

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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

INTERVENTO
XXX

R.G. 135/2024

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 11 ottobre 2024

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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

INTERVENTO
XXX

R.G. 135/2024

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 13.3.2024 Registro generale 12778 Registro particolare XXXXX contro XXX per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Casamicciola Terme (Na) alla piazza delle Scuole n. 36, identificato nelle nota di trascrizione come di seguito:

N.C.E.U. comune di Casamicciola Terme - Foglio 7 - p.lla 60 - sub 14 - categoria A/3 - indirizzo piazza delle Scuole n. 36 piano 2.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminati lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare e le caratteristiche dell'immobile, considerato che, seppure attualmente l'immobile si presenti diviso in due distinte unità immobiliari, questi è censito da un unico dato catastale, si valuta la formazione del seguente

LOTTO UNICO:

UNITA' IMMOBILIARE attualmente destinata ad abitazione e suddivisa in due distinte unità immobiliari, ubicata in Casamicciola Terme (Na), alla piazza delle Scuole n. 36, secondo piano, composta da ingresso, due camere, due cucine e due bagni, come appresso accatastata e descritta.

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

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 27.2.2024 dal Notaio Dr.ssa XXX nella

quale si da atto della provenienza in capo all'esecutato, della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si indicano i dati catastali attuali e si da atto che l'immobile pignorato non risulta gravato da formalità pregiudizievoli.

L'Esperto, ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali, mappa terreni, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza e le trascrizioni (cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

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

Individuazione del bene nel pignoramento

Il bene pignorato, costituito da un'unità immobiliare attualmente destinata ad abitazione al secondo piano, viene individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, come:

Abitazione identificata al N.C.E.U. comune di Casamicciola Terme - Foglio 7 - p.lla 60 - sub 14 - categoria A/3 - indirizzo piazza delle Scuole n. 36 - piano 2.

Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Casamicciola Terme:

Foglio 7 - p.lla 60 - sub 14 - categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 82 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 896,05 - indirizzo catastale piazza delle Scuole n. 36 - piano 2 - intestato a XXX nato a XXX C.F. XXX per la proprietà di 1000/1000.

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

Confini

Il cespite confina a nord con vico Settentrionale, a sud con piazza delle Scuole, ad est con immobile di proprietà aliena alla p.lla 61, ad ovest con immobile di proprietà aliena alle p.lle 55 e 56.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o**

terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ;
è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con
_____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di
_____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) ,
sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a.
_____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità all'esecutato in forza di: atto di compravendita, in atti (cfr. allegato 5 - doc. 1), del Notaio XXX del 21.5.2004, repertorio n.10693, raccolta n.4903, registrato a Napoli 2 il 31.5.2004 al n.1718/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.6.2004 ai nn.26580/XXXX.

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

Piena proprietà di UNITA' IMMOBILIARE, attualmente destinata ad abitazione e suddivisa in due distinte unità immobiliari, ubicata in Casamicciola Terme (Na), alla Piazza delle Scuole n. 36, secondo piano e composta da ingresso, due camere, due cucine e due bagni.

Descrizione del contesto

L'immobile pignorato è ubicato a ridosso del porto di Casamicciola Terme e della SP270 che collega i comuni dell'isola, nella zona centrale della città, in un contesto ben servito dalla viabilità pubblica su gomma e ben legato con i principali servizi ed attrezzature.

Descrizione del cespite

Il cespite è inserito al secondo ed ultimo piano di un fabbricato su tre livelli che prospetta direttamente sulla piazza delle Scuole dalla quale ha accesso.



Foto n. 1 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 5 – Androne del fabbricato



Foto n. 7 – Vano scala del fabbricato



Foto n. 2 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 6 – Androne/vano scala del fabbricato



Foto n. 8 – Vano scala del fabbricato

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'immobile pignorato avviene, dal vano scala, in un piccolo ingresso dal quale si ha accesso alle due distinte unità immobiliari delle quali:

- quella con accesso posto a sinistra entrando nell'ingresso, è composta da un piccolo disimpegno che distribuisce l'ambiente soggiorno/cucina dotato di due finestre, la camera ed il bagno dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Sia la camera che il bagno sono dotati di finestre;



Foto n. 9 - Vano scala del fabbricato - accesso all'immobile pignorato dal vano scala



Foto n. 11 - Ingresso dell'immobile pignorato dal vano scala



Foto n. 13 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 15 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 10 - Ingresso dell'immobile pignorato dal vano scala



Foto n. 12 - Disimpegno - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 14 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

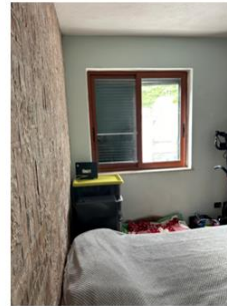


Foto n. 16 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 17 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 19 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 21 - Bagno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 23 - Disimpegno - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 18 - Cucina / soggiorno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 20 - Bagno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

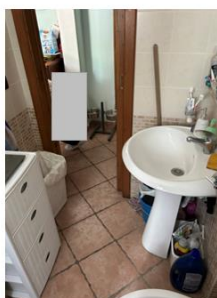


Foto n. 22 - Bagno n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 24 - Camera n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

Estratto del repertorio fotografico

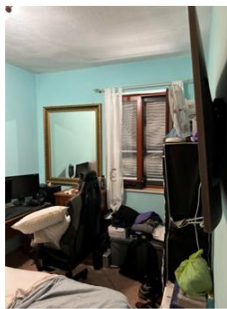


Foto n. 25 - Camera n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra



Foto n. 26 - Camera n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

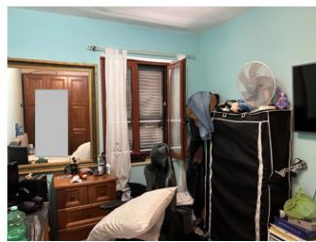


Foto n. 27 - Camera n.1 - unità immobiliare entrando a sinistra

Estratto del repertorio fotografico

- quella con accesso posto di fronte entrando nell'ingresso, è composta da un ambiente soggiorno/cucina che disimpegna la camera ed il bagno. Il soggiorno è dotato di una porta finestra con accesso ad un balcone, mentre la camera ed il bagno sono dotati di finestre. Il bagno è servito da lavabo, vaso, bidet e doccia.

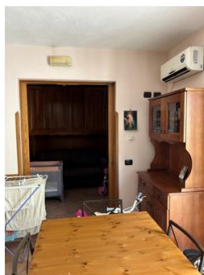


Foto n. 28 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte

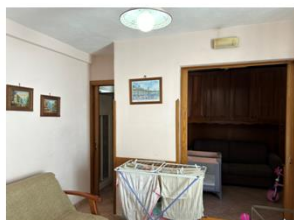


Foto n. 30 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 32 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 33 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 29 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 31 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte

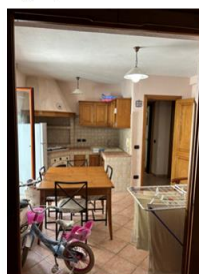


Foto n. 34 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte

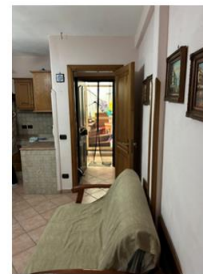


Foto n. 35 - Soggiorno/ cucina n.2 - unità immobiliare entrando di fronte

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 36 - Bagno n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 38 - Bagno n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 40 - Camera n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 42 - Camera n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 44 - Balcone - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 37 - Bagno n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 39 - Bagno n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 41 - Camera n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 43 - Camera n.2 - unità immobiliare entrando di fronte



Foto n. 45 - Balcone - unità immobiliare entrando di fronte

Estratto del repertorio fotografico

L'intero immobile pignorato è pavimentato con mattonelle in gres effetto cotto, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colori pastello mentre, nei bagni, si rinvencono mattonelle di colore beige. Ognuno dei due bagni è dotato di boiler per acqua calda sanitaria, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, le porte interne sono del tipo industriale colore noce, il gas è fornito mediante l'utilizzo di bombole, in entrambi i soggiorni si rinvencono condizionatori del tipo a split e vi è un'unica utenza elettrica, gestita mediante due quadri elettrici posti, ognuno, in un'unità immobiliare.

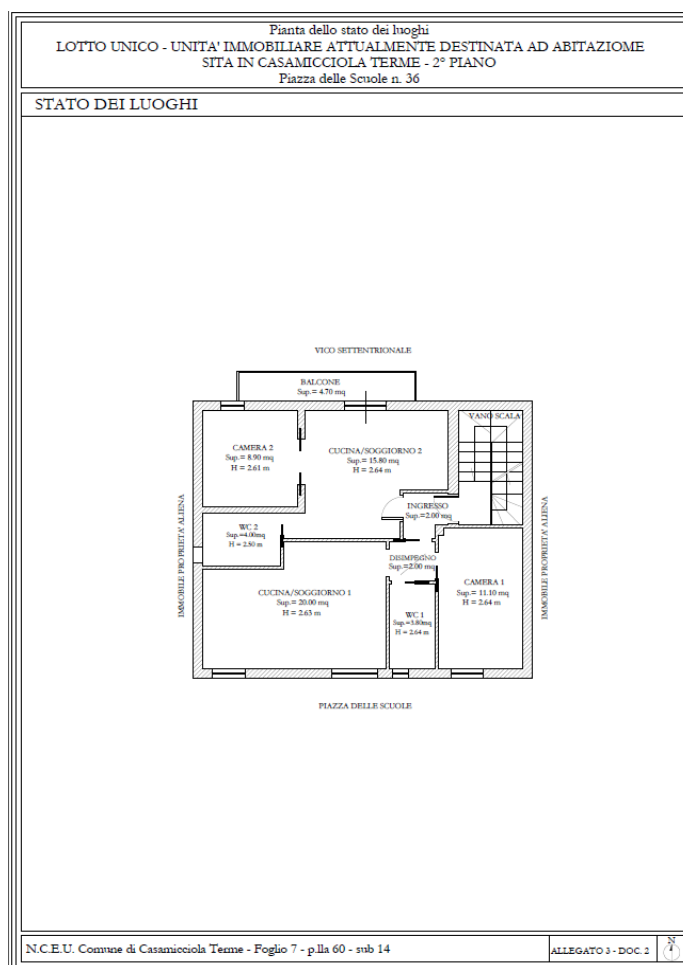
L'intero cespite, in discrete condizioni di manutenzione, ha altezza interna variabile da 2.60 m a 2.64 m e nel bagno dell'unità immobiliare con accesso dalla porta di fronte all'ingresso, si è rinvenuta un'altezza di 2.50 m. Tali altezze dunque, sono inferiori a quelle minime imposte per ambienti a destinazione residenziale pertanto, il cespite pignorato non possiede i requisiti di abitabilità.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e, per quanto gli impianti idrico ed elettrico appaiano di recente fattezza, non è stato fornito certificato di conformità degli impianti.

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

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

Si chiarisce inoltre, che sono di proprietà aliena: “*la proprietà esclusiva dell’androne, nonché delle rampe di scale, fino al pianerottolo che da accesso al primo piano, la quota pari a 500/1000 della copertura delle scale e della piscina interrata, alla quale si accede attraverso la botola esistente nell’androne delle scale ... la scala è stata inserita al foglio 7, mappale 60 sub 104 (che individua anche l’appartamento al secondo piano). L’androne e le scale sono tuttavia gravati dalla servitù di passaggio per l’accesso all’appartamento sito al secondo piano di proprietà dei venditori?*”. Riguardo all’androne, si rappresenta dunque, che vi è servitù attiva di passaggio come definita nell’atto di compravendita a favore dell’esecutato del 21.5.2004.



