

# **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 dell'immobile sito in Forio (NA), Via Funno 2, Via Avv.  
Domenico d'Ambra (già via Chiena) n. 7.**

**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 sei unità immobiliari, numero tre lastrici solari, nonché aree comuni del fabbricato condominiale, sito in Forio d'Ischia (Na) alla Via Funno 2, Via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) n. 7.

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 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.*
- 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 insolute. 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 Funno 2, Via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) n. 7. 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 degli stessi. 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.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 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 ..... 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.*

### **Descrizione dei singoli cespiti costituenti l'unità immobiliare**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in Forio d'Ischia (Na), angolo Via Funno 2 - Via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) n. 7.

L'unità immobiliare in questione è costituita:

- a) da un primo cespite principale, che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato;
- b) da un secondo cespite a destinazione deposito all'interno di una grotta presente all'interno del costone tufaceo a confine della proprietà;
- c) da un'area esterna esclusiva costituita come ente urbano, avente destinazione mista, in parte giardino e in parte pavimentata, appositamente delimitata da una recinzione e dotata di un cancello carrabile che funge anche da accesso ai suddetti cespiti.

È presente inoltre, in adiacenza al cespite principale e precisamente sul lato Est, un cavedio coperto a destinazione deposito.

Essa è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al foglio 22, particella 705, subalterno 3 (ex sub 1 e 2), zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 6<sup>a</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale totale 176 mq, Via Funno n. 1, piano S1-T-1, rendita catastale € 938,92, e confina a Nord con unità immobiliari aliene e via Funno, a Est con strada comunale e palazzina particella 74, a Sud con via Torone, a Ovest con altra unità immobiliare aliena.

Essa dista circa 500 metri dal mare e, pur non ricadendo in una zona centralissima, è ubicata in un'area dotata di infrastrutture primarie e secondarie, nella quale sono presenti anche edifici e luoghi di interesse, quali scuole, farmacie e banche.

Il cespite principale, di seguito identificato come "villa", si eleva per un piano fuori terra e uno entro terra; su tutte le facciate dello stabile prospettanti su aree aperte si aprono finestre, di pertinenza alla stessa unità immobiliare destinate a civile abitazione.

La tipologia architettonica è di livello medio e rientra nell'edilizia di tipo residenziale. Le facciate della villa, all'atto di redigere la presente relazione, sono in buone condizioni.

Al piano terra sul lato Ovest è presente un portico alla data odierna chiuso da infissi in alluminio anodizzato di colore chiaro.

L'accesso alla “villa” avviene sia da una porta posizionata sul lato Nord e precisamente sul portico verandato, ubicato in posizione piuttosto decentrata rispetto al resto dell'immobile, sia da un secondo accesso di servizio sul lato Sud, in posizione anch'esso decentrato.

Al piano seminterrato si accede invece sia tramite una rampa di scale a chiocciola interna, sia dal cortile esterno tramite alcuni gradini ed una porta esterna posizionata al piano S1 sul prospetto Nord.

Il piano terra è costituito da una zona living, alla quale si accede direttamente dal portico verandato; nell'area living è presente una scala a chiocciola per accedere al piano inferiore. Dall'area living si accede direttamente alla zona notte, costituita da due camere da letto di cui una con bagno interno, un piccolo disimpegno ed un bagno padronale.

L'altezza utile del piano terra è pari a circa m 2,63 e pertanto risulta inferiore al limite di abitabilità fissato a m. 2,70.

Il piano terra risulta essere nel complesso abbastanza luminoso, considerando che risulta prospettare su tre lati.

Il piano seminterrato risulta caratterizzato da un unico ambiente con un piccolo locale destinato a wc, presenta un'altezza utile pari a circa m 2,40 e pertanto la destinazione dell'intero piano è da ritenersi esclusivamente come deposito.

Il piano in questione prospetta esclusivamente su un unico lato, e precisamente a Nord dove sono presenti due finestre oltre la porta di ingresso; il locale wc è cieco.

Il lastrico solare ha accesso esclusivamente mediante una scala in muratura esterna posizionata sul terrazzamento superiore del giardino; sul lastrico sono presenti tavoli e panche in muratura.

Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso dell'intera villa, risulta essere buono, frutto di una manutenzione piuttosto costante da parte dei proprietari.

Tutte le pareti sono intonacate ed attintate con pittura lavabile, che si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La villa è dotata di impianto di climatizzazione tipo split.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato.

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

L'attuale distribuzione interna della "villa" è conforme alla planimetria catastale ma non ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio Legge n. 724/94 pratica n. 850/95 protocollo n. 4764 del 27/02/1995; per un'analitica indicazione delle difformità si rimanda al paragrafo del quesito n. 2.

Inoltre sul lato Est della villa è presente un cavedio coperto destinato a deposito con pareti a grezzo e copertura in lamiera con guina sovrapposta, avente accesso sia dal lato Nord che dal lato Sud, realizzato in assenza di titolo edilizio.

Il cespite denominato di seguito "grotta" è un locale aperto ricavato nel costone di roccia a confine con pareti non squadrate, né rifinite; presenta un prospetto completamente aperto, senza porte di accesso ed impianti tecnologici di alcun tipo.

Per le sue caratteristiche il locale è da intendersi ad uso deposito.

Non è stata rinvenuta documentazione circa la realizzazione di detto cespite, che a parere dello scrivente risulta essere di realizzazione piuttosto remota.

L'area esterna presenta due accessi dalla strada pubblica, uno carrabile da Via Avv. Domenico d'Ambra (già via Chiena) n. 7, l'altro, pedonale, da via Funno 2.

Essa è caratterizzata da una pavimentazione carrabile in adiacenza al cancello di ingresso e si estende fino all'ingresso della villa, nei cui pressi è presente un pozzo in muratura non utilizzabile per l'acqua potabile.

Il resto dell'area è adibito a verde ed è caratterizzata da un doppio terrazzamento messi in comunicazione da scala in pietra; dal terrazzamento superiore si accede, come già detto, al lastrico solare della villa.

## **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;*

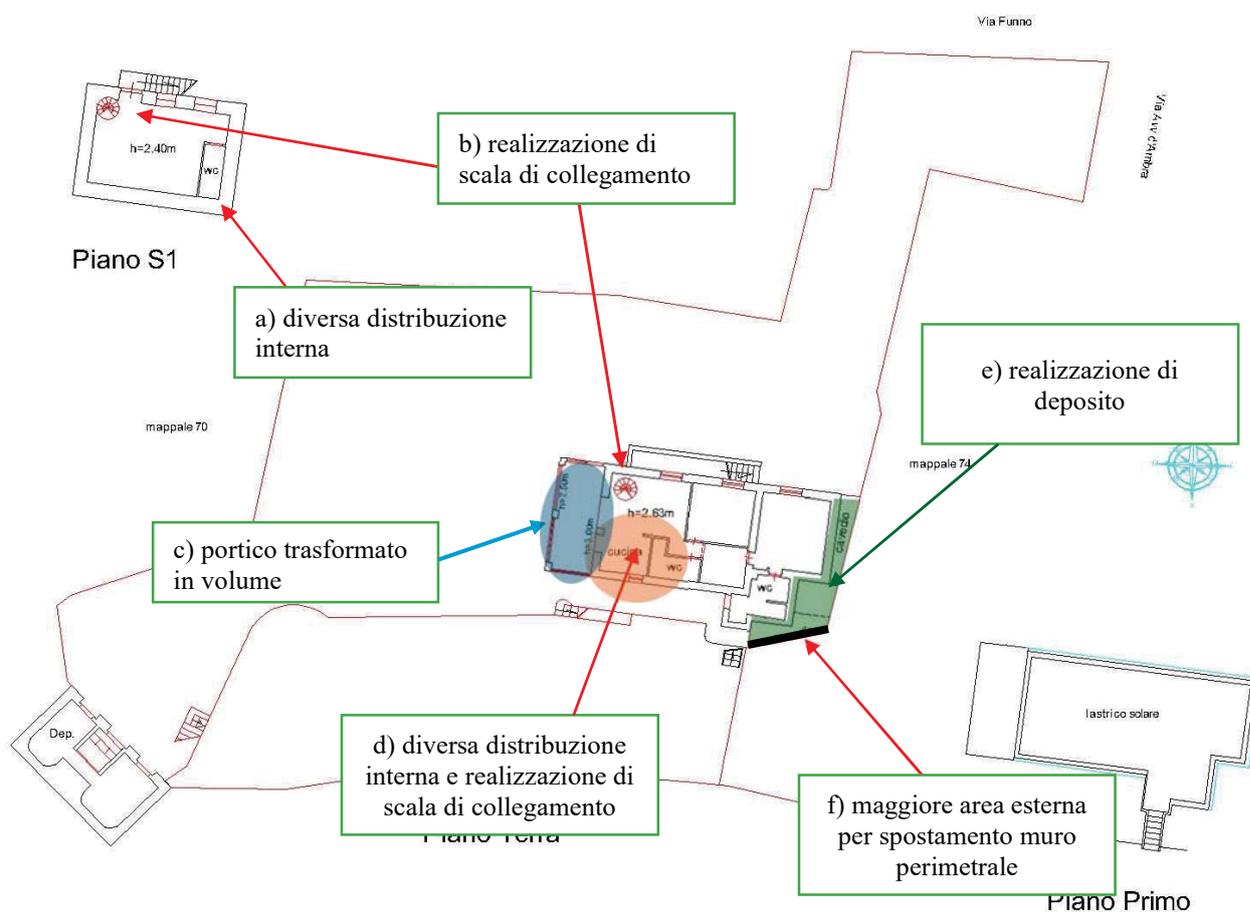
*Indicare gli eventuali costi degli aggiornamenti catastali necessari.*

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio risulta che l'unità immobiliare di cui alla presente relazione è oggetto di istanza di condono edilizio Legge 724/94, pratica n. 850/95, protocollo n. 4764 del 27/02/1995, ad oggi non ancora definito, con la quale è stata chiesta la sanatoria di ampliamenti e trasformazioni interne, realizzate in data antecedente al 31/12/1993, per un totale di superficie utile e superficie non residenziale di mq 59.50, per il quale risulta pagato un acconto di oblazione pari a Lire 4'000'000 ed un acconto di oneri concessori per un totale di Lire 704'000.

Tuttavia da confronto tra i grafici allegati alla suddetta istanza di condono e lo stato attuale emerge che l'unità immobiliare ha subito, in assenza di titolo abilitante, le modifiche di seguito elencate:

- a) diversa distribuzione interna con demolizione di un tramezzo in area living al piano terra e realizzazione del piccolo locale wc al piano seminterrato con il conseguente adeguamento degli impianti tecnologici;
- b) realizzazione di una scala a chiocciola interna con opere strutturali quali il taglio del solaio, che ha messo in comunicazione il piano terra con il piano seminterrato, che

- di fatto ha accorpato le preesistenti due unità immobiliari precedentemente distinte con sub 1 e sub 2;
- c) chiusura del portico, che di fatto costituisce l'attuale accesso principale, mediante la posa in opera di infissi in alluminio anodizzato lungo il perimetro;
  - d) trasformazione del varco di accesso alla cucina in un'apertura tipo finestra con leggera modifica della distribuzione interna di tale ambiente;
  - e) realizzazione di un volume ad uso deposito, con pareti a grezzo e copertura in lamiera con guina sovrapposta, in adiacenza alla muratura perimetrale sul lato Est della villa a confine con la palazzina part. 74;
  - f) leggero spostamento del muro perimetrale a confine con la palazzina part. 74 con aumento della corte esterna di circa mq. 5,00.



Le suddette difformità non risultano sanabili in quanto vanno ad inficiare la pratica di condono edilizio non ancora esitata e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario per ripristinare lo stato dei luoghi dell'istanza di condono edilizio pena l'annullamento del condono stesso.

Più in generale si sottolinea che l'esistenza della suddetta pratica di condono non è garanzia dell'acquisto di una futura piena legittimità degli immobili in vendita perché per la definizione della stessa sanatoria urbanistica è necessario il parere vincolante delle autorità preposte alla tutela dei vari vincoli insistenti sulla zona in cui è ubicata la "villa" (a cominciare dalla soprintendenza beni ambientali e archeologici dell'area metropolitana).

A tal proposito si precisa che dal certificato di destinazione urbanistica del 21 dicembre 2023 l'area in cui è ubicata la "villa" ricade:

- 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.

A seguire si riporta l'art. 37 delle Norme tecniche d'attuazione della disciplina strutturale



#### ART.37. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI

1. La zona omogenea "Insedimenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).
5. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria dovrà essere garantito un indice di permeabilità pari al minimo valore tra 30% e IPF esistente.
6. Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuove "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" di cui all'ART.42.

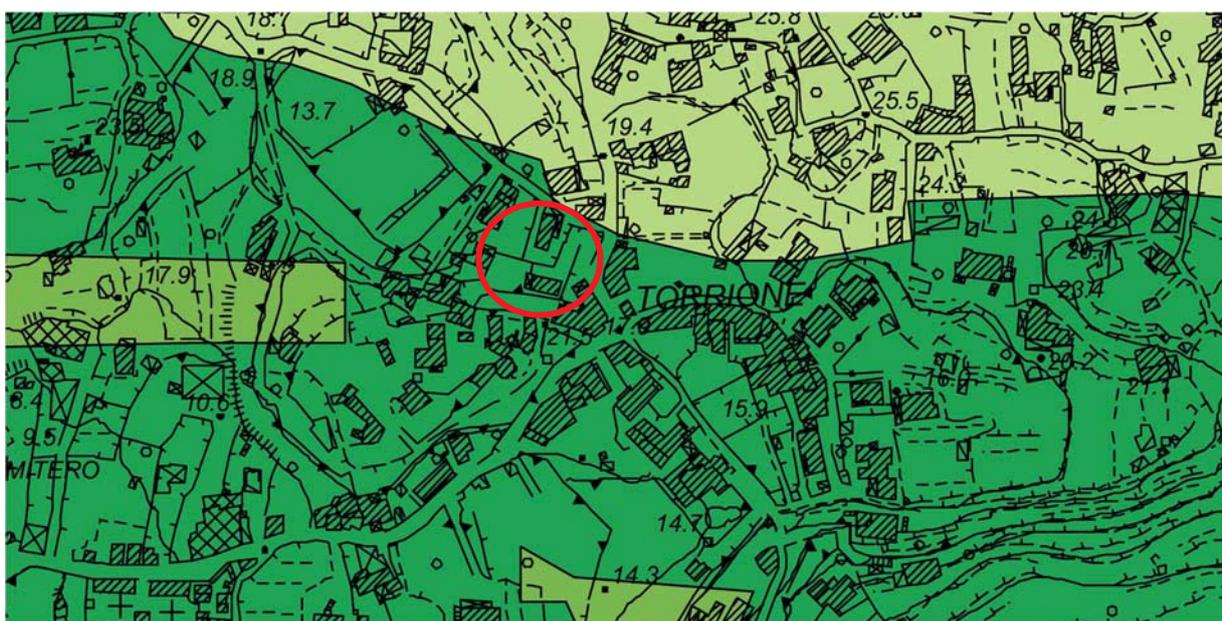
I progetti degli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi anch'essa con delibera del consiglio comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

I progetti degli interventi dovranno rispettare, a seconda della tipologia di attrezzatura e servizio di livello locale, i limiti ed i parametri definiti negli artt. da 43 a 46, ed il dettato normativo dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

L'unità immobiliare ricade nella fascia di rispetto cimiteriale compresa tra 50 e 200 metri (R.D. 1265/1934); il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità ex lege.



L'unità immobiliare ricade in zona P.I.R. (Protezione integrale con Restauro paesistico ambientale) del piano territoriale paesistico



	<b>Piani Paesistici</b>	A.I.	Recupero delle aree industriali
	<b>Piani Paesistici</b>	A.R.T.	Norme per le Aree di ricerca Tecnologica
	<b>Piani Paesistici</b>	C.S.R.T.	Restauro del centro storico Rione Terra
	<b>Piani Paesistici</b>	P.I.	Protezione Integrale
	<b>Piani Paesistici</b>	P.I.R.	Protezione Integrale con Restauro paesistico ambientale
	<b>Piani Paesistici</b>	R.A.	Recupero Ambientale delle aree di discarica
	<b>Piani Paesistici</b>	R.U.A.	Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesistico Ambientale
	<b>Piani Paesistici</b>	S.	Norme per le zone saturate pubbliche, private e interne

#### Articolo 12 - Zona P.I.R.

1. Descrizione dei confini. La zona P.I.R. comprende le sottoelencate aree di elevato valore paesistico:

- Area ad ovest dell'abitato di Ischia (località Costa del Lenzuolo, Bosco dei Conti, Sacchetta);
- Due aree interne a sud dell'abitato di Ischia (località Fasolara, Cattavola, i Pilastrì);
- Area interna a nord della penisola di Sant'Angelo (località Madonnelle, Petrella);
- Area interna ad est dell'abitato di Buonopane a Barano;
- Area a sud-est dell'abitato di Casamicciola (località Molara);
- Area costiera tra gli abitati di Casamicciola e Lacco Ameno (località Fundera);
- Area interna ad est dell'abitato di Forio (località Spinarola, Spadara);
- Area costiera a sud dell'abitato di Forio (località Chiena, Pescina);

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale (P.I.R.).

3. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione e alla ricostituzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile; realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti.

4. Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con l'esclusione di cui al punto 6 del presente articolo; è vietata la costruzione di strade rotabili; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona.

È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

È vietato: il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

5. Uso del suolo. Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statale e regionale, gli interventi atti ad assicurarne la conservazione e la tutela. In particolare gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostituzione e riqualificazione della vegetazione.

È consentito l'uso agricolo del suolo con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre, di qualsiasi tipo e dimensione;
- è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa;
- è vietato l'uso di pesticidi chimici di I, II, III classe, secondo le direttive C.E.E.;
- è consentito l'espianto dei frutteti per la rinnovazione culturale.

6. Adeguamento edilizia rurale. Oltre agli interventi di cui agli artt. 7 punto 6 e 9 lett. a), è consentito l'adeguamento igienico-funzionale, anche attraverso ampliamento, delle case rurali di superficie residenziale non superiore ai 75 mq., con esclusione dell'architettura rupestre di cui all'art. 16 della presente normativa.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente, non potranno interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del presente piano e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Possono altresì essere adeguate le attrezzature per la conduzione del fondo anche attraverso l'incremento delle volumetrie esistenti e destinate a tale uso entro il limite massimo del 10%. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti).

La concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti e deve prevedere la obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.

Si evidenzia inoltre che l'istanza di condono risulta impostata come ampliamento di un bene rurale per il quale non è stata trovata alcuna planimetria storica, né titoli edilizi legittimanti la trasformazione da comodo rurale in abitazione, inoltre sul bene insiste il vincolo cimiteriale che determina una situazione di inedificabilità ex lege che può fortemente pregiudicare il regolare rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, che riporta l'intera unità e le pertinenze ovvero la villa con lastrico, la grotta, il cavedio e l'area esterna, fatta eccezione per l'indicazione delle altezze della villa, ovvero per il piano T viene riportata un'altezza pari a m 2,70 e per il piano S1 un'altezza pari a m 2,45, mentre in realtà risulta rilevata un'altezza pari a m 2,63 per il piano terra e m 2,40 per il piano S1.

### **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.*

Per l'unità immobiliare non è presente alcuna dichiarazione di agibilità né alcun attestato di certificazione 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.*

L'unità immobiliare risulta essere di piena proprietà della dott.ssa .....  
..... e nello specifico risulta libero da persone e non locato. Tuttavia, allo stato è parzialmente occupato da alcuni mobili di arredo.

### **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 Notaio .....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 Notaio ..... del ..... rep. n.....e 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 Napoli 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'intera unità è gravata 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 l'.....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 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.*

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 dell'unità immobiliare**

La superficie calpestabile coperta, al netto delle mura perimetrali è pari a 92,86 m<sup>2</sup>.

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

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

$$92,86 \text{ m}^2 + 13,92 \text{ m}^2 = \mathbf{106,78 \text{ m}^2}.$$

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:

$$106,78 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 = \mathbf{106,78 \text{ m}^2}$$

Alla superficie dell'appartamento così ottenuta si va a sommare una percentuale specifica per i balconi, i locali cantina, le tettoie, le logge, i porticati e le corti esterne, come segue:

Per le logge, i porticati la superficie commerciale è pari al 50% della superficie reale, per cui si ha:

Superficie porticato reale: 15,10 m<sup>2</sup>

Superficie porticato commerciale: 7,55 m<sup>2</sup>

Per le corti esterne, anche se adibite a giardini di pertinenza a ville e villini, la superficie commerciale è pari al 10% della superficie reale, per cui si ha:

Superficie scoperta corti esterne: 900,00 m<sup>2</sup> x 10% = 90,00 m<sup>2</sup>

Le corti esterne sommano in totale 90,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

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

106,78 m<sup>2</sup> + 7,55 m<sup>2</sup> + 90,00 m<sup>2</sup> = **204,33 m<sup>2</sup>**

### 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 siti internet e 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 m<sup>2</sup>.

Alla luce di quanto enunciato nel corso della presente relazione, si è considerato il valore medio tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare per ville e villini, di qualità media, pari a € 3.315,00 al m<sup>2</sup>.

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, sia Via Funno, che la stessa Via Avv. Domenico d'Ambra (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 € 3.100,00 al m<sup>2</sup>.

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 **€ 3.150,00** al m<sup>2</sup>.

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 = € 3.150,00**

Superficie commerciale dell'unità immobiliare = 204,33 m<sup>2</sup>

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

-	piano terra / S1	0.80
-	affaccio	0.90
-	luminosità-orientamento	1.00
-	vista (al piano terra ostruita)	0.95
-	altezza soffitti (altezza inferiore al parametro dell'abitabilità)	0.80
-	distribuzione funzionale	1.00
-	tipologia stabile (medio)	1.00
-	stato conservativo stabile (buono)	1.00
-	stato conservativo immobile (buono)	1.00

Prodotto coefficienti correttivi = 0,54

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 3.150,00 x 204,33 x 0,54 = € 347.565,33**

**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 dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, come ampiamente enunciato nel corso della stessa, presuppone che non sia frazionabile e che debba costituire **un unico lotto di vendita**.

**LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare costituita da un primo cespite principale che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, da un secondo cespite, a destinazione deposito all'interno di una grotta all'interno del costone tufaceo, infine, da un'area esterna esclusiva, riportata nel C.T. al foglio 22 particella 705, costituita come ente urbano, avente destinazione mista, in parte giardino e in parte pavimentata, appositamente delimitata da una recinzione e dotata di un cancello carrabile. È presente, inoltre, in adiacenza al cespite principale, precisamente sul lato Est, un cavedio coperto a destinazione deposito.

Il cespite principale, di seguito identificato come “villa”, si eleva per un piano fuori terra e uno entro terra; su tutte le facciate dello stabile prospettanti su aree aperte si aprono finestre, di pertinenza alla stessa unità immobiliare destinate a civile abitazione. Al piano terra sul lato Ovest è presente un portico alla data odierna chiuso da infissi in alluminio anodizzato di colore chiaro.

La tipologia architettonica è di livello medio e rientra nell'edilizia di tipo residenziale. Le facciate della villa, all'atto di redigere la presente relazione, sono in buone condizioni.

La villa risulta essere interessata da richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 per opere di ampliamento e trasformazioni interne.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio al **foglio 22, particella 705, subalterno 3**, zona censuaria 1<sup>a</sup>, categoria A/2, classe 6<sup>a</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale totale 176 mq, Via Funno n. 1, piano S1-T-1, rendita catastale € 938,92, confina a nord con unità immobiliari aliene e via Funno, a est con strada comunale e palazzina particella 74, a sud con via Torone, a ovest con un'altra unità immobiliare aliena.

L'immobile non risulta conforme ai grafici della pratica di condono edilizio Legge 724/94 pratica n. 850/95 protocollo 4764 del 27/02/1995, né è pienamente conforme alla planimetria catastale come meglio precisato al precedente paragrafo n. 2.

VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE = **€ 347.565,33**

Considerato che non è presente il certificato di agibilità;

considerato che la pratica di condono non è risulta ancora definