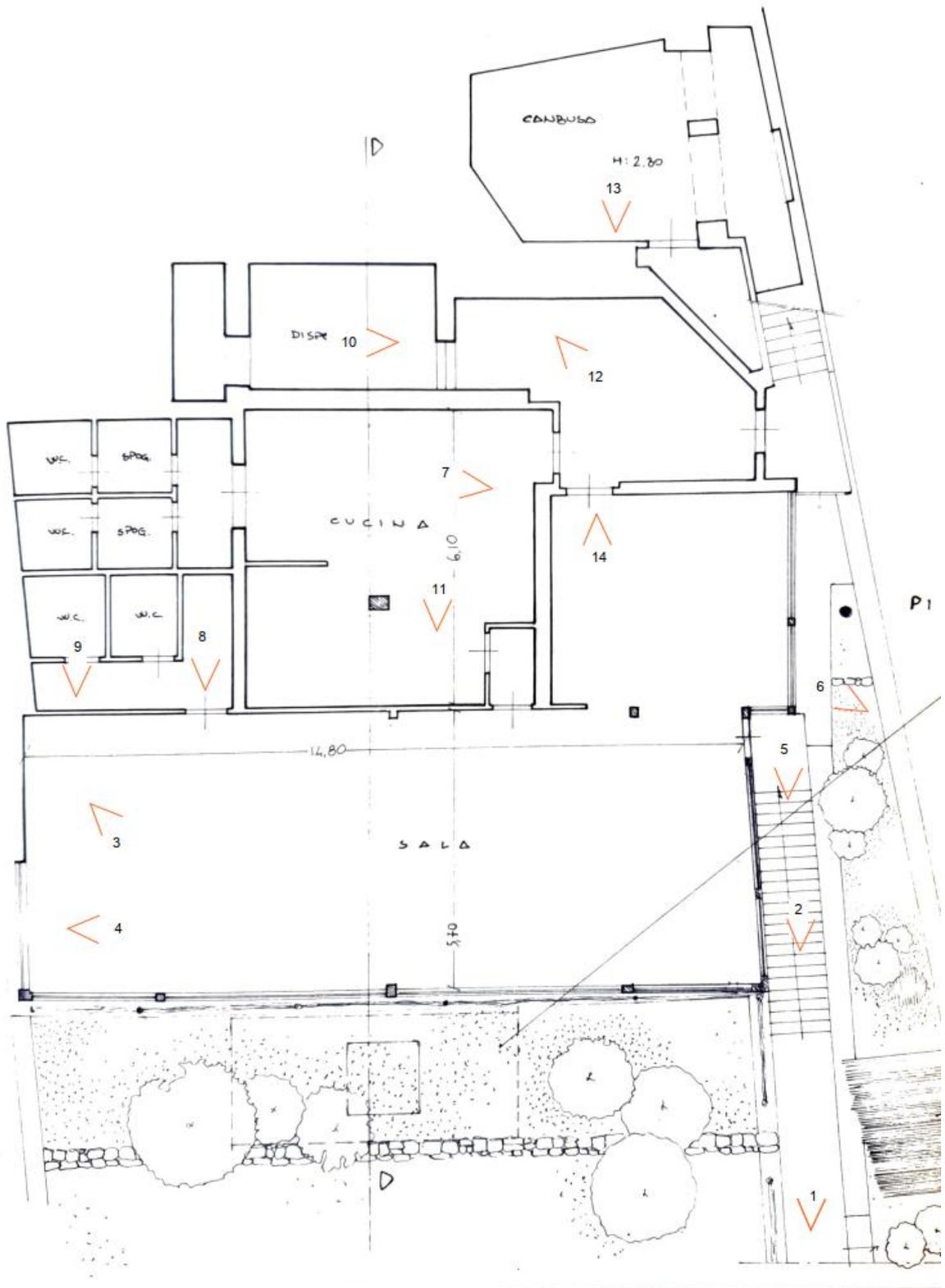
unico livello ed è costituito da più strutture edilizie: la zona centrale in cui sono ubicate i servizi igienici e la cucina sono realizzate in parte in cls ed in parte in muratura. L'ambiente più avanzato, destinato ad accogliere i clienti, è realizzato invece tramite una struttura portante costituita da pilastri in legno lamellare e tamponature realizzate con pannelli di legno coibentato oltre alle chiusure trasparenti realizzate con vetrate, sempre intelaiate in legno. La copertura è realizzata tramite lamiere grecate disposte a falde. Infine la struttura retrostante destinata a cambusa e deposito è realizzata in muratura.

Dall'analisi della documentazione non è stato possibile individuare l'esistenza di servitù ma, dall'analisi dei luoghi, risulta evidente che l'unico accesso al locale dalla strada pubblica, partendo dall'area di parcheggio precedentemente descritta (non interessata al procedimento) è solo ed esclusivamente la scala descritta nelle foto che attraversa il fondo e funge da accesso anche per il sovrastante appartamento (non oggetto di pignoramento) in cui risiede il sig. [REDACTED] e moglie, per cui ritengo che esista una servitù "di fatto" su di esse.

Di seguito sono rappresentati fotograficamente i luoghi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre ed il cespite è attualmente occupato da arredi e da apparecchiature proprie dell'attività a cui era adibito.

PIANO TERRA DI RILIEVO E DI PROGETTO $\frac{1}{100}$



Coni ottici di riferimento



Vista 1
Vista dal basso della sala ristorante



Vista 2
Scala d'accesso al ristorante



Vista 3
Sala ristorante



Vista 4
Sala ristorante- altra vista



Vista 5
Ingresso ristorante



Vista 6
Scala accesso all'immobile sovrastante



**Vista 7
cucina**



**Vista 8
disimpegno**



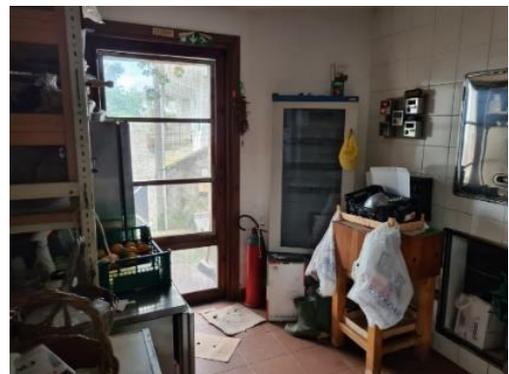
**Vista 9
bagno**



**Vista 10
deposito**



**Vista 11
cucina**



**Vista 12
cambusa**



Vista 13
deposito



Vista 14
Zona bar

Documentazione fotografica

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

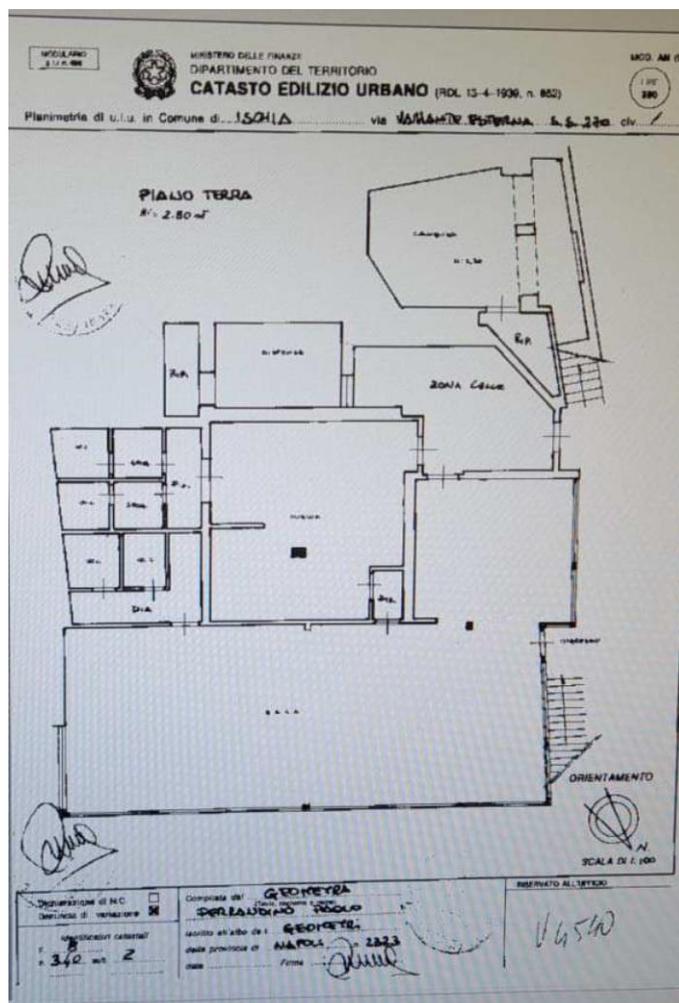
L'immobile è censito presso il C.F. del Comune di Ischia (NA) al [REDACTED] – cat. D/8- Piano T; esso risulta censito dal 15/10/1986 ed interessato il 28/02/2001 da una variazione per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE".

Per tale immobile, edificato originariamente in assenza di autorizzazione edilizia, sono state reperite le domande di sanatoria presentate ai sensi della legge 47/85 (primo condono), ma non risulta essere stato emesso alcun titolo autorizzativo dal Comune di Ischia; agli atti risulta solo l'istanza di Condono protocollata dal Comune con il n°1168 del 21/01/1986 con il relativo progetto allegato, unitamente alle ricevute delle relative oblazioni effettuate.

A tal proposito il responsabile dell'Ufficio Condono del Comune di Ischia mi ha comunicato, a seguito di mia pec, che le precedenti richieste presentate dal sig. [REDACTED] risultano "non integrate secondo il Piano di Valutazione e Compatibilità Paesaggistica vigente e secondo le Delibere di G.M. n° 265/09 e 268/10".

Alla luce del comma 17 della legge 47/85, che stabilisce che «*decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda*», quest'ultima «*si intende accolta*» ove l'interessato abbia provveduto «*al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio*», nonché alla «*presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento*», si deve pertanto ritenere che l'opera sia commercializzabile previo integrazione con il Piano Valutazione e Compatibilità Paesaggistica: per il rilascio di Titolo Edilizio in Sanatoria dovrà essere inoltrata al Comune apposita richiesta, il quale potrà rilasciarla in presenza del pagamento del contributo concessorio.

Sulla base delle risultanze emerse e dai rilievi effettuati **non si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica reperita.**



Planimetria catastale

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Lotto Unico – proprietà intera proprietà -immobile ad uso speciale D8 – ubicato in ISCHIA (Na) – Via Variante S.S. 270, confinante con:

- beni delle sorelle _____

- sovrastante appartamento del _____ no identificato con il sub 3.

Cespite identificato al C.F. al _____ - cat. D/8- Piano T.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme rispetto a quanto rappresentato nell'istanza di condono n. prot. 1168 del 21.01.1986.

PREZZO BASE : **€ 425.000,00** (euro quattrocentoventicinquemila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

L'immobile pignorato risulta di proprietà della società [REDACTED] che, per mezzo di atto di rettifica a cura del notaio Albore rep. 64065 del 29/10/1998, si vedeva attribuire la piena proprietà del bene dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] invece della quota dei 3/7 già in proprio possesso precedentemente detenuta, quota pervenuta alla società [REDACTED] a seguito di atto di REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' IRREGOLARE redatto dal notaio ARTURO del 30/06/1997, repertorio 44528, registrato in data 16/07/1997, in cui veniva conferita alla società tale quota da parte dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i quali avevano edificato l'immobile in epoca anteriore al 1/10/1983, in assenza di titoli edilizi, su un terreno acquistato per 1/7 con atto del notaio Biondi del 25/11/1977 e registrato in data 14/12/1977 al n°1648 vol. 168, e ulteriore successivo acquisto di altra quota pari a 2/7 dello stesso terreno con atto dello stesso notaio del 23/11/1976 e registrato in data 13/12/1976 al n°1522 vol. 167.

Infine con atto di rettifica del notaio Albore, rep. 64065 del 29/10/1998, veniva attribuita alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47*

ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

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

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

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

Per l'immobile, edificato originariamente in assenza di autorizzazione edilizia, il Comune di Ischia non ha mai provveduto al rilascio della Licenza Edilizia in Sanatoria sebbene agli atti risulti la richiesta presentata dal sig. [REDACTED] e protocollata dal Comune con il n°1168 nel 21/01/1986: tale richiesta, corredata dalle tavole e dalle planimetrie redatte dal Geom. Paolo Ferrandino, riguarda due immobili, ovvero quello oggetto del pignoramento e l'abitazione sovrastante, non interessata al procedimento.

Dalla documentazione presentata a suo tempo a supporto della richiesta di Sanatoria risulta che l'immobile veniva edificato nel 1980.

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE		G - DISPONIBILITÀ ALL'USO		
Periodo di ultimazione:		Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:		
Precedente all'1-9-1967	1 <input type="checkbox"/>	dal 2-9-1967 al 29-1-1977	2 <input type="checkbox"/>	1 <input checked="" type="checkbox"/>
dal 30-1-1977 all'1-10-1983	3 <input checked="" type="checkbox"/>	Anno di ultimazione: 19	2 no	parzialmente 3 <input type="checkbox"/>
		80		

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria attualmente depositata presso il Catasto Fabbricati.

Allo stato l'immobile, pur non disponendo di specifica autorizzazione edilizia in sanatoria, risulta commercializzabile considerato che presso il Comune di Ischia Porto è disponibile l'istanza di Sanatoria corredata dai relativi pagamenti effettuati.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attualmente l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato: all'accesso le chiavi erano nella disponibilità del sig. [REDACTED] che mi ha introdotto nell'immobile ed ha presenziato alle operazioni. All'interno erano presenti, all'atto dell'accesso eseguito, arredi e attrezzature funzionali all'attività di ristorazione.

Tali beni, non risultando oggetto di pignoramento, dovranno essere sgombrati dall'esecutato.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Allo stato risulta da definire la richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Ischia Porto: sussistono invece dubbi sull'attribuzione delle quote di proprietà dell'immobile oltre che del terreno su cui è stato edificato in quanto ho riscontrato discrasie tra quanto riportato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni e quanto risultante dagli atti di acquisto, in particolare l'atto redatto dal notaio Albore (rep. 64065 del 29/10/1998) precedentemente richiamato.

Va precisato innanzitutto che, in tale atto, il terreno su cui veniva edificato l'immobile veniva dichiarato derivante da un frazionamento del lotto originario, identificato al Catasto Terreni al foglio 8, part.340, **in virtù di un atto di frazionamento redatto dal Geom. Eugenio Gallo.**

Di tale frazionamento non è stata trovata traccia sia al Comune di Ischia che presso Catasto per cui il lotto di terreno originario, indicato come sub 8, risulta ad oggi indiviso ed avente destinazione ENTE URBANO.

Inoltre in tale atto viene riportata la rinuncia ai 3/7 dei diritti di proprietà da parte delle sorelle [REDACTED] originarie proprietarie del lotto indiviso, della porzione di terreno su cui è stato edificato l'immobile e da ciò ne deriva che la quota di possesso dello stesso da parte del sig. [REDACTED] diventa 6/7.

Sempre nello stesso atto il notaio poi, preso atto che le sorelle [REDACTED] avevano dichiarato che l'edificazione dei due immobili (ristorante e sovrastante abitazione) era stata realizzata esclusivamente dal sig. [REDACTED] ha provveduto conseguentemente ad attribuire la quota di proprietà dell'immobile ivi edificato al [REDACTED] nella sua interezza sebbene, come precedentemente riportato nello stesso atto, il terreno edificato appartenesse allo stesso per soli 6/7!

Non sono presenti nell'atto elementi che consentano di identificare il proprietario della quota residua di 1/7 del terreno.

Dall'allegata visura storica del Catasto Terreni la situazione è ancora diversa: premesso che tale lotto risulta attualmente indiviso, la proprietà dello stesso risulta attribuita, a partire dalla data di impianto ovvero il 12/02/1985, interamente al [REDACTED] in evidente contrasto con quanto contenuto nell'atto del Notaio Albore redatto nel 1998.

A partire dal 13/05/2016 il terreno diventa proprietà in parti uguali di [REDACTED] e tale rimane fino al 24/10/2017.

In tale data vi è una variazione d'ufficio che attribuisce al terreno la destinazione di Ente Urbano: generalmente ciò avviene a seguito della trasformazione di un terreno da agricolo ad edificato, presumibilmente a seguito dell'accatastamento precedente dell'immobile oggetto dell'espropriazione.

In sintesi quindi rilevo delle sostanziali difformità tra quanto attualmente rappresentato al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati e quanto riportato nell'atto del Notaio Albore, considerato che non esistono atti successivi che abbiano variato ulteriormente la proprietà dei beni.

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ISCHIA (E329) (NA) Foglio 8 Particella 340

1. Impianto meccanografico del 12/02/1985
- dall'impianto al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/2008 - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 395 n. 100 registrato in data 12/11/2009 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 46438.2/2009 - Pratica n. NA0977605 in atti dal 17/11/2009
3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/2016 Pubblico ufficiale GRIPPO Sede ROMA (RM) - UU Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 10/05/2017 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 33405.2/2018 - Pratica n. NA0274930 in atti dal 27/09/2018
- dal 13/05/2016 al 24/10/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- dal 13/05/2016 al 24/10/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/07/2023

Dati identificativi: Comune di ISCHIA (E329) (NA)

Foglio [REDACTED]

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **3.247 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/2017 Pratica n. NA0380193 in atti dal 24/10/2017 A16 (n. 15536.1/2017)

> Dati identificativi

Comune di ISCHIA (E329) (NA)

Foglio [REDACTED]

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 12/02/1985

Annotazione di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di ISCHIA (E329) (NA)

Foglio [REDACTED]

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

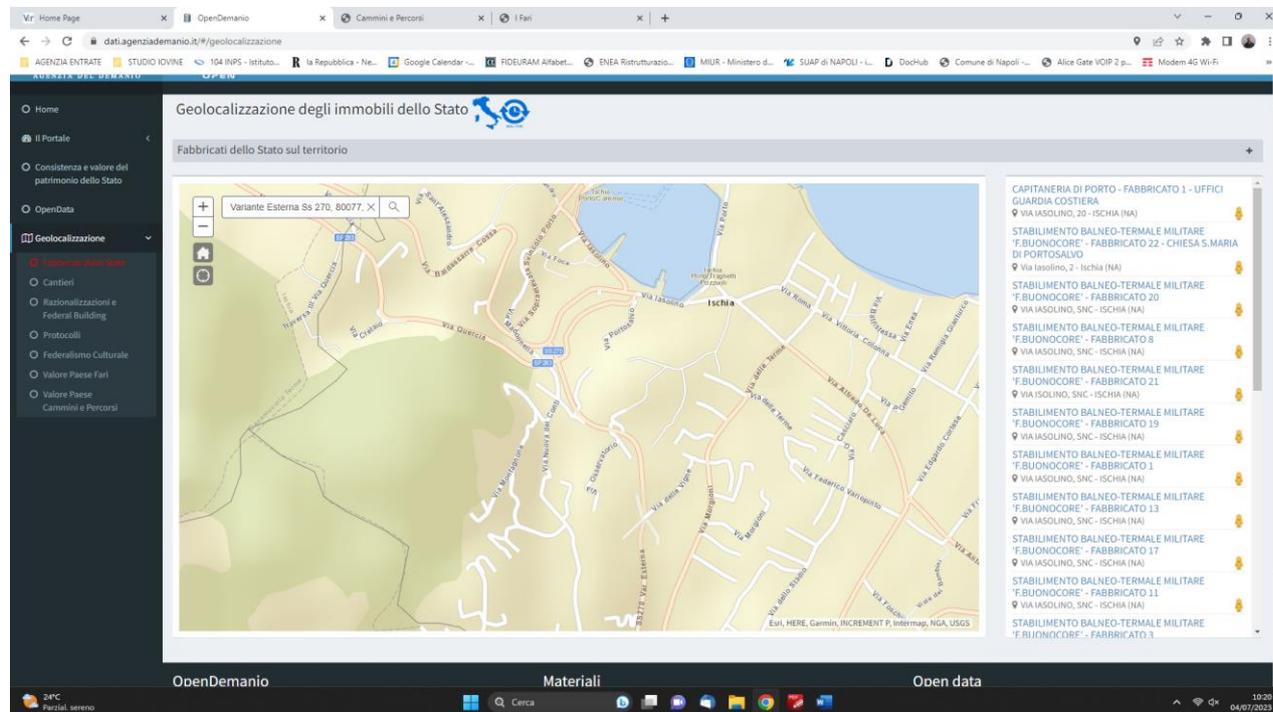
Superficie: **3.247 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/2017 Pratica n. NA0380193 in atti dal 24/10/2017 A16 (n. 15536.1/2017)

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dalla consultazione del portale <http://dati.agenziademanio.it>, ho appurato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non è stata evidenziata la presenza di gravami legati ad usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Allo stato attuale non risultano esserci spese di condominio o altri oneri derivanti da servitù.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Devo innanzitutto sottolineare che l'immobile oggetto della presente esecuzione è classificato catastalmente come D/8, ovvero immobile a destinazione speciale: vengono definiti in tal modo fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Questa specificità ha reso problematico reperire sul mercato locale immobili comparabili, pur estendendo la ricerca alle aree limitrofe assimilabili per caratteristiche.

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia delle Entrate (OMI)**. In virtù della particolare categoria catastale assegnata all'immobile, ovvero **D/8**, essendo indisponibili nella banca dati OMI quotazioni relative al settore terziario nel quale ricade la specifica attività di ristorazione, ho necessariamente dovuto riferirmi alle quotazioni OMI disponibili, ovvero quelle relative al settore commerciale, ed in particolare per analogia alla tipologia negozi.

Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (OMI)** (Semicentro/SEMICENTRO, STAZIONE MARITTIMA, VIA BALDASSARRE, VIA DELLE GINESTRE, PINETA DEGLI ATLETI) relativa alla zona in questione con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il II semestre del 2022, ho riscontrato un valore di mercato unitario per tale tipologia variabile da **€/mq 1.550,00 a €/mq 3.100,00**: ho scelto di mediare tra tali valori di mercato ottenendo, così, un valore unitario medio di €/mq 2.325,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ISCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: STAZIONE MARITTIMA, VIA BALDASSARRE, VIA DELLE GINESTRE, CARTA ROMANA, PINETA DEGLI ATLETI

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	520	1050	L	1,8	3,7	L
Negozi	Normale	1550	3100	L	7,8	15,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Tale valore è **il valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo

ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

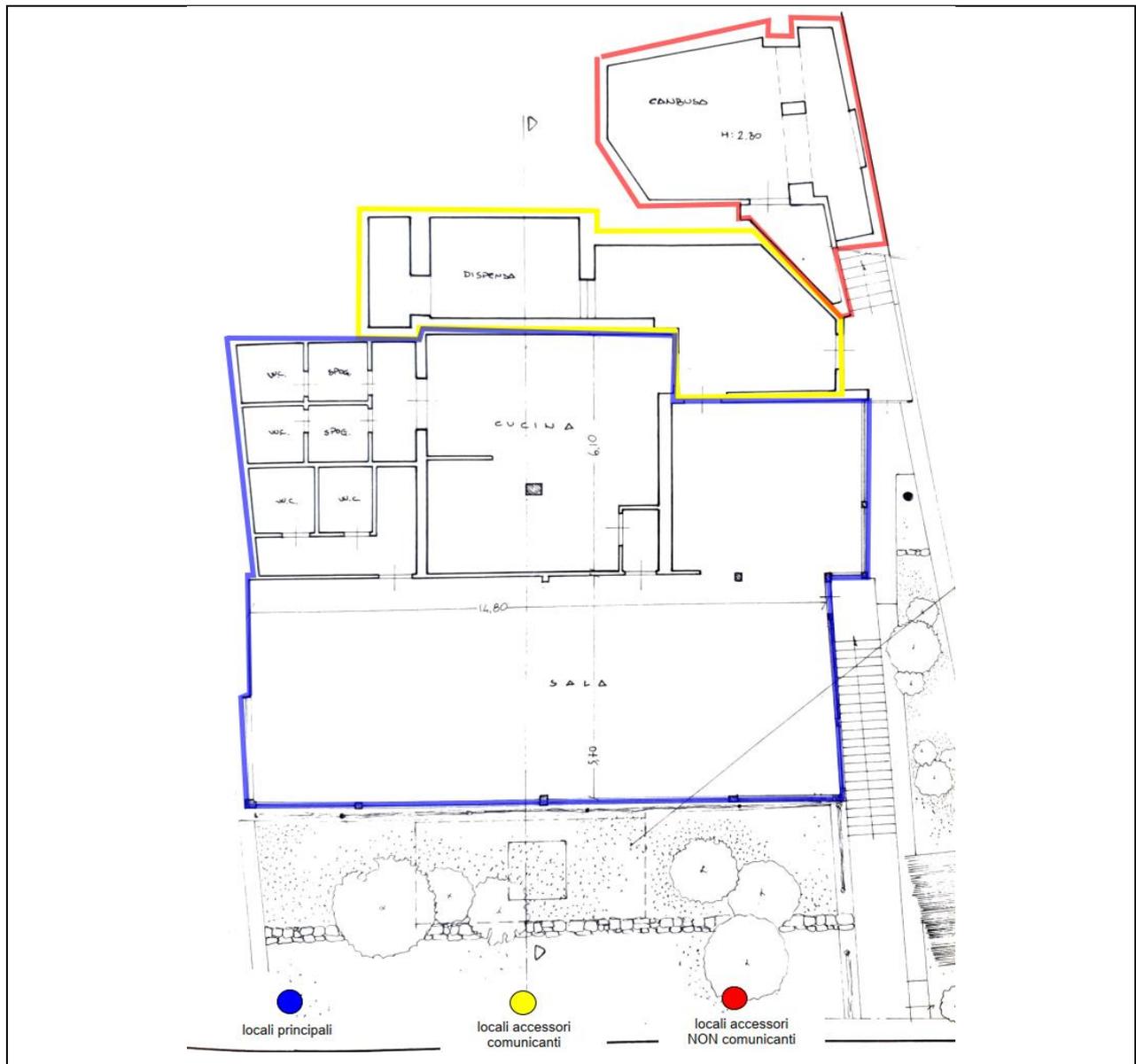
Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, calcolate ai sensi dell'Allegato 5 – MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili - Paragrafo 4,1 -- attività di vendita. I dati risultanti sono riportati in Tabella n.1.

Ristorante Via Variante SS 270- P.T - Ischia									
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
	3	340	2	D/8		locale principale	181,27	1	181,27
	3	340	2	D/8		locali accessori comunicanti	33,12	0,5	16,56
	3	340	2	D/8		locali accessori NON comunicanti	31,84	0,25	7,96
TOTALE SUP. COMMERCIALE									205.79

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata



Individuazione delle zone in funzione del rispettivo coefficiente di ragguaglio

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		$\delta 1$	δ
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Centralità	1,000		
Vicinanza	1,000		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\delta 2$	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Scuole	1,000		
Giardini	1,000		

<i>Linee di autobus</i>	1,000		
<i>Stazione ferroviaria</i>	1,000		
<i>Metropolitana</i>	1,000		
<i>Musei</i>	1,000		
<i>Uffici Pubblici</i>	1,000		
<i>Posto di Polizia</i>	1,000		
<i>Negozi</i>	1,000		
<i>Impianti sportivi</i>	1,000		
<i>Cinema e Teatri</i>	1,000		
<i>Tralicci elettrici</i>	1,000		
<i>Depuratori</i>	1,000		
<i>Centrali di Energia</i>	1,000		
<i>Cimiteri</i>	1,000		
<i>Binari Ferroviari</i>	1,000		
<i>Aeroporti</i>	1,000		
<i>Ospedali</i>	1,000		
<i>Carceri</i>	1,000		
<i>Discoteche</i>	1,000		
<i>Stadio</i>	1,000		
<i>Industrie</i>	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\delta 3$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,103	
<i>Elemento naturale predominante</i>	1,000		
<i>Panoramicit� generale</i>	1,050		
<i>Elemento artificiale predominante</i>	1,000		
<i>Parco o verde fruibile nella zona</i>	1,000		
<i>Scorci caratteristici ambientali</i>	1,050		
<i>Strutture artificiali da attraversare</i>	1,000		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Delta 1$	Δ
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	1,0000000
<i>Elettrico</i>	1,000		
<i>Gas</i>	1,000		
<i>Riscaldamento autonomo</i>	1,000		
<i>Telefono</i>	1,000		
<i>Citofono</i>	1,000		
<i>Ascensore</i>	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	
<i>Facciata nell'insieme</i>	1,000		
<i>Atrio condominiale</i>	1,000		
<i>Composizione spaziale</i>	1,000		

CONSERVAZIONE		$\Delta 3$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	
<i>Scale</i>	1,000		
<i>Facciata</i>	1,000		
<i>Impianti</i>	1,000		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		$\Omega 1$	Ω
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	0,95
<i>Dimensione ambienti</i>	1,000		
<i>Disposizione ambienti</i>	1,000		
<i>Ambienti di deposito</i>	1,000		
<i>Qualità servizi</i>	1,000		
<i>Qualità cucina</i>	1,000		
VARIANTI ESTETICHE		$\Omega 2$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	
<i>Portone ingresso</i>	1,000		
<i>Porte interne</i>	1,000		
<i>Tinte e decori</i>	1,000		
<i>Pavimentazioni</i>	1,000		
<i>Piastrelle pareti w.c.</i>	1,000		
<i>Finestre</i>	1,000		
<i>Composizione spaziale</i>	1,000		
VARIANTI POSIZIONALI		$\Omega 3$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	
<i>Affaccio prevalente - corte interna</i>	1,000		
VARIANTI DIMENSIONALI		$\Omega 4$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	1,000	
<i>Taglio dimensionale</i>	1,000		
CONSERVAZIONE		$\Omega 5$	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>	0,950	
<i>mediocre</i>	0,950		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 501.128,88** (euro cinquecentounomilacentoventotto/88).

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		δ	Δ	Ω		
<i>Immobile in Ischia (NA) Foglio 8 - Particella 340 - Subalterno 2</i>	2.325,00	1,10250 000	1,000000 0	0,95000 000	205,79	€ 501.128,88

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ cinquantamilacentododici/89) = **€. 50.112,89**;
- decurtazione di **€. 600,00 oltre oneri** per la redazione dell'A.P.E. per attività non residenziali;
- decurtazione del 5% per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e le spese professionali del tecnico incaricato (€ venticinquemilacinquantasei/44) = **€. 25.056,44**. Tale decurtazione tiene conto di quanto deliberato dalla legge Regionale 10/2004 (art.6 comma 3), che ha quantificato nel doppio degli oneri concessori ordinari la maggiorazione da versare per Richieste di Sanatoria: tali oneri di Concessori (composti usualmente da contributo di costruzione + oneri di urbanizzazione + indennità paesaggistica), sono da calcolare ai sensi delle Delibere di G.M. n° 265/09 e 268/10 del Comune di Ischia.

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite è pari ad € 425.359,55 ossia **in cifra tonda €. 425.000,00** (euro quattrocentoventicinquemila/00).

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattandosi di bene che risulta nella piena titolarità della parte eseguita il valore della quota indivisa corrisponde con quello stimato per l'immobile.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esegutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Dal certificato di matrimonio allegato la [redacted] risulta coniugata con il sig. [redacted] in **regime di comunione dei beni in assenza di annotazioni.**

Protocollo ANPR: 128810972



COMUNE DI ISCHIA

Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223:
Visti i dati registrati dal COMUNE DI ISCHIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

[redacted]

Atto N. 5 parte 1 - anno 1947 - Comune di SERRARA FONTANA (NA)

[redacted]

Risulta Coniugato/a con :

Risultano aver contratto matrimonio il 25/03/1972 a SERRARA FONTANA (NA).

Atto N. 6 parte 2 serie A - anno 1972 - Comune di SERRARA FONTANA (NA)

con

[redacted]

Data 16/05/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI ISCHIA
NICCANNO SIMONE



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 49 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI
MATRIMONIO**

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di SERRARA FONTANA al N. 6 P. 2 S. A anno 1972 risulta che
il giorno 25 del mese di Marzo dell'anno 1972 alle ore 14:50
hanno contratto matrimonio in SERRARA FONTANA (NA)



NESSUNA ANNOTAZIONE

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405
SERRARA FONTANA, 03 agosto 2023



L'Ufficiale di Stato Civile
Rag. Nicola La Macchia

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

5. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate sull'immobile ubicato in Ischia (NA) alla via Variante SS 270, piano T, piano T identificato al C.F.al [REDACTED] cat. D/8 -piano T, R.C. €. 5.371,15, il bene risulta catastalmente totalmente di **proprietà della ditta [REDACTED]** ubicato in Ischia (NA) alla via **Variante SS 270, piano T.**

Viceversa, dall'analisi effettuata sui titoli di provenienza, emergono dubbi sostanziali sulla quota di proprietà dell'esecutato in quanto il cespite risulta edificato su una porzione del lotto di terreno originariamente identificato al Catasto Terreni al foglio 340, sub 8 di cui però non risulta essere stato effettuato il frazionamento; **peraltro tale porzione di terreno risulta, dall'atto del notaio Albore, di proprietà solo per 6/7 della ditta.**

Allo stato attuale **l'intero lotto** risulta al Catasto censito come Ente Urbano.

L'immobile pignorato attualmente è libero da persone mentre risulta occupato dalle attrezzature funzionali alle attività di ristorazione che, non essendo oggetto del pignoramento, dovranno essere sgombrate.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica del bene, il Comune di Ischia non ha rilasciato Licenza edilizia in Sanatoria, malgrado siano presenti agli atti la richiesta di sanatoria presentata a suo tempo dal sig. [REDACTED] e le relative oblazioni.

Non ho riscontrato difformità tra lo stato catastale e lo stato attuale.

Infine, dall'applicazione del procedimento di stima redatto, ho potuto stimare il valore della proprietà, dedotti i costi, in **€. 425.000,00** (euro quattrocentoventicinquemila/00).

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti dalla S.V.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza.

Napoli, 13.09.2023

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppe Vecchione