Stato dei luoghi

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

| UNITÀ IMMOBILIARE | Liv. | Utilizzo attuale | Sup. calpestabile | Coeff. | Sup. Raggiugliata |
|------------------------|------|------------------|-------------------|--------|-------------------|
| Ingresso | 2 | Residenziale | 2.00 mq | 1 | 2.00 mq |
| Cucina/Soggiorno 1 | 2 | Residenziale | 20.00 mq | 1 | 20.00 mq |
| Camera 1 | 2 | Residenziale | 11.10 mq | 1 | 11.10 mq |
| Bagno 1 | 2 | Residenziale | 3.80 mq | 1 | 3.80 mq |
| Disimpegno | 2 | Residenziale | 2.00 mq | 1 | 2.00 mq |
| Cucina/Soggiorno 2 | 2 | Residenziale | 15.80 mq | 1 | 15.80 mq |
| Camera 2 | 2 | Residenziale | 8.90 mq | 1 | 8.90 mq |
| Bagno 2 | 2 | Residenziale | 4.00 mq | 1 | 4.00 mq |
| Tot. sup. netta | | | 67.60 mq | | |
| Balcone | 2 | Balcone | 4.70 mq | 0.25 | 1.20 mq |

per una superficie netta calpestabile, arrotondata pari, a 68.00 mq, una superficie di balcone pari a 4.70 mq ed una superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 71.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie in ampliamento relativa alla trasformazione della veranda in superficie residenziale, realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, come superficie di veranda;
- la superficie del balcone realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si valuteranno i costi di demolizione da detrarre dal valore di stima dell'immobile.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **71.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 62.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- √ superficie della veranda oggi occupata da parte del soggiorno/cucina 1, da parte del bagno 2 e da parte del soggiorno/cucina 2, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.50, ovvero pari a $18.00 \text{ mq} \times 0.50 = \underline{9.00 \text{ mq}}$.

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

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

Dati catastali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Casamicciola Terme:

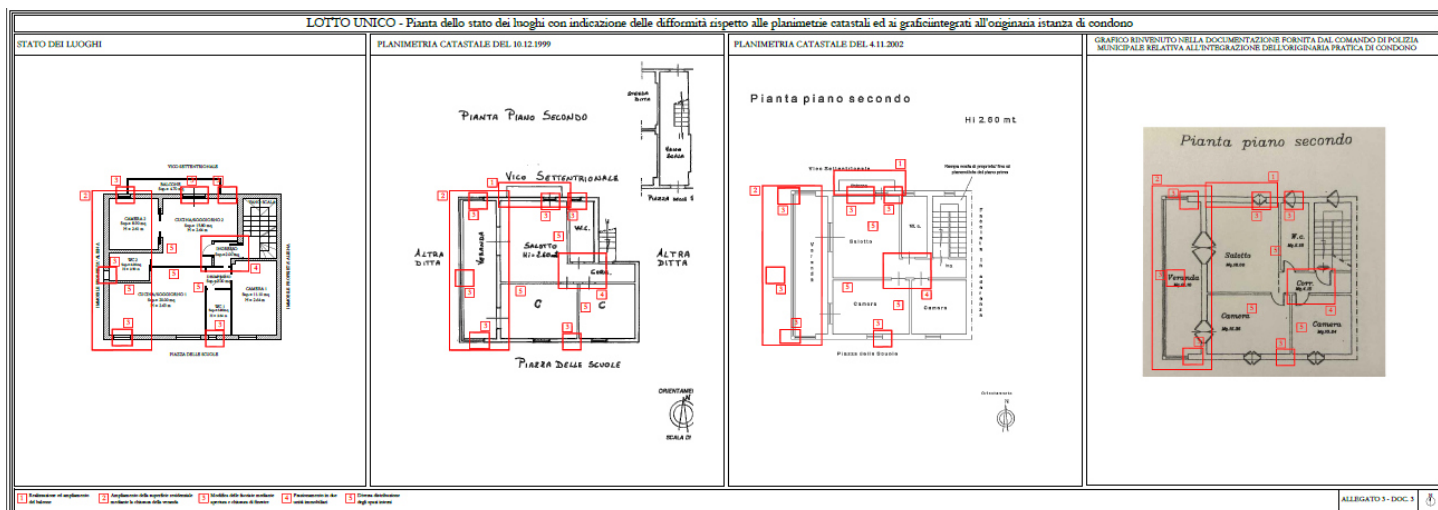
Foglio 7 - p.IIa 60 - sub 14 - categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 82 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 896,05 - indirizzo catastale piazza delle Scuole n. 36 - piano 2.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali storiche, per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Realizzazione ed ampliamento del balcone a nord;
- 2) Ampliamento della superficie residenziale mediante la chiusura della veranda;
- 3) Modifica delle facciate mediante apertura e chiusura di finestre;
- 4) Frazionamento in due unità immobiliari;

5) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4), verificando che il fabbricato nel quale è ubicato il cespite in oggetto, ricade sulle p.lle 57 – 58 – 59 – 60 del foglio 7. Si evidenzia che la p.lla 59 è ancora censita quale fabbricato rurale e che pertanto sarà necessario, a cura di tutti i proprietari del fabbricato, presentare presso l'Agenzia del Territorio, un atto di aggiornamento per variare la qualità della p.lla 59 da fabbricato rurale ad ente urbano.



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

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

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

Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato, l'immobile veniva individuato con i dati catastali - foglio 7 p.lla 60 sub 104 - ovvero, con i dati catastali che lo hanno individuato fino al 29.9.2009 quando, in seguito a VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. NA0813092 in atti dal 29/09/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64487.1/2009), veniva soppresso il sub 104 per poi generare i subalterni 11 - 12 e 13 i quali, in seguito ad ulteriori variazioni catastali che si dettaglieranno in seguito, hanno generato il sub 14 pignorato.

Nel titolo di provenienza ventennale veniva trasferito *“fabbricato di tipo baraccale composto di quattro vani e due cucinini a pianterreno e di quattro vani, cucina, bagno e corridoio al primo piano ... foglio 7 p.lla 60/3 – 60/5 – 59”* ovvero, il fabbricatino sul quale, in sopraelevazione, è stato edificato l'immobile pignorato.

Storia catastale

Il cespite ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- in seguito a VARIAZIONE del 10/12/1999 in atti dal 13/12/1999 UNITA` EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A (n. 27458.1/1999) viene costituito, per edificazione in sopraelevazione, il sub 102;
- in seguito a DIVISIONE del 04/11/2002 Pratica n. 616489 in atti dal 04/11/2002 DIVISIONE (n. 24002.1/2002) viene soppresso il sub 102 e viene costituito il sub 104;
- in seguito a VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. NA0813092 in atti dal 29/09/2009 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64487.1/2009), viene soppresso il sub 104 per generare i subalterni 11 - 12 – 13;
- in seguito a VARIAZIONE del 04/02/2014 Pratica n. NA0042508 in atti dal 04/02/2014 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6646.1/2014) vengono soppressi i subalterni 11- 12 - 13 per generare, tra altro, il sub 14 pignorato che, a partire dal 4.2.2014, non ha subito ulteriori variazioni.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 13.3.2024, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta che l'immobile pignorato è di piena proprietà di (cfr. Allegato 5):

XXX nato a XXX C.F. XXX, per i diritti pari ad 1/1, per essere allo stesso pervenuto, nel seguente modo:

- per acquisto fatto da XXX nato XXX C.F. XXX e XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 21.5.2004, repertorio n.10693, raccolta n.4903, registrato a Napoli 2 il 31.5.2004 al n.XXXX/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.6.2004 Registro Generale 26580 Registro Particolare XXXXX (cfr. Allegato 5 – doc.1), con il quale l'esecutato acquistava la proprietà dell'appartamento in Casamicciola Terme, piazza delle Scuole n.69, secondo piano, in NCEU foglio 7 p.lla 60 sub 104.

