

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

**Giudice delegato: dott. Eduardo Savarese**

**Commissario: dott. Marco Carminati**

**Liquidatore: Avv. Stefano Vitale**

**Concordato Preventivo ..... n. 25/2021**

**Perizia estimativa degli immobili siti in Forio (NA), via Avv. D. D'Ambra 9  
(già via Chiena n. 20).**

**CTU ing. Luigi Izzi**

## PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese, su istanza del liquidatore giudiziario avv. Stefano Vitale, con provvedimento autorizzatorio del 17 febbraio 2024, nominava il sottoscritto Ing. Luigi Izzi, nato a ..... il ....., C.F. ...., residente in ..... alla via ..... n. ...., regolarmente iscritto all'Albo professionale degli ingegneri della provincia di Napoli e Provincia al n. ...., tel. .... – email: ....., Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, avente come oggetto numero sei unità immobiliari, numero tre lastrici solari, nonché aree comuni del fabbricato condominiale, sito in Forio d'Ischia (Na) alla Via Avv. Domenico d'Ambra 9 (già via Chiena n. 20).

Il Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese conferiva allo scrivente il seguente

## MANDATO E RELATIVI QUESITI

Il consulente tecnico, previ opportuni accessi presso gli immobili ed i competenti uffici pubblici, provvederà a:

- 1. descrivere precisamente i beni oggetto nella procedura di concordato preventivo (costituiti dagli immobili concessi in garanzia dalla dr.ssa ..... in favore della ..... nei mutui ipotecari del ..... e del .....), indicando per ciascun immobile il diritto reale posto in vendita per intero o per quota, la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, ecc. ), gli accessi, i dati catastali ed almeno tre confini, l'esistenza di eventuali servitù anche di fatto, eventuali pertinenze ed accessori (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. ), eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, l'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. In particolare con riferimento al singolo bene, dovranno essere indicate 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, eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) e l'esistenza di eventuali oneri e/o divieti derivanti dal regolamento di condominio.*
- 2. verificare la regolarità dei beni sotto il profilo ambientale, urbanistico e catastale, indicando in particolare l'epoca in cui 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 ambientali, urbanistiche e catastali rilevate.

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 a vendersi 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 urbanistica; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, il consulente quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito il consulente 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, il consulente ne riferirà prontamente al liquidatore;

Indicare gli eventuali costi degli aggiornamenti catastali necessari.

3. **verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. Il consulente 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.
4. **indicare lo stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dall'interessata o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà 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.
5. **ricostruire tutti i passaggi di proprietà risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del decreto di omologazione del concordato**. 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, il consulente dovrà avere cura di verificare sempre 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.
6. **indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (ad es. domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc., altri pesi anche di natura condominiale).
7. **verificare se i beni a vendersi ricadano su suolo demaniale**, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, **nonché se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in particolare, il consulente 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) il consulente 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, il

consulente 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, il consulente sospenderà le operazioni di stima e invierà una nota al liquidatore corredata della relativa documentazione.

Il consulente verificherà infine l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle 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.

8. **valutare i beni 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, 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 che resteranno a carico dell'aggiudicatario (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 insolite. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

9. **procedere alla formazione**, ove opportuno per una maggiore appetibilità dei beni, **di più lotti vendita**, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto ed evitando la costituzione di servitù di passaggio ove non già preesistenti. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta indirizzata al liquidatore giudiziario (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.

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 \_\_\_\_\_ (r.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 del consulente 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..

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 31.03.2023 alle ore 11:10, con il primo accesso ai luoghi oggetto della procedura di concordato preventivo e precisamente il fabbricato condominiale, sito in Forio d'Ischia (Na) alla Via Avv. Domenico d'Ambra n. 9 (già via Chiena n. 20). In questa sede, alla presenza del sottoscritto, dell'avv. Stefano Vitale, della dott.ssa ....., del figlio ....., e del sig. ...., hanno avuto inizio le operazioni peritali procedendo ad un rilievo fotografico dei luoghi in oggetto e ad una ispezione visiva dei luoghi. Successivamente, in data 09.05.2023 alle ore 11:00 viene effettuato un secondo accesso proseguito poi in data 20.02.2024 alle ore 11:00 con un terzo accesso, nel corso del quale viene completato il rilievo fotografico, e contestualmente viene effettuato un dettagliato rilievo metrico al fine di una corretta descrizione dei beni.

## SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA

### Quesito n. 1.

*Descrivere precisamente i beni oggetto nella procedura di concordato preventivo (costituiti dagli immobili concessi in garanzia dalla dr.ssa ..... in favore della ..... nei mutui ipotecari del ..... e del .....), indicando per ciascun immobile il diritto reale posto in vendita per intero o per quota, la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, ecc. ), gli accessi, i dati catastali ed almeno tre confini, l'esistenza di eventuali servitù anche di fatto, eventuali pertinenze ed accessori (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. ), eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, l'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. In particolare con riferimento al singolo bene, dovranno essere indicate 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, eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) e l'esistenza di eventuali oneri e/o divieti derivanti dal regolamento di condominio.*

Le unità immobiliari di cui alla presente relazione sono site in Forio d'Ischia (Na) alla Via Avv. Domenico d'Ambra n. 9 (già via Chiena n. 20), e censite presso il N.C.E.U. del Comune di Forio rispettivamente:

- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 subb. 2-5, categoria A/2, piano terra.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 subb. 3-6, categoria A/2, piano terra.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 7, categoria C/1, piano terra.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 8, categoria A/2, piano primo.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 9, categoria A/2, piano primo.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 10, categoria A/2, piano primo.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 11, categoria F/5, lastrico solare.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 12, categoria F/5, lastrico solare.
- Comune di FORIO foglio 22 part. 74 sub. 13, categoria F/5, lastrico solare.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato, a destinazione residenziale, che è ubicato nel Comune di Forio d'Ischia, a circa 500 metri dal mare; l'edificio, pur non ricadendo in una zona centralissima, è ubicato in un'area dotata di infrastrutture primarie e secondarie, nella quale sono presenti anche edifici e luoghi di interesse, quali scuole, farmacie, banche. Il numero civico del fabbricato è attualmente il numero 9.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra; su tutte le facciate dello stabile prospettanti su aree aperte si aprono finestre, balconi e balconate di pertinenza alle varie unità immobiliari destinate a civile abitazione.

La tipologia architettonica è di livello medio e rientra nell'edilizia di tipo residenziale, con il piano terreno del fabbricato occupato da due unità immobiliari adibite a civile abitazione e da un'unità immobiliare destinata a negozio. Le facciate dello stabile, all'atto della redazione della presente relazione, sono in buone condizioni.

Il fabbricato non è servito da alcun impianto ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n. 9/ 1988.

Il fabbricato di cui alla presente relazione non risulta interessato da richiesta di condono edilizio ai sensi L. n. 47/1985 e/o L. n. 724/1994 e/o L. n. 326/2003 e smi.

Occorre precisare che tre cespiti sono situati al piano terra e sono confinanti tra loro, ed altri tre sono situati al piano primo anch'essi confinanti tra loro; i cespiti del primo piano sono coperti da lastrici solari di uso esclusivo agli appartamenti sottostanti, i lastrici solari non hanno una superficie uguale alle unità sottostanti.

Il fabbricato è dotato di un ampio cortile, appositamente delimitato da una recinzione e dotato di un cancello carrabile attraverso il quale si accede all'intero complesso condominiale, riportato nel C.T. al foglio 22 particella 74 sub. 1 costituito come bene comune non censibile.

L'accesso alle unità immobiliari del piano terra avviene, per il sub 2-5 direttamente dal già menzionato cortile condominiale, per il sub 7 direttamente dalla strada Via Avv. Domenico d'Ambra, per il sub 3-6, oltre che dal cortile, anche da un androne coperto, dal quale, attraverso una rampa di scale, si accede anche alle unità immobiliari del primo piano, la rampa di scale è riportato nel C.T. al foglio 22 particella 74 sub. 14 costituito come bene comune non censibile.

### **Descrizione delle singole unità immobiliari**

#### **1. Unità immobiliare piano terra subb. 2-5.**

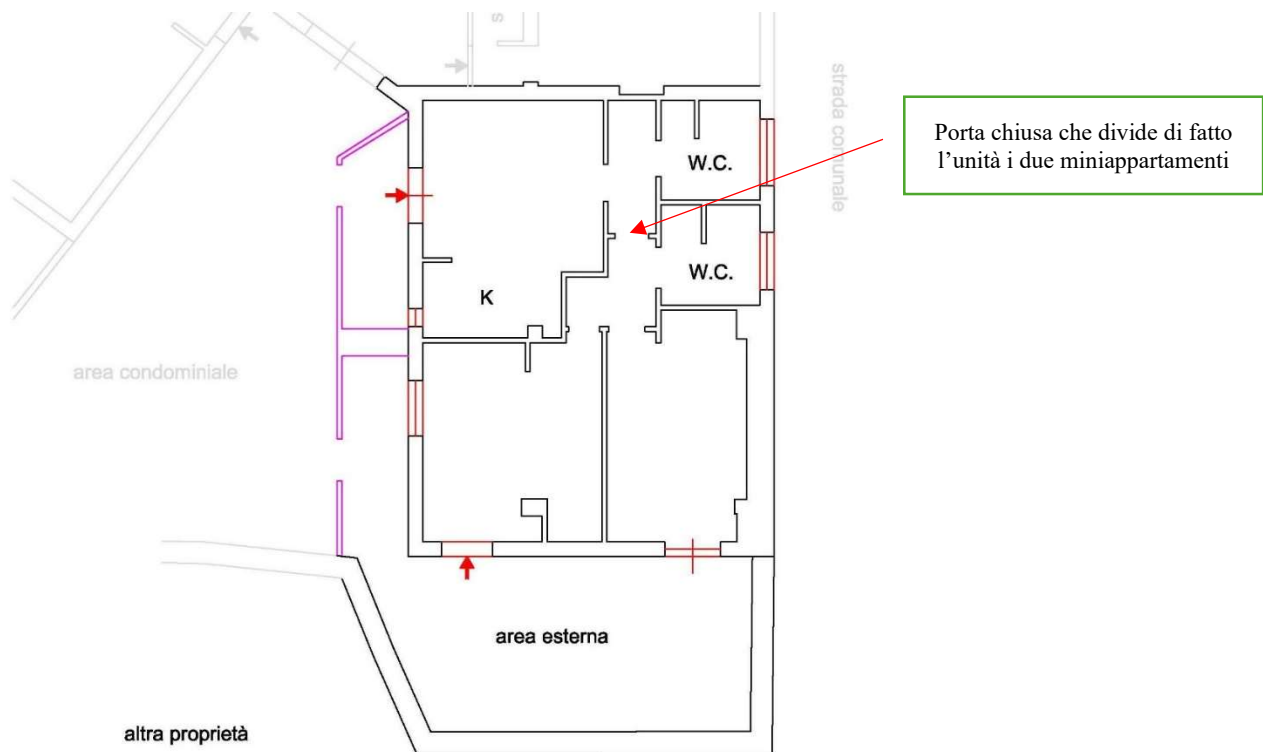
L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è ubicata al piano terra e l'accesso avviene direttamente dal cortile comune del fabbricato attraverso un'area esterna a livello a servizio esclusivo dello stesso appartamento.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante due porte posizionate una nel cortiletto privato, a ovest, e una sul lato prospiciente il cortile condominiale; l'immobile attualmente è strutturato come due mini unità abitative distinte e divise da una porta interna di collegamento presente nel disimpegno chiusa a chiave, in quanto una parte di esso è locato; dall'ingresso, lato cortiletto privato, si accede ad una zona living con

angolo cottura attraverso cui si accede ad un bagno mentre dall'ingresso lato cortiletto privato si accede ad un ampio salone-living con angolo cottura che conduce direttamente a una camera ed un bagno.

Nel disimpegno è presente una porta chiusa a chiave che divide i due mono locali.

L'altezza dell'intera unità immobiliare è di circa m. 3,00.



L'appartamento appare nel complesso piuttosto luminoso, nonostante trattasi di un piano terra, considerando che risulta prospettare su tre lati e che i vani finestra sono piuttosto ampi rispetto alle dimensioni dell'appartamento.

Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso risulta essere buono, frutto di una manutenzione costante da parte dei proprietari.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, che si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, costituito da corpi illuminanti e canaline sottotraccia e distribuito in maniera abbastanza corretta ed esauriente



nell'appartamento; non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

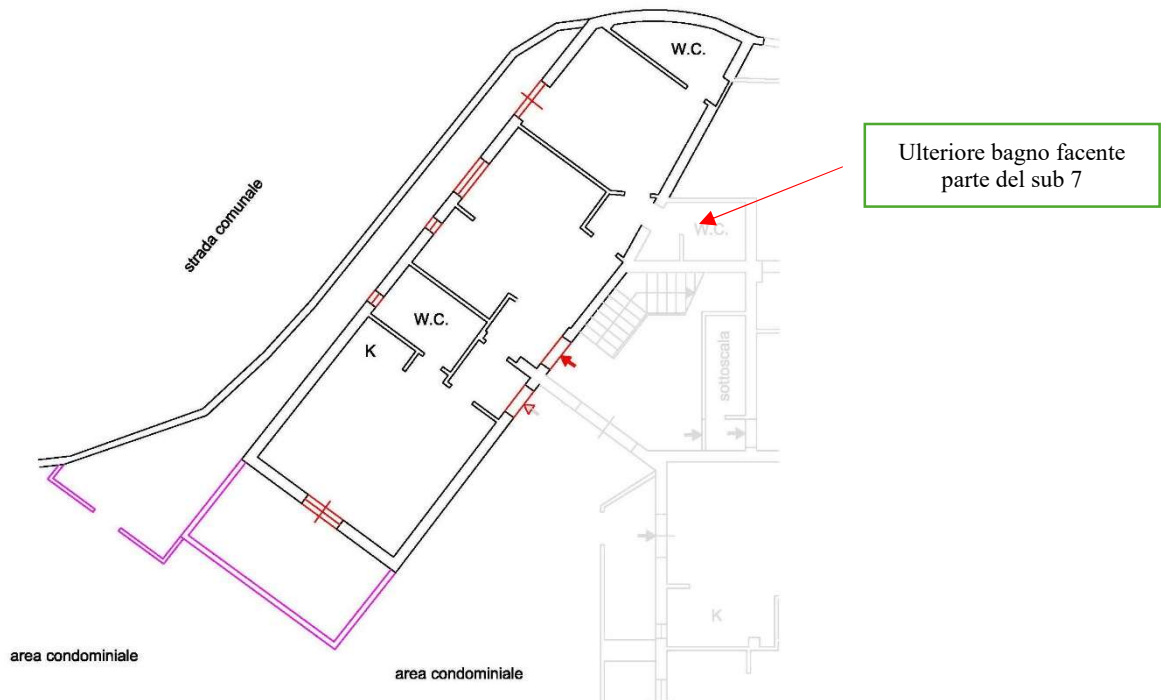
L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 2 – 5, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza vani 4, superficie catastale totale 73 mq, via Chiena n. 20, piano T, interno .., rendita catastale € 462,75, confina a nord con cortile condominiale, a est con sub. 7, a sud con via Torone, a ovest con un'altra unità immobiliare part. 705

L'immobile non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia n. 9 del 1988 (variante), né è conforme alla planimetria catastale; per le difformità si rimanda al paragrafo del quesito n. 2.

## **2. Unità immobiliare piano terra subb. 3-6.**

L'unità immobiliare in esame, destinata a civile abitazione, è ubicata al piano terra e l'accesso avviene sia dall'androne condominiale, al quale si accede attraverso il cortile comune del fabbricato, che dal cortile condominiale stesso. L'immobile attualmente è strutturato come due unità abitative distinte divise da una porta interna di collegamento chiusa a chiave; la prima, avente accesso dal cortile comune, si compone di una zona living con angolo cottura, attraverso cui si accede ad un bagno, ed è servita esternamente da aria esterna coperta con tettoia; la seconda, avente accesso dal vano scala, comprende un ampio salone-living con angolo cottura, che conduce direttamente a una camera ed un bagno, questa porzione di unità, invece, è servita da area esterna scoperta. Allo stato risulta annessa a quest'ultima unità abitativa un ulteriore vano wc bagno, che però rientra catastalmente nel locale commerciale subalterno 7 e quindi non costituisce porzione dell'unità subb. 3-6 ma è parte dell'unità commerciale sub.7.

L'altezza dell'intera unità immobiliare è pari a circa m. 3,00.



L'appartamento appare sufficientemente illuminato, nonostante trattasi di un piano terra, considerando che risulta prospettare su due lati e che i vani finestra, in particolare quelli a nord, sono piuttosto ampi rispetto alle dimensioni dell'appartamento.

Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso risulta essere buono, frutto di una manutenzione costante da parte dei proprietari.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, che si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico, costituito da corpi illuminanti e canaline sottotraccia, risulta distribuito in maniera abbastanza corretta ed esauriente nell'appartamento; non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 3 – 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza vani 5, superficie catastale totale 89 mq, via Chiena n. 20, piano T, interno .., rendita

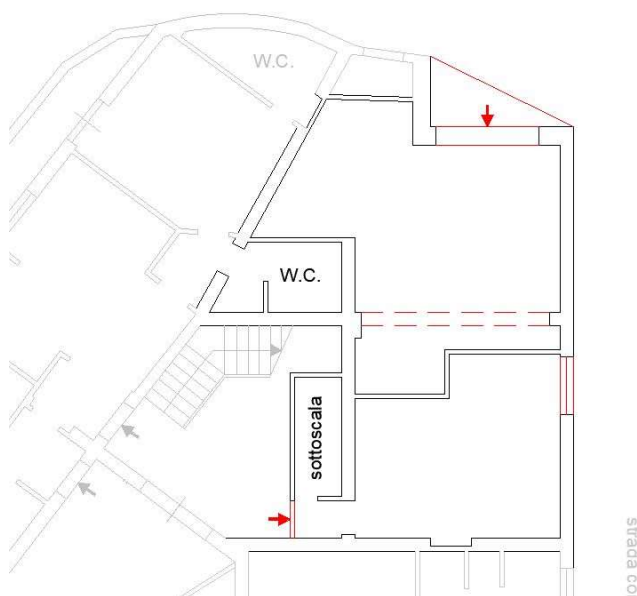
catastale € 578,43, e confina a nord-est e est con strada Via Avv. Domenico d’Ambra, a sud con unità sub 7, con vano scala condominiale, a ovest con cortile condominiale.

L’immobile non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia n. 9 del 1988 (variante), né è conforme alla planimetria catastale; per le difformità si rimanda al paragrafo del quesito n. 2.

### **3. Unità immobiliare piano terra sub 7.**

L’unità immobiliare, destinata ad attività commerciale, è ubicata al piano terra ed è attualmente frazionata di fatto in tre parti. Alla prima parte si accede direttamente dalla strada e precisamente da Via Avv. Domenico d’Ambra (già via Chiena) sul lato sud del fabbricato e risulta costituita da un unico vano attualmente adibito a deposito, privo di punti luci oltre al varco di ingresso; una seconda unità ricavata dall’unità originaria, cui si accede dal vano scala condominiale, è strutturata come monolocale con un bagno ricavato dal sottoscala condominiale e presenta un unico punto luce privo di affaccio lato via Torone, che garantisce una luminosità piuttosto scarsa; infine un’ulteriore porzione dell’unità originaria è costituita da un piccolo locale bagno cieco impropriamente annesso alla confinante unità abitativa subb. 3-6.

L’altezza dell’intera unità immobiliare è di circa m. 3,00.



L'unità immobiliare risulta avere una luminosità piuttosto scarsa, sia perché trattasi di un piano terra, sia perché, come detto, presenta solo due punti luce, compreso il vano di accesso.

Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso appare buono, frutto di una manutenzione costante da parte dei proprietari.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

L'unità adibita a monolocale è dotata di impianto di climatizzazione a mezzo split.

L'impianto elettrico, costituito da corpi illuminanti e canaline sottotraccia, risulta distribuito in maniera abbastanza corretta ed esauriente; non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 48 mq, via Chiena n. 20, piano T, rendita catastale € 3.036,77, e confina a sud-est con strada Via Avv. Domenico d'Ambra, a nord con unità sub 3-6 e vano scala condominiale, a est con unità abitativa subb. 2-5.

L'immobile non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia n. 9 del 1988 (variante), né è conforme alla planimetria catastale; per le difformità si rimanda al paragrafo del quesito n. 2.

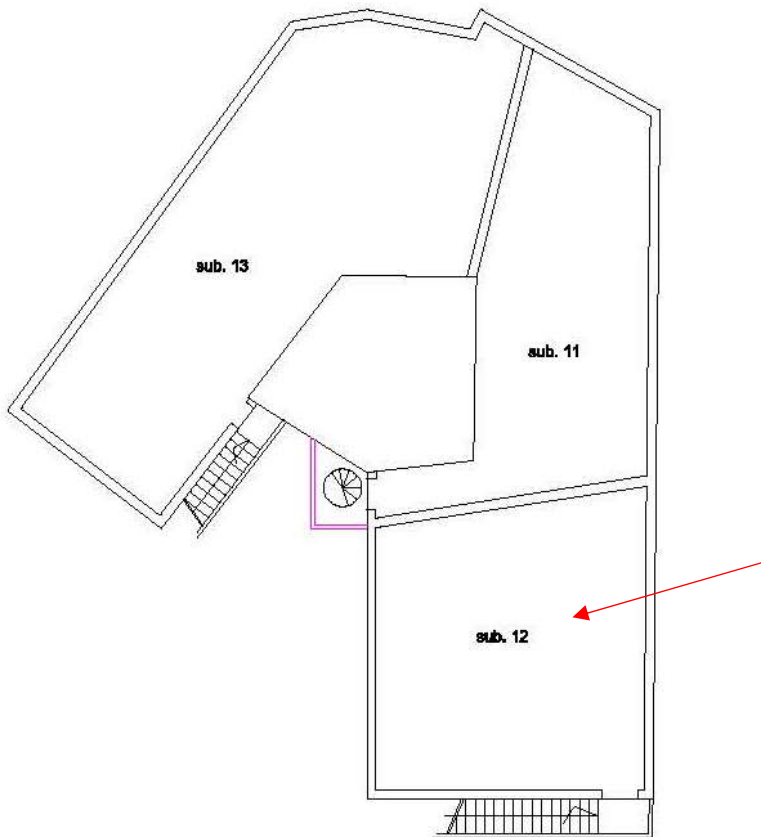
#### **4. Unità immobiliare piano primo sub 8.**

L'unità immobiliare in parola, destinata a civile abitazione, è ubicata al piano primo e l'accesso avviene dall'androne condominiale, al quale si accede attraverso il cortile comune del fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una porta posizionata a sinistra del pianerottolo salendo le scale condominiali; l'ingresso, ubicato in posizione piuttosto decentrata rispetto al resto dell'immobile, è costituito da un ampio locale che funge da salone-living con angolo cottura; da esso si accede al resto dei locali, e, precisamente, ad una camera da letto con balcone ed un bagno.

**OMISSIS**

renderla conforme all'attuale stato dei luoghi.



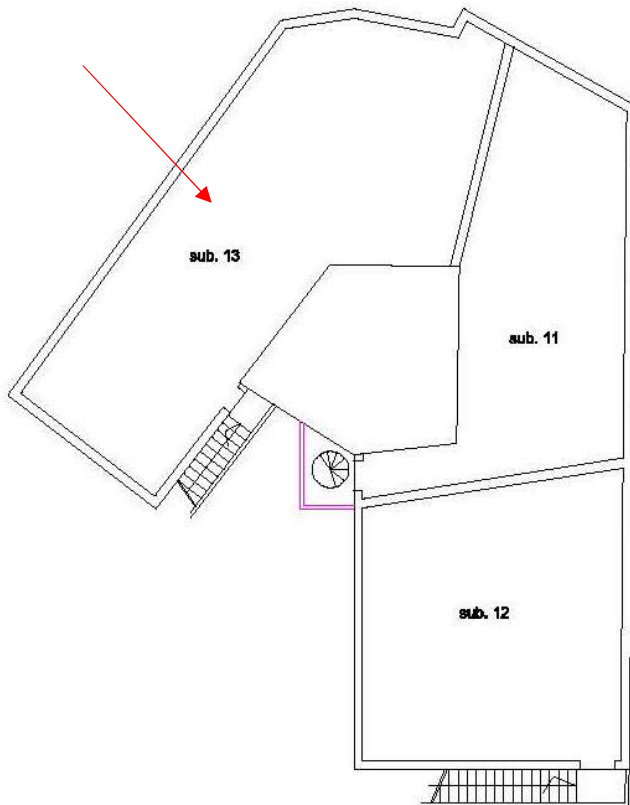
L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 12, zona censuaria 1, categoria F/5, via Chiena n. 20, piano 2, e confina con a est lastrico sub 11, a ovest si affaccia su cortile unità immobiliare sub. 2-5, a nord si affaccia su cortile condominiale, a sud si affaccia su Via Torone.

### **9. Lastrico solare sub 13.**

Trattasi di un lastrico solare ad uso esclusivo e con accesso diretto dall'unità immobiliare sottostante (sub 10). È dotato di regolare parapetto, il piano di calpestio è pavimentato e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il piano lastrici non è graficato nella variante edilizia n. 9/1988. Inoltre la planimetria catastale non corrisponde allo attuale stato dei luoghi che verrà preso in considerazione ai fini della valutazione e del trasferimento, per cui sarà onere dell'aggiudicatario

procedere, a sua cura e spese, all'aggiornamento della planimetria catastale al fine di renderla conforme all'attuale stato dei luoghi.



L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 13, zona censuaria 1, categoria F/5, via Chiena n. 20, piano 2 e confina a sud con lastrico sub 11, si affaccia est e nord-est su Via Avv. Domenico d'Ambra, si affaccia a ovest su cortile condominiale.

### **Quesito n. 2.**

*verificare la regolarità dei beni sotto il profilo ambientale, urbanistico e catastale, indicando in particolare l'epoca in cui 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 ambientali, urbanistiche e catastali rilevate.*

*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 a vendersi 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 urbanistica; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, il consulente quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito il consulente 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, il consulente ne riferirà prontamente al liquidatore;*

*Indicare gli eventuali costi degli aggiornamenti catastali necessari.*

Il fabbricato, come detto, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 60 /1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n. 9/1988. Sono presenti le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari, presentate tutte in data 03/11/1988, che risultano coincidenti con i grafici allegati alla Concessione Edilizia salvo che per i lastrici solari in quanto non graficati nella variante n. 9/1988. Sulla scorta di queste planimetrie, delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia, delle planimetrie dello stato di fatto alla data odierna e di tutta la documentazione inerente l'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto ad individuare le difformità presenti nelle unità immobiliari, sia quelle da ritenersi a tutti gli effetti abusi edilizi non sanabili (sicché l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese al ripristino), sia quelle da ritenersi assentibili alla luce della vigente normativa, ma realizzate in assenza/difformità di autorizzazioni e/o titolo edilizio idoneo rilasciato da parte degli enti preposti.

Vengono elencate di seguito tutte le difformità riscontrate.

### **1. Unità immobiliare piano terra sub 2-5.**

È stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, senza titolo edilizio, che ha comportato la modifica delle tramezzature esistenti, con lo spostamento della cucina in un ambiente diverso e il conseguente adeguamento degli impianti tecnologici.

Inoltre: a) l'area esterna presenta una piccola difformità nella parte est, ovvero risulta essere di dimensioni minori, pari a circa mq. 5,00 rispetto a quello che è lo stato dei luoghi effettivo; b) il muretto perimetrale sul lato est presenta un varco di passaggio in più rispetto all'unico previsto in licenza; c) una finestra che affaccia sul cortile



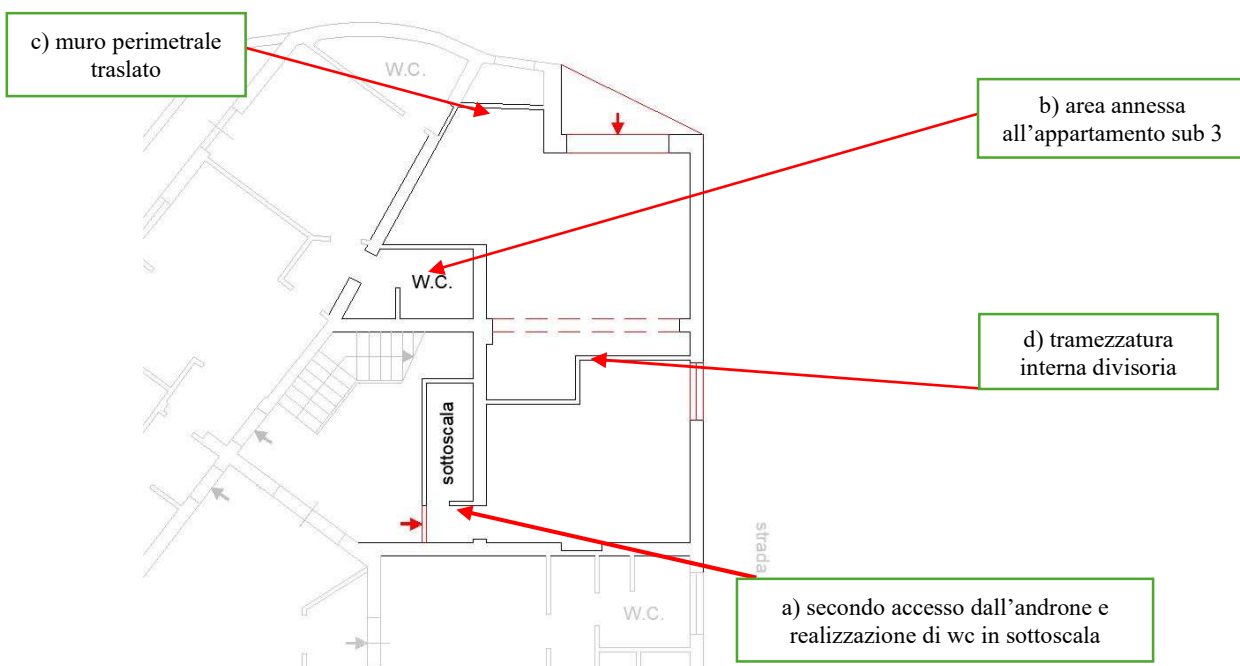
**OMISSIS**

- Accertamento di conformità urbanistica da presentare presso il SUE del Comune di Forio d'Ischia, nonché con relativa Autorizzazione paesaggistica presso la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Provincia di Napoli.

### **3. Unità immobiliare piano terra sub 7.**

L'unità in questione presenta le seguenti difformità edilizie:

- a) è presente un secondo accesso all'unità immobiliare, oltre a quello presente sulla pubblica strada, posizionato all'interno dell'androne condominiale: tale accesso è posizionato in maniera tale da inglobare parte dell'area comune dell'androne, compreso un piccolo bagno ricavato sotto la rampa di scale;
- b) l'unità immobiliare risulta mancante di circa mq. 4,70 che risultano impropriamente assegnati all'unità immobiliare limitrofa per ricavare un ulteriore bagno;
- c) Il muro perimetrale a est risulta in parte traslato di circa un metro in maniera tale da inglobare una piccola porzione del locale tecnico adiacente;
- d) l'unità immobiliare risulta divisa in due unità distinte e separate: tale divisione è stata realizzata mediante la posa in opera di una tramezzatura interna.



Tali difformità risultano sanabili a cura, rischio e spese dell'aggiudicatario a mezzo di:

- Chiusura del vano porta di collegamento del vano WC con il sub 3-4 e conseguente apertura di un vano porta, nello stesso locale al fine di riportare il locale bagno all'interno della presente unità immobiliare e relativo sezionamento dell'impianto tecnologico al servizio dello stesso.
- Apertura di un vano di passaggio nella tramezzatura interna allo scopo di eliminare il frazionamento dell'unità immobiliare.
- Chiusura del secondo accesso all'unità immobiliare dall'androne condominiale e demolizione del locale ricavato sotto la rampa di scale, al fine di restituire la zona interessata alla proprietà comune.
- Accertamento di conformità urbanistica da presentare presso il SUE del Comune di Forio d'Ischia.

#### **4. Unità immobiliare piano primo sub 8.**

L'unità in questione presenta le seguenti difformità:

- a) alla data odierna l'unità immobiliare risulta collegata all'unità immobiliare adiacente sub. 10 attraverso una porta realizzata nella muratura perimetrale interna;
- b) la distribuzione degli spazi interni non è conforme alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alla variante edilizia, infatti, sono stati realizzati due piccoli tramezzi che formano un piccolo disimpegno;
- c) il muro di separazione tra il terrazzino al livello e il terrazzino dell'appartamento confinante risulta essere leggermente spostato.

**OMISSIS**

### **Quesito n. 3**

*verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. Il consulente 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.*

#### Verifica agibilità

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 60/1985 rilasciata dal Comune di Forio e successiva variante n. 9/ 1988, ma nella documentazione rinvenuta non è presente alcuna dichiarazione di agibilità.

#### Certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica (che si allega) si riporta

*“che allo stato i terreni identificati con le part.lla **63-72-73** del foglio nr. **22**:  
- in base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n. 8 del 14/02/2021, ricadono in zona **“INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI”** della Disciplina del Piano Strutturale.  
- Ai fini del Codice della Strada, devono ritenersi ricadenti **“ALL’INTERNO”** del perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del CdS D. L.vo n° 285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n° 111 del 21.3.95 e n° 376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n° 1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n° 11775 del 4.4.97. “*

#### Attestato di prestazione energetica

È presente attestato di prestazione energetica per il solo immobile piano T sub. 2 e 5 in quanto allegato al contratto di locazione, indicato al paragrafo successivo. L'APE in questione è registrato alla Regione Campania con codice AENGR-296505-28/06/2018 17.11.58.278 Classe energetica E; EP<sub>gl,nren</sub> 140,128 kWh/m<sup>2</sup>anno.

Per tutte le altre unità del fabbricato non sono presenti gli attestati di certificazione energetica nè gli indici di prestazione energetica.

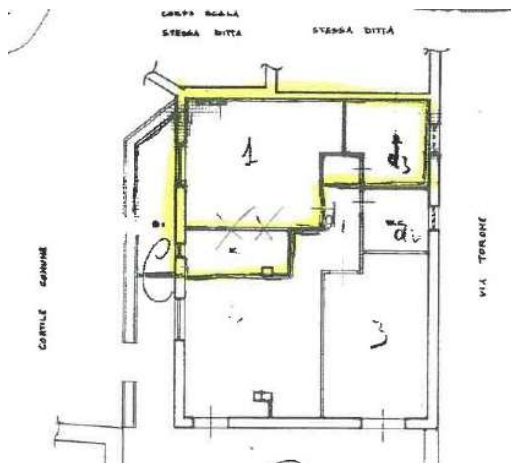
**Quesito n. 4**

*indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dall'interessata o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà 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.*

Tutte le unità immobiliari del fabbricato risultano essere di piena proprietà della dott.ssa ..... nello specifico:

**1. Unità immobiliare piano terra subb. 2-5**

Porzione dell'unità in questione risulta locata ai sigg. .... e ..... (si rimanda al contratto di locazione allegato per i dati anagrafici) come da contratto di locazione abitativa della porzione dell'appartamento al piano terra sub. 2- 5, del 20 luglio 2018, registrato il 2 agosto 2018 al n. .... per il canone mensile di € 200,00 che, non essendo stato disdettato alla prima scadenza si è automaticamente rinnovato fino al 21.07.2026. La porzione locata è evidenziata nel contratto di locazione di cui si riporta estratto



**2. Unità immobiliare piano terra subb. 3-6**

L'immobile risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

**3. Unità immobiliare piano terra sub 7**

L'immobile risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

**4. Unità immobiliare piano primo sub 8**

L'immobile risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

**5. Unità immobiliare piano primo sub 9**

L'immobile risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

**6. Unità immobiliare piano primo sub 10**

L'immobile risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

**7. Lastrico solare sub 11**

L'unità risulta libera e non locata.

**8. Lastrico solare sub 12**

L'unità risulta libera e non locata.

**9. Lastrico solare sub 13**

L'unità risulta libera e non locata

### **Quesito n.5**

*ricostruire tutti i passaggi di proprietà risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del decreto di omologazione del concordato. 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, il consulente dovrà avere cura di verificare sempre 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.*

Tutti gli immobili del fabbricato giungono alla dott.ssa .....

- Con atto di donazione del ..... del ..... con rep. n. .... e racc. n. ...., trascritto il ....., in cui il sig. ...., riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e per dopo di lui in favore della moglie ....., donava gli immobili oggetto della presente perizia;
- Con atto del ..... del ..... rep. n. .... racc. n. ...., trascritto il ....., la sig.ra ..... rinunciava in favore della figlia ..... all'usufrutto sugli immobili oggetto della presente perizia;
- Con atto di rettifica catastale del ....., rep. n....., registrato in ..... il ....., da parte del Notaio ..... si correggeva un mero errore di identificazione catastale dei "circostanti cortili e di cui parte coperto, con viali aiuole e giardino residuo".

### **Quesito n.6**

*indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (ad es. domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc., altri pesi anche di natura condominiale).*

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto, essendo l'intero stabile di proprietà di un solo soggetto, non è stato costituito condominio né è presente un regolamento condominiale.

L'intero fabbricato è gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli, per le quali il G.D.,



all'esito delle vendite, ne disporrà la cancellazione a cura e spese dell'aggiudicatario: -

- ipoteca volontaria** iscritta il ..... ai nn. .... a garanzia di mutuo per notar dr. .... del ..... rep. N. .... per complessivi € 8.100.000,00 in favore della ..... e contro la sig.ra ..... gravante, tra l'altro, sugli immobili *de quibus*;
- **ipoteca volontaria** iscritta ..... ai nn. .... a garanzia di mutuo per notar dr. .... del ..... rep. N. .... per complessivi € 3.600.000,00 in favore della ..... e contro la sig.ra ..... gravante, tra l'altro, sugli immobili *de quibus*;
- **verbale di pignoramento immobiliare** degli UU.GG. c/o Tribunale di Napoli – Sezione distaccata di Ischia del ..... rep. ...., trascritto il ..... ai nn. .... in favore della ..... e contro la sig.ra ..... gravante, tra l'altro, sugli immobili *de quibus*;
- **decreto di ammissione concordato preventivo** c/o Tribunale di Napoli del ..... rep. .., trascritto il ..... ai nn. .... in favore della massa dei creditori e contro la sig.ra ..... gravante, tra l'altro, sugli immobili *de quibus*.

### Quesito n.7

*verificare se i beni a venderli ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, nonché se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; in particolare, il consulente 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) il consulente 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, il consulente 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, il consulente sospenderà le operazioni di stima e invierà una nota al liquidatore corredata della relativa documentazione.*

*Il consulente verificherà infine l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle 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.*

Come da certificazione (che si allega) dell'Unità operativa dirigenziale, forense e Clima sezione usi Civici, tutte le particelle dei lotti di vendita non risultano gravate da usi civici.

### **Quesito n.8**

*valutare i beni 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, 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 che resteranno a carico dell'aggiudicatario (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.*

### **Calcolo delle superfici delle singole unità immobiliari**

#### **Unità immobiliare piano terra sub 2-5.**

La superficie calpestabile coperta, al netto delle mura perimetrali è pari a mq 62,70.

Per ottenere la superficie coperta lorda, si aggiunge un incremento del 15%, che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai muri perimetrali.

Si avrà, quindi, che la superficie coperta lorda sarà pari a:

$$\text{mq } 62,70 + \text{mq } 9,40 = \text{mq } 72,10.$$

Per ottenere la superficie commerciale si aggiunge alla superficie coperta lorda un incremento valutativo, che varia a seconda della dimensione, in questo caso poiché l'appartamento ha una superficie coperta lorda inferiore a 150 mq, l'incremento è pari a zero.

La superficie commerciale dell'appartamento è dunque pari a:

$$\text{mq } 72,10 + \text{mq } 0 = \text{mq } 72,10$$

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare una percentuale specifica per i balconi e i terrazzi, come segue:

Per i balconi e i terrazzi la superficie commerciale è pari al 25% della superficie reale, per cui si ha:

Superficie scoperta terrazzi: mq 39,00 x 25% = mq. 9,75

I terrazzi sommano in totale mq 9,75 di superficie commerciale.

**Pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento in totale è pari a:**

mq 72,10 + mq 9,75 = **mq 81,85**

### **Unità immobiliare piano terra sub 3-6.**

La superficie calpestabile coperta, al netto delle mura perimetrali è pari a: mq 67,90.

Per ottenere la superficie coperta lorda, si aggiunge un incremento del 15%, che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai muri perimetrali.

Si avrà, quindi, che la superficie coperta lorda sarà pari a:

mq 67,90 + mq 10,18 = mq 78,08.

Per ottenere la superficie commerciale si aggiunge alla superficie coperta lorda un incremento valutativo, che varia a seconda della dimensione, in questo caso poiché l'appartamento ha una superficie coperta lorda inferiore a 150 mq, l'incremento è pari a zero.

La superficie commerciale dell'appartamento è dunque pari a:

mq 78,08 + mq 0 = mq 78,08

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare una percentuale specifica per i balconi e i terrazzi, e per le terrazze coperte, tettoie, patii, porticati come segue:

Per i balconi e i terrazzi la superficie commerciale è pari al 25% della superficie reale, per cui si ha:

Superficie scoperta terrazzi: mq 21,95 x 25% = mq. 5,48

I terrazzi sommano in totale mq 5,48 di superficie commerciale.

Per la terrazza coperta da tettoia la superficie commerciale è pari al 35% della superficie reale, per cui si ha:

Superficie scoperta lorda terrazzi: mq 13,40 x 35% = mq. 4,69

La terrazza coperta da tettoia somma in totale mq 4,69 di superficie commerciale.

**Pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento in totale è pari a:**

mq 78,08 + mq 5,48 + mq 4,69 = **mq 88,25**

### **Unità immobiliare piano terra sub 7.**

La superficie calpestabile coperta, al netto delle mura perimetrali è pari a: mq 50,15.

Per ottenere la superficie coperta lorda, si aggiunge un incremento del 15%, che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai muri perimetrali.

Si avrà, quindi, che la superficie coperta lorda sarà pari a:

mq 50,15 + mq 7,52 = mq 57,67.

Per ottenere la superficie commerciale si aggiunge alla superficie coperta lorda un incremento valutativo, che varia a seconda della dimensione, in questo caso poiché l'appartamento ha una superficie coperta lorda inferiore a 150 mq, l'incremento è pari a zero.

**La superficie commerciale dell'unità immobiliare è dunque pari a:**

mq 59,11 + mq 0 = **mq 59,11**

### **Unità immobiliare piano primo sub 8.**

La superficie calpestabile coperta, al netto delle mura perimetrali è pari a: mq 36,00.

Per ottenere la superficie coperta lorda, si aggiunge un incremento del 15%, che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai muri perimetrali.

**OMISSIS**

### **Valutazione commerciale**

Per calcolare il valore degli immobili si è applicato il metodo diretto (o sintetico); in questo modo si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

Per ottenere il più probabile valore di mercato, sono state effettuate indagini attraverso la lettura di avvisi di compravendita su quotidiani specializzati in materia, comparandolo con i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate ed i valori indicati dal Borsino Immobiliare.

#### **Valore Medio di Mercato per civili abitazioni**

Alla luce di quanto enunciato nel corso della presente relazione, si è considerato il valore medio tra i valori indicati dall’Agenzia delle Entrate per le civili abitazioni, pari a € 3.050,00 al mq.

Alla luce di quanto enunciato nel corso della presente relazione, si è considerato il valore medio tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare per le civili abitazioni, di qualità media, pari a € 2.680,00 al mq.

Inoltre, da indagini svolte in zona e attraverso la lettura di avvisi di compravendita su siti internet e su quotidiani specializzati in materia, si è considerato il costo di mercato di immobili che riportassero caratteristiche simili a quelli in esame, ed in particolare quegli immobili in vendita nei pressi del fabbricato in esame, dovendo tenere conto che la stessa Via Avv. Domenico d’Ambra n. 9 (già via Chiena) è, sì, piuttosto vicina al centro, circa 500 metri, ma trattasi di strada non pianeggiante e di ridotte dimensioni, pertanto, tenuto conto di tutto ciò, si è pervenuti al più probabile valore di mercato medio al mq. per annunci immobiliari pari ad € 2.700,00 al mq.

Effettuando la media matematica tra i tre valori ottenuti, che peraltro non si discostano troppo tra di loro, si può ottenere un valore di mercato pari ad **€ 2.800,00** al mq.

Il valore medio al mq così individuato è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell’immobile oggetto della presente stima, ottenendo il **Valore Medio di Mercato**

**dell'immobile.** Infine, per calcolare il **valore di mercato dell'appartamento col metodo diretto (Vmd)** si è tenuto conto di una serie di coefficienti correttivi (calcolati in base al piano, orientamento, altezze, servizi, etc...), i quali modificano il prezzo dell'immobile.

**Valore medio per civili abitazioni al mq = € 2.800,00**

Valore Medio di Mercato per negozi

Alla luce di quanto enunciato nel corso della presente relazione, si è considerato il valore medio tra i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per i negozi, pari a € 2.975,00 al mq.

Alla luce di quanto enunciato nel corso della presente relazione, si è considerato il valore medio tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare per i negozi, in buono stato, pari a € 2.268,00 al mq.

Effettuando la media matematica tra i due valori ottenuti, che peraltro sono molto simili, si può ottenere un valore di mercato pari ad **€ 2.620,00** al mq.

Tale importo coincide, in linea di massima, con i valori di mercato che si ottengono consultando gli annunci immobiliari.

Il valore medio al mq così individuato è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, ottenendo il **Valore Medio di Mercato dell'immobile.** Infine, per calcolare il **valore di mercato dell'appartamento col metodo diretto (Vmd)** si è tenuto conto di una serie di coefficienti correttivi (calcolati in base al piano, orientamento, altezze, servizi, etc...), i quali modificano il prezzo dell'immobile.

**Valore medio per negozi al mq = € 2.620,00.**

Valore Medio di Mercato per lastrici solari ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante.

Per calcolare il valore dei lastrici solari ad uso esclusivo e, nel nostro caso con accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti si considera il 10% della superficie degli stessi e il valore ottenuto lo si moltiplica per il valore medio al mq per civili abitazioni.

**Valore medio per civili abitazioni al mq = € 2.800,00**

Unità immobiliare piano terra sub 2-5

Superficie commerciale dell'unità immobiliare = mq. 81,85

COEFFICIENTI CORRETTIVI

-	piano terra	0.90
-	affaccio (su tre lati)	1.05
-	luminosità-orientamento	1.00
-	vista	1.00
-	altezza soffitti	1.01
-	distribuzione funzionale	1.00
-	tipologia stabile (medio)	1.00
-	stato conservativo stabile (buono)	1.00
-	stato conservativo immobile (buono)	1.00
-	spazi condominiali	1.05

Prodotto coefficienti correttivi = 1.00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE =

€ 2.800,00 x 81,85 x 1,00 = € 229.180,00

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE "non locato" = € 229.180,00**

Visto che l'immobile risulta locato parzialmente e valutato che la scadenza del contratto comprensivo del rinnovo è datata 21.07.2026 si è valutato una decurtazione del 10% del valore di mercato dell'immobile pertanto il

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 229.180,00 x 0.90 = € 206.262,00**

**Unità immobiliare piano terra sub 3-6**

Superficie commerciale dell'unità immobiliare = mq 88,25

COEFFICIENTI CORRETTIVI

-	piano terra	0.90
-	affaccio (su due lati)	1.00
-	luminosità-orientamento	0.99
-	vista	1.00



-	altezza soffitti	1.01
-	distribuzione funzionale	1.00
-	tipologia stabile (medio)	1.00
-	stato conservativo stabile (buono)	1.00
-	stato conservativo immobile (buono)	1.00
-	spazi condominiali	1.05

Prodotto coefficienti correttivi = 0.94

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE =

€ 2.800,00 x 88,25 x 0,94 = € 232.274,00

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 232.274,00**

**Unità immobiliare piano terra sub 7 (negozi)**

Superficie commerciale dell'unità immobiliare = mq. 59,11

COEFFICIENTI CORRETTIVI

-	piano terra	1.00
-	affaccio (su due lati)	1.00
-	luminosità-orientamento	0.90
-	vista	0.95
-	altezza soffitti	1.01
-	distribuzione funzionale	0.95
-	tipologia stabile (medio)	1.00
-	stato conservativo stabile (buono)	1.00
-	stato conservativo immobile (buono)	1.00
-	spazi condominiali	1.00

Prodotto coefficienti correttivi = 0.82

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE =

€ 2.620,00 x 59,11 x 0,82 = € 126.991,92

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 126.992,00**

**OMISSIS**

VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE =

€ 2.800,00 x 4,80 = € 13.440,00

**VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE = € 13.440,00**

### **Lastrico solare sub 12**

Superficie commerciale del lastrico solare = mq. 4,72

VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE =

€ 2.800,00 x 4,72 = € 13.216,00

**VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE = € 13.216,00**

### **Lastrico solare sub 13**

Superficie commerciale del lastrico solare = mq. 7,84

VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE =

€ 2.800,00 x 7,84 = € 21.952,00

**VALORE DI MERCATO DEL LASTRICO SOLARE = € 21.952,00**

### **Quesito n. 9**

*procedere alla formazione, ove opportuno per una maggiore appetibilità dei beni, di più lotti vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto ed evitando la costituzione di servitù di passaggio ove non già preesistenti. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta indirizzata al liquidatore giudiziario (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.*

*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 \_\_\_\_\_ (r.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 del consulente 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..

Lo stato attuale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, come ampiamente enunciato nel corso della stessa, presuppone che le stesse possano essere vendute singolarmente, assegnando i lastrici ad uso esclusivo dell'unità immobiliare sottostante.

A tal proposito lo scrivente ha provveduto a quantificare per ogni unità immobiliare le opere necessarie e le relative pratiche amministrative, procedendo a detrarre i costi stimati dal valore di mercato identificato in precedenza.

Pertanto, sulla scorta di quanto esplicitato nel corso della presente relazione, si avranno i seguenti lotti in vendita.

#### **LOTTO I**

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano terra con accesso dal cortile comune del fabbricato attraverso un'area esterna a livello a servizio esclusivo dello stesso appartamento. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante due porte posizionate una nel cortiletto privato, a ovest, e una sul lato prospiciente il cortile condominiale; l'immobile attualmente è strutturato come due mini unità abitative, distinte divise da una porta interna di collegamento presente nel disimpegno chiusa a chiave, in quanto una parte di esso è locato; dall'ingresso, lato cortiletto privato, si accede ad una zona living con angolo cottura attraverso cui si accede ad un bagno mentre dall'ingresso lato cortiletto privato si accede ad un ampio salone-living con angolo cottura che conduce direttamente a una camera ed un bagno.

Nel disimpegno, come detto, è presente una porta chiusa a chiave che divide di fatto l'unità in due mono locali, di cui uno occupato con titolo non opponibile al futuro aggiudicatario e l'altro locato come da contratto di locazione abitativa della porzione dell'appartamento al piano terra sub. 2- 5, del 20 luglio 2018, registrato il 2 agosto 2018 al n. .... per il canone mensile di € 200,00 che, non essendo stato

**OMISSIS**

L'altezza dell'intera unità immobiliare è pari a circa m. 3,00 ed è occupata con titolo non opponibile al futuro aggiudicatario.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del **Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 3 – 6**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale 89 mq, via Chiena n. 20, piano T, interno .., rendita catastale € 578,43, e confina a nord-est e est con strada Via Avv. Domenico d'Ambra, a sud con unità sub 7, con vano scala condominiale, a ovest con cortile condominiale.

L'immobile non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia n. 9 del 1988 (variante), né è conforme alla planimetria catastale come meglio descritto al precedente paragrafo n. 2.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 232.274,00

Spese per opere edili di ripristino e pratiche amministrative, comprensive di aggiornamento catastale e diritti, bolli e sanzioni da versare presso gli enti preposti: € 15.000,00

**PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE = € 232.274,00 – 15.000,00 = € 217.274,00**

### **LOTTO III**

Piena ed esclusiva proprietà del locale terraneo ad uso commerciale attualmente frazionato di fatto in tre parti. Alla prima parte si accede direttamente dalla strada e precisamente da Via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) sul lato sud del fabbricato e risulta costituita da un unico vano attualmente adibito a deposito, privo di punti luci oltre al varco di ingresso; una seconda unità ricavata dall'unità originaria, cui si accede dal vano scala condominiale, è strutturata come monocale con un bagno ricavato dal sottoscala condominiale e presenta un unico punto luce privo di affaccio lato via Torone, che garantisce una luminosità piuttosto scarsa; infine un'ulteriore porzione dell'unità originaria è costituita da un piccolo locale bagno cieco impropriamente annesso alla confinante unità abitativa subb. 3-6.

L'altezza dell'intera unità immobiliare è di circa m. 3,00 ed è occupata con titolo non opponibile al futuro aggiudicatario.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del **Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 7**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 48 mq, via Chiena n. 20, piano T, rendita catastale € 3.036,77, e confina a sud-est con strada Via Avv. Domenico d'Ambra, a nord con unità sub 3-6 e vano scala condominiale, a est con unità abitativa subb. 2-5.

L'immobile non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia n. 9 del 1988 (variante), né è conforme alla planimetria catastale come meglio precisato al precedente paragrafo n 2.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 126.992,00

Spese per opere edili di ripristino e pratiche amministrative, comprensive di aggiornamento catastale e diritti, bolli e sanzioni da versare presso gli enti preposti: € 20.000,00

**PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE = € 126.992,00 – 20.000,00 = € 106.992,00**

#### **LOTTO IV**

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano primo con annessa porzione del sovrastante lastrico solare.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una porta posizionata a sinistra del pianerottolo salendo le scale condominiali; l'ingresso, ubicato in posizione piuttosto decentrata rispetto al resto dell'immobile, è costituito da un ampio locale che funge da salone-living con angolo cottura; da esso si accede al resto dei locali, e, precisamente, ad una camera da letto con balcone ed un bagno.

L'altezza dell'intera unità immobiliare è di circa m. 2,90.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del **Comune di Forio al foglio 22, particella 74, subalterno 8**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4<sup>a</sup>, consistenza vani 3, superficie catastale totale 40 mq, via Chiena n. 20, piano 1, interno .., rendita catastale

**OMISSIS**



**PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO = € 285.600,00 – 15.000,00 = € 270.600,00**

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte della presente perizia i seguenti allegati:

- N° 1           Visure catastali;
- N° 2           Planimetrie catastali;
- N° 3           Planimetria delle unità immobiliari redatte dal CTU;
- N° 4           Documentazione fotografica;
- N° 5           Certificazione di destinazione urbanistica;
- N° 6           Certificazione Usi Civici;
- N° 7           Variante edilizia n° 9/1988;
- N° 8           Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- N° 9           Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;
- N° 10          Copia contratto di locazione abitativa con APE di immobile sub 2-5;
- N° 11          Atto Not. .... del ..... rep. n. ....;
- N° 12          Atto Not. ....del ..... rep. n. ....;
- N° 13          Atto rettifica catastale Not. .... del ..... rep.  
n. ....; Elaborato planimetrico
- N° 14          Vax del foglio 22
- N° 15          Visura ipotecaria con formalità

Napoli, 1 Luglio 2024

Firmato digitalmente da

Il T.  
**Luigi Izzi**

O = Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Napoli  
T = Ingegnere  
SerialNumber =  
TINIT-ZZILGU80L28F839X  
C = IT