NOTE

Nelle precisazioni dell'atto si rappresenta che *“La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive (fra cui in particolare la servitù attiva di passaggio attraverso l'androne), così come pervenuto*

e posseduto. Nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali, quali in particolare diritti pari alla giusta metà indivisa sulla copertura delle scale, sulla piscina interrata la quale si accede attraverso la botola esistente nell'androne delle scale, e tenendo comunque conto di quanto è stato oggetto dell'atto per notaio XXXXXX in data 11 febbraio 2003 trascritto a Napoli 2 il 6 marzo detto ai numeri 9293/XXXX”.

In particolare, nell'atto del 11.2.2003 (cfr. Trascrizione - Allegato 5 – doc.3) citato, viene alienata a terzi *“la proprietà esclusiva dell'androne, nonchè delle rampe di scale, fino al pianerottolo che da accesso al primo piano, la quota pari a 500/1000 della copertura delle scale e della piscina interrata, alla quale si accede attraverso la botola esistente nell'androne delle scale ... la scala è stata inserita al foglio 7, mappale 60 sub 104 (che individua anche l'appartamento al secondo piano). L'androne e le scale sono tuttavia gravati dalla servitù di passaggio per l'accesso all'appartamento sito al secondo piano di proprietà dei venditori”.*

Quanto alla più remota provenienza:

Ai signori XXX sopra detti, per la nuda proprietà ed a XXX nata XXX C.F. XXX per l'usufrutto, l'immobile era pervenuto per averlo edificato in sopraelevazione su quanto da loro acquistato da XXX nata a XXX C.F. XXX, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 5.2.1983, repertorio n.21926, raccolta n.6723, registrato a Napoli il 24.2.1983 al n.XXXX/4 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.3.1983 Registro Generale 6138 Registro Particolare XXXX, acquisito in copia dalla scrivente (cfr. Allegato 5 – doc.2). Con tale atto veniva trasferito il *“fabbricato di tipo baraccale composto di quattro vani e due cucinini a pianterreno e di quattro vani, cucina, bagno e corridoio al primo piano ... foglio 7 p.lla 60/3 – 60/5 – 59... la vendita comprende il lastrico solare ...”.* In data 1.9.2003 è deceduta la signora XXX, consolidandosi l'usufrutto alla nuda proprietà dei sig.ri XXX.

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Come da certificato di destinazione urbanistica reperito presso l'UTC del comune di Casamicciola (cfr. Allegato 7 - doc.1), l'immobile ricade in zona A1 – Territorio del Centro storico di rilevante interesse ambientale. Per l'intero territorio di Ischia, con Decreto del

8.2.1999, pubblicato su G.U. n.94 del 23.4.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia.

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura dei titoli di provenienza si è appreso che l'immobile pignorato è stato edificato, in sopraelevazione, in assenza di titolo autorizzativo, su un preesistente fabbricato composto di due livelli fuori terra.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Casamicciola Terme si sono acquisite le seguenti documentazioni (cfr. Allegato 1 - doc.1):

- copia della concessione edilizia n.298/1983 rilasciata in data 31.12.1993 per il Restauro di un fabbricato senza aumento di volume, riguardante il fabbricato su due livelli sul quale è stato edificato, in sopraelevazione, l'immobile pignorato;
- accertamento del Servizio Urbanistico del 7.4.2005 con la quale si contestano, con riferimento alla DIA prot. 12509 del 14.10.2004 relativa alla sostituzione della copertura dell'immobile pignorato, difformità e carenza nella documentazione;
- ordinanza dirigenziale n.17 del 14.4.2005 con la quale, si ordina la sospensione dei lavori in corso relativi alla sostituzione della copertura dell'immobile pignorato;
- ordinanza dirigenziale n.18 del 11.5.2005 con la quale si revoca dell'ordinanza di sospensione n. 17 del 14.4.2005.

In seguito ad accesso agli atti presso il Comando della Polizia Municipale del comune di Casamicciola Terme si sono acquisite le seguenti documentazioni (cfr. Allegato 7 - doc.2):

- Accertamento tecnico dell'area tecnica del Comune di Casamicciola Terme protocollo interno n. 40 del 12.1.2006, nel quale si relaziona quanto segue:
 - *con accertamento UTC numero 340 del 7.4.2005 si è constatato che il signor XXX aveva sostituito la vecchia copertura, in zinco con sovrastante massetto e impermeabilizzazione, con una nuova copertura sempre in zinco. Inoltre risultava realizzata una struttura in ferro composta da n. 11 pilastri in putrelle di ferro (14 × 14 cm), da n. 3 travi sempre in putrelle di ferro (14 × 14 cm) e dal n. 8 travetti ripartitori sempre in putrelle di ferro (12 × 12 cm) sulla quale poggiava la citata copertura. La parte di copertura di circa metri quadri (1,40 × 8,70), che dai grafici di progetto e dai grafici allegati all'istanza di condono edilizio risulta inclinata, era stata realizzata orizzontalmente ed ad una quota inferiore. Il tecnico incaricato dichiarava che: "la parte di copertura di circa metri quadri (1,40 × 8,70) pur essendo stata realizzata orizzontalmente è stata posta ad una quota inferiore rispetto a quella preesistente in modo tale da non determinare mutamenti nel profilo della vecchia copertura. Infatti, l'estradosso delle attuali travi verrà*

risistemata la copertura a falda, il tutto come da grafici allegati alla DIA. Pertanto, in alcun modo verrà modificato il prospetto preesistente del fabbricato”.

- Comunicazione notizia di reato protocollo generale n. 1039 del 27.4.2006 fascicolo n.19/06 nella quale si relazionava:
 - che in data 14.10.04 protocollo n. 12509 è stata presentata comunicazione di inizio lavori;
 - che a seguito di accertamento tecnico del 18.3.2005 protocollo n. 340 del 7.4.2005, è risultato che nella DIA protocollo n. 12509 del 14.10.04, mancavano gli estremi del deposito dei calcoli al Genio Civile nonché la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - che a seguito di accertamento viene emessa ordinanza dirigenziale numero 17 del 14.4.05 nella quale si ordinava la sospensione dei lavori in corso;
 - che in data 29.4.2005 protocollo n. 6019, venivano comunicati gli estremi del deposito dei calcoli al Genio Civile e la ditta esecutrice dei lavori. Contestualmente si chiedeva la revoca dell'ordinanza numero 17/2005; con ordinanza numero 18 dell'11.5.2005 veniva revocata l'ordinanza di sospensione numero 17;
 - che in data 2.12.2005 protocollo n.15731, veniva trasmesso certificato di collaudo di ultimazione dei lavori.

Nella notizia di reato si relazionava che: al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, veniva riscontrato che con la DIA citata si comunicava la sostituzione della copertura dell'unità immobiliare ubicata al secondo piano mentre, allo stato, si osservava che oltre alla sostituzione della copertura, erano stati eseguiti anche i lavori interni consistenti nella realizzazione di nuove tramezzature, con la creazione di numero due unità immobiliari; si è rilevata la modifica della veranda riportata sulla DIA che, allo stato, è stata chiusa con muratura su tre lati ricavando all'interno superficie utili per le due nuove unità immobiliari; l'altezza aveva subito delle modifiche, infatti originariamente l'estradosso della copertura della veranda si trovava sottoposto al lastrico solare dell'abitazione di circa 30 cm, mentre sui luoghi era riportato tutto ad un'unica quota; veniva riscontrata la realizzazione di una nuova finestra a servizio del bagno di una delle unità immobiliari prospicienti a sud avente dimensione 0.50 m × 0.80 m e l'ampliamento del balcone dell'appartamento esposto a nord che misurava m 5,50 × 0,90, mentre nella DIA citata misurava circa m 3,25 × 0,60.

- Copia del modello di Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 prot. 4572 del 31.3.1995, per opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed in particolare, per un'abitazione della superficie utile di 52,93 mq, una superficie per servizi ed accessori

(veranda) di 16,10 mq ed un volume di 195,00 mc. Bollettino postale attestante il pagamento al 30.12.1994, di Lire 2.000.000 per oblazione, quale acconto rispetto all'importo di oblazione autodeterminato in Lire 2.253.240 ed Atto di notorietà.

- Relazione descrittiva prot. 13837 del 27.12.2000, ad integrazione dell'istanza di condono come rinvenuta nel fascicolo acquisito presso il Comando della Polizia Municipale, nella quale si relaziona che *“Le opere che il richiedente, sig. XXX, intende sanare sono costituite da una unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Casamicciola Terme alla Piazza delle Scuole ... foglio 7 particella 60 sub 102”* ed ancora *“Il tutto per una superficie coperta di circa 89.00 mq ed una superficie utile interna al netto della muratura di mq 88,50, annesso al manufatto vi è uno spazio scoperto, ove vi è posizionata una piccola rampa di scale, di mq 9,00”*. Nella tabella riepilogativa delle superfici da sanare, viene indicata una superficie utile interna pari a 88.50 mq, una superficie non residenziale di 16.10 mq ed una volumetria pari a 247,80 mc. Grafico dell'immobile e documentazione fotografica ad integrazione dell'istanza di condono.

Concludendo:

- l'originario fabbricato su due livelli è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n.298/1983 rilasciata in data 31.12.1983, per il Restauro di un fabbricato senza aumento di volume.
- l'immobile pignorato veniva edificato sul lastrico del preesistente fabbricato, in sopraelevazione e veniva presentata istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 prot. n. 4572 del 31.3.1995 e successiva integrazione prot. 13837 del 27.12.2000 (non fornite dall'UTC del comune di Casamicciola Terme);
- con DIA protocollo n. 12509 del 14.10.04 (non fornita dall'UTC del comune di Casamicciola Terme), veniva depositato progetto relativo alla sostituzione della copertura dell'immobile pignorato; a seguito di accertamento viene emessa ordinanza dirigenziale numero 17 del 14.4.05, nella quale si ordinava la sospensione dei lavori in corso; con ordinanza numero 18 dell'11.5.2005, veniva revocata l'ordinanza di sospensione numero 17.

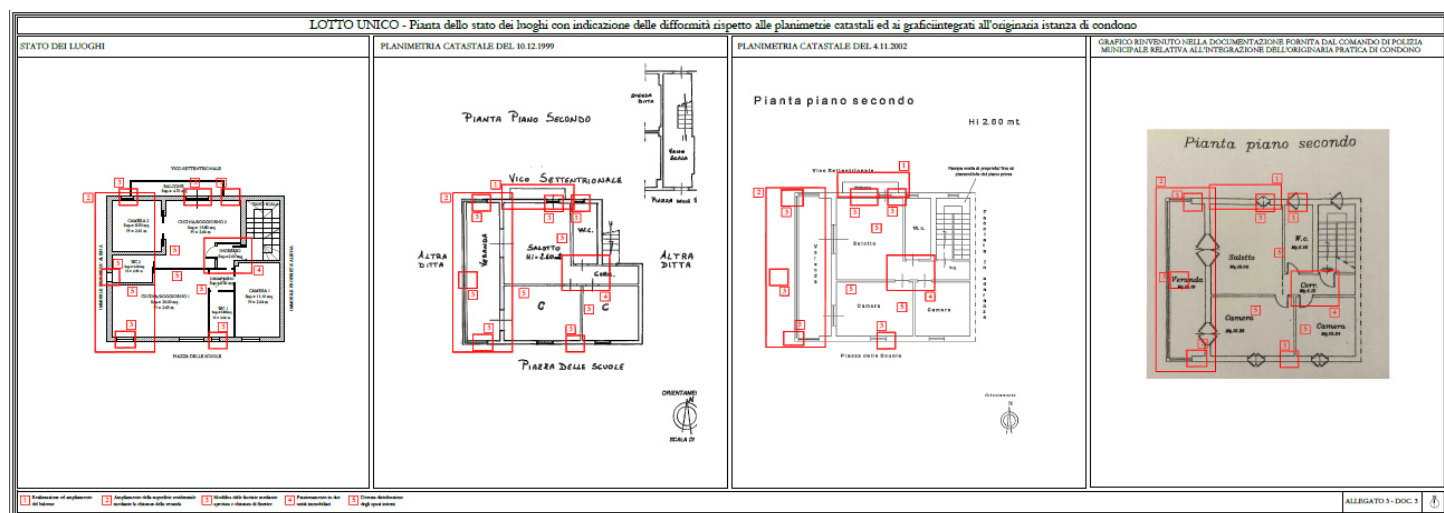
In sede di accesso agli atti presso l'UTC, non è stata fornita né copia dell'istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 prot. n. 4572 del 31.3.1995, né copia della DIA protocollo n. 12509 del 14.10.04, in quanto le pratiche non sono state rinvenute, ma allegata agli atti acquisiti dalla Polizia Municipale, si sono rinvenute alcune documentazioni sia dell'istanza originaria che dell'integrazione.

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Per quanto precedentemente dedotto, è possibile confrontare lo stato dei luoghi esclusivamente con le planimetrie catastali (attuale del 4.2.2014 e storiche del 10.12.1999, del 4.11.2002) ed il grafico rinvenuto nella documentazione fornita dal Comando di Polizia Municipale, relativo all'integrazione dell'originaria pratica di condono.

In seguito ai confronti, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali del 10.12.1999 e del 4.11.2002 e nel grafico rinvenuto nella documentazione fornita dal Comando di Polizia Municipale relativo all'integrazione dell'originaria pratica di condono, per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Realizzazione ed ampliamento del balcone a nord;
- 2) Ampliamento della superficie residenziale mediante la chiusura della veranda;
- 3) Modifica delle facciate mediante apertura e chiusura di finestre;
- 4) Frazionamento in due unità immobiliari;
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra lo stato dei luoghi, il grafico di integrazione della pratica di condono e le planimetrie catastali

Inoltre, i tecnici dell'UTC del Comune di Casamicciola Terme, riscontravano che *“La parte di copertura di circa metri quadri (1,40 × 8,70), che dai grafici di progetto e dai grafici allegati all'istanza di condono edilizio risulta inclinata, era stata realizzata orizzontalmente ed ad una quota inferiore”*.

Si rappresenta che lo stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale del 4.2.2014, ad eccezione dell'altezza che, nella planimetria catastale viene indicata pari a 2.70 m, mentre sui luoghi si è rilevata un'altezza variabile tra 2.50 m e 2.64m. Si evidenzia inoltre, che vi è un'incongruenza tra la superficie da sanare citata nell'originaria pratica di condono (52,93 mq) e quella successivamente citata nella relazione ad integrazione della pratica di condono (mq 88,50). Tale incongruenza si riscontra anche nella volumetria da sanare citata nell'originaria pratica di condono (195,00 mc) e quella successivamente citata nella relazione ad integrazione della pratica di condono (mc 247,80).

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..**

Come già rappresentato, l'immobile pignorato è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 ad oggi non definitiva. Confrontando lo stato dei luoghi con il grafico reperito nella documentazione fornita dal Comando di Polizia Municipale, relativo all'integrazione dell'originaria pratica di condono, si sono rinvenute opere contrastanti con la normativa urbanistica/edilizia vigente e dunque non sanabili (aumento di superficie residenziale, aumento di cubatura, modifica delle facciate, realizzazione di balcone, modifica della giacitura del solaio a copertura dell'immobile pignorato) che allo stato, rendono la pratica di

condono non rilasciabile poiché hanno “trasformato” un immobile oggetto di pratica di condono non ancora conclusa.

Le difformità da 1) a 4) infatti, non possono essere sanate, in quanto l'immobile pignorato è ubicato in un territorio vincolato paesaggisticamente ed in particolare, in zona A1 – Territorio del Centro storico di rilevante interesse ambientale, nella quale è consentito solo il restauro conservativo.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) realizzazione del balcone, bisogna valutare il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione del balcone, con un costo forfettario pari almeno a € 8.000,00, previa presentazione di pratica amministrativa presso l'ufficio antiabusivismo, chiarendo che si intende salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Riguardo alle difformità rinvenute da 2) a 4), in particolare alla trasformazione della veranda in superficie residenziale ed alla variazione della giacitura del solaio di copertura dell'immobile pignorato, non è possibile, allo stato, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica, valutare se tali opere siano ripristinabili senza compromettere la struttura di cui all'istanza di condono. Si valuta dunque che, laddove fosse oggettivamente provato, con adeguata documentazione tecnica da valutarsi da parte del Comune, l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Inoltre, stante la presenza del vincolo paesaggistico, potrebbe essere applicata, dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, la sanzione per danno ambientale che verrà valutata mediante apposita determina dell'Ente.

Per tale motivo, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La difformità di cui al punto 5) per quanto sia un'opera sanabile, considerate le difformità di cui ai punti precedenti, non può essere regolarizzata ed è pertanto da considerarsi non sanabile.

Tutte le difformità, inoltre, non possono essere sanate né ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i. in quanto trattasi di interventi non consentiti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, né in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si specifica inoltre, che gli importi indicati potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Riguardo all'istanza di condono poi, si rappresenta che dalla documentazione rinvenuta presso l'UTC e presso il Comando di Polizia Municipale, si è rinvenuto esclusivamente il bollettino postale per il pagamento dell'oblazione pari a Lire 2.000.000, mentre nell'atto a favore del debitore esecutato si legge che *“l'oblazione dovuta è stata pagata con i seguenti c.c. postali: n.486 del 14 aprile 1995 Uff. postale di Casamicciola Terme per lire 254.000 e n.109 del 30 dicembre 1994 Uff. postale di Casamicciola Terme per lire 2.000.000; che gli oneri di concessione sono stati pagati con c.c. postale n. 244 del 19 maggio 2003 Uff. postale n. 40/160 per euro 2.974,16”*.

In ogni caso si rappresenta che al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, potrebbe essere necessario il versamento di un'integrazione per oneri e diritti di segreteria e oneri concessori che, allo stato attuale, in mancanza dell'istanza di condono non fornita dall'UTC, non può essere valutata.

In conclusione, riguardo all'istanza di condono è necessario precisare che:

- √ si sono rilevati, attualmente, ulteriori abusi non compresi nell'istanza di condono;
- √ si è rilevata un'incongruenza tra la superficie da sanare citata nell'originaria pratica di condono (52,93 mq) e quella successivamente citata nella relazione ad integrazione della pratica di condono (mq 88,50);
- √ si è rilevata, che vi è un'incongruenza nella volumetria da sanare citata nell'originaria pratica di condono (195,00 mc) e quella successivamente citata nella relazione ad integrazione della pratica di condono (mc 247,80);
- √ dalla comunicazione di notizia di reato rinvenuta, si evince che vi è una difformità nel solaio di coperta dell'immobile pignorato rispetto a quello originario;
- √ allo stato, non è possibile valutare se sia possibile ripristinare lo stato dei luoghi senza compromettere la struttura di cui all'istanza di condono.

Stante dunque la discrasia delle superfici e dei volumi indicati, stante la presenza di ulteriori abusi non sanabili rispetto allo stato dei luoghi di cui all'istanza di condono, stante i vincoli urbanistici/ambientali sopra elencati, si ritiene che allo stato attuale, il permesso in sanatoria non sia rilasciabile. Inoltre, si rappresenta che la volumetria pari a 247,80 mc,

riportata nell'integrazione all'originaria istanza di condono, supera il limite del 30% di ampliamento complessivo della volumetria della costruzione originaria, come imposto dalla Legge 724/24 pertanto, si ritiene fortemente improbabile il rilascio del permesso in sanatoria.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute, dell'esistenza di un'istanza di condono e dell'impossibilità, allo stato, di rilasciare il permesso in sanatoria e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

L'immobile è privo di certificato di agibilità e, come già detto, l'immobile è privo dei requisiti di abitabilità, in quanto le altezze rinvenute sui luoghi sono inferiori a quelle minime imposte per ambienti a destinazione residenziale.

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

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

In sede di sopralluogo, unitamente al custode giudiziario, si è preso atto che l'immobile è condotto in locazione dalla sig.ra XXX ed in seguito a richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la scrivente ha acquisito copia del contratto di locazione abitativa agevolata (cfr. Allegato 8 – doc. 1) tra l'esecutato e la sig.ra XXX nata XXX C.F. XXX, stipulato il 1.1.2022 e registrato presso il DPNA1 UT Casoria il 27.1.2022 al n. XXX serie 3T e

riguardante l'immobile al secondo piano in Casamicciola Terme, piazza delle Scuole n.36 in NCEU foglio 7 p.lla 60 sub 14 (immobile pignorato) composto di 4 vani, oltre cucina e servizi e non ammobiliato. Il contratto è stato registrato prima della notifica e della trascrizione del pignoramento.

La locazione ha la durata di 3 anni dal 1.1.2022 al 31.12.2024 ed alla prima scadenza, il contratto è prorogato di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 pari a n.12 rate da € 500,00/mese ed è fatto divieto di sublocazione e di comodato, sia totale che parziale.

Si evidenzia che preso l'Agenzia delle Entrate, la scrivente ha rinvenuto ulteriore contratto di locazione abitativa agevolata (cfr. Allegato 8 doc. 2) tra l'esecutato e la sig.ra XXX nata a XXX C.F. XXX stipulato il 13.11.2020 e registrato presso il DPNA1 UT Casoria il 19.11.2020 al n. XXXX serie 3T e riguardante l'immobile al secondo piano in Casamicciola Terme, piazza delle Scuole n.36 in NCEU foglio 7 p.lla 60 sub 14 (immobile pignorato) composto di 4 vani, oltre cucina e servizi, ammobiliato. La locazione ha la durata di 3 anni dal 1.1.2020 al 30.11.2023 ed alla prima scadenza, il contratto è prorogato di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 8.400,00 pari a n.12 rate da €700,00/mese ed è fatto divieto di sublocazione e di comodato, sia totale che parziale.

CONGRUITA' DEL CANONE

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione della locazione, facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 5,70 valore max € 8,80

Considerato lo stato di manutenzione del cespite pignorato e la sua ubicazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo dei valori sopra riportati (pari ad € 8,80/mq/mese), forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Pertanto il canone di locazione mensile, considerando la superficie commerciale dell'intero immobile nello stato in cui attualmente si rinviene, è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \quad \text{€ } 8,80 \times 82,00 \text{ mq} = \quad \text{€ } 721,60$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 750,00/mese

CANONE DI LOCAZIONE MINIMO
€ 750,00 – (1/3 di € 750,00)

€ 500,00/mese

Si rileva dunque un canone locativo contrattuale pari ad € 500,00/mese (cfr. contratto registrato presso il DPNA1 UT Casoria il 27.1.2022 al n.XXX serie 3T), non inferiore rispetto al valore minimo calcolato, pari a € 500,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 750,00/mese e pertanto, non vile.

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

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

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

l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo,

laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno sul quale è stato edificato il bene non è gravato da censo o livello, né da usi civici come da Regio Decreto Commissariale di assegnazione a terreni di categoria del 09.08.1934.

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

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

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13.3.2024 Registro Generale 12778 Registro Particolare XXXX nascente da atto del Tribunale di Napoli Sez. Ischia del 2.3.2024 repertorio n.419

a favore:

√ XXX nato XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

√ XXX nato a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Abitazione in Casamicciola Terme Terme (Na) al piazza delle Scuole n.36 n. 36 in NCEU Foglio 7 - Particella 60 - Subalterno 14 - 5 vani - piano 2

Come appreso in sede di sopralluogo, non è costituito Condominio.

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

Come appreso in sede di sopralluogo, non è costituito Condominio.

Si rappresenta, come già precedentemente indicato, che nel titolo in favore del debitore si precisa che *“La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive (fra cui in particolare la servitù attiva di passaggio attraverso l'androne), così come pervenuto e posseduto. Nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali, quali in particolare diritti pari alla giusta metà indivisa sulla copertura delle scale, sulla piscina interrata la quale si accede attraverso la botola esistente nell'androne delle scale, e tenendo comunque conto di quanto è stato oggetto dell'atto per notaio XXX in data 11 febbraio 2003 trascritto a Napoli 2 il 6 marzo detto ai numeri 9293/7023”*.

In particolare poi, nell'atto del 11.2.2003 (cfr. Trascrizione - Allegato 5 – doc.3), viene alienata a terzi *“la proprietà esclusiva dell'androne, nonché delle rampe di scale, fino al pianerottolo che da accesso al primo piano, la quota pari a 500/1000 della copertura delle scale e della piscina interrata, alla quale si accede attraverso la botola esistente nell'androne delle scale ... la scala è stata inserita al foglio 7, mappale 60 sub 104 (che individua anche l'appartamento al secondo piano). L'androne e le scale sono tuttavia gravati dalla servitù di passaggio per l'accesso all'appartamento sito al secondo piano di proprietà dei venditori”*.

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Premessa

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come precedentemente determinata, è pari arrotondata a **71.00 mq.**

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

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 2.150,00 valore max € 3.300,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.800,00 € 3.300,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

| COMPARABILI | Prezzo Offerto | Prezzo di realizzo = - 15% | Valore unitario sul prezzo di realizzo | Valore unitario sul prezzo offerto |
|--|----------------|----------------------------|--|------------------------------------|
| N.1- Appartamento Casamicciola Via Firenze - 33 mq | € 115 000,00 | € 97 750,00 | € 2 962,12 | € 3 484,85 |
| N.2- Appartamento Casamicciola Via Rione A.De Gasperi - 70 mq | € 280 000,00 | € 238 000,00 | € 3 400,00 | € 4 000,00 |
| N.3- Appartamento Casamicciola Via G.San Felice - 47 mq | € 170 000,00 | € 144 500,00 | € 3 074,47 | € 3 617,02 |
| N.4- Appartamento Casamicciola Via Rione A.De Gasperi - 110 mq | € 260 000,00 | € 221 000,00 | € 2 009,09 | € 2 363,64 |
| Valori medi | | | € 2 861,42 | € 3 366,38 |

La ricerca delle offerte di vendita di appartamenti nella zona a ridosso di p.zza delle Scuole, evidenzia valori unitari medi di 2.900,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.300,00/mq (sul prezzo offerto).

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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Subject |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| Prezzo di mercato (euro) | 115.000 | 170.000 | 115.000 |

| | | | |
|---|----|----|----|
| Data (mesi) | 47 | 12 | |
| Superficie principale (mq) | 36 | 47 | 71 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq) | | | |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) | | | |
| Livello di piano | 0 | 1 | 2 |
| Impianto ascensore | 0 | 0 | 0 |
| Riscaldamento autonomo | 0 | 0 | 0 |
| Superficie esterna (mq) | | | |
| Servizi (n) | 1 | 1 | 2 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 4 | 4 | 4 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 4 | 3 | 4 |

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 115.000,00 | 170.000,00 |
| Data (mesi) | 287,50 | 425,00 |
| Superficie principale (mq) | 3.194,44 | 3.194,44 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) | | |
| Livello di piano | 2.300 | 3.400 |
| Impianto ascensore | 12.500 | 12.500 |
| Riscaldamento autonomo | 1.167 | 1.167 |
| Superficie esterna (mq) | 150,00 | 150,00 |
| Servizi (n) | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 1,00 | 1,00 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 1,00 | 1,00 |

▪ Tabella di valutazione

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 115.000,00 | 170.000,00 |
| Data (mesi) | -13.512,50 | -5.100,00 |
| Superficie principale (mq) | 111.805,56 | 76.666,67 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | | |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | | |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq) | | |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) | | |
| Livello di piano | 4.600 | 3.400 |
| Impianto ascensore | 0 | 0 |
| Riscaldamento autonomo | 0 | 0 |
| Superficie esterna (mq) | | |
| Servizi (n) | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | | |
| Stato di manutenzione immobile (n) | | 15.000,00 |
| Prezzo corretto | € 222.893,06 | € 264.966,67 |

PREZZO MEDIO UNITARIO**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO****€ 3.440,00****€ 244.000,00****DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO**

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 3%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 244\,000,00 \times 2,5\% = \text{€ } 6\,100,00 \\ V = & \text{€ } 244\,000,00 - \text{€ } 6\,100,00 = \text{€ } 237\,900,00 \end{aligned}$$

Vm locato = € 238.000,00**VALORE A BASE D'ASTA**

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per ripristino pari almeno a € 8.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 238\,000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 8\,000,00 = \text{€ } 228\,900,00$$

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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare:

- √ le differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata;
- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, in particolare con istanza di condono ancora pendente in area vincolata paesaggisticamente;
- √ presenza di difformità non sanabili;
- √ mancanza di abitabilità dell'immobile;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 228 900,00 \times 15 \% = € 34 335,00$$

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

$$V = € 228 900,00 - € 34 335,00 = € 194 565,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 200.000,00**

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

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

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

Agli atti vi è certificato di stato libero dell'esecutato (cfr. Allegato 6).

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

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

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

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

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Corrispondenza Ufficio tecnico del Comune di Casamicciola Terme

doc.2 – Corrispondenza Polizia Municipale del Comune di Casamicciola Terme

doc.3 – Corrispondenza Procura presso il Tribunale di Napoli – Ufficio demolizioni

Allegato 2 – Visure

doc.1 – Visura catastale attuale e visure storiche

doc.2 – Planimetria catastale attuale e planimetrie storiche

doc.3 – Mappa catastale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi, planimetrie catastali e grafico dell'istanza di condono

doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto Notaio XXX 21.5.2004, repertorio n.10693

doc.2 – Atto Notaio XXX del 5.2.1983, repertorio n.21926

doc.3 - Trascrizione atto Notaio XXX del 11.2.2003 trascritto a Napoli 2 il 6.3.2003 n. 9293/XXXX

Allegato 6 – Certificati anagrafici

doc.1 – Stato civile del debitore

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Documentazione Ufficio tecnico del Comune di Casamicciola Terme

doc.2 – Documentazione Polizia Municipale del Comune di Casamicciola Terme

Allegato 8 – Contratti di locazione

doc.1 – Contratto del 1.1.2022 registrato DPNA1 UT Casoria 27.1.2022 n.XXX serie 3T

doc.2 – Contratto del 13.11.2020 registrato DPNA1 UT Casoria 19.11.2020 n.XXXX serie 3T

Con osservanza

Napoli, lì 11 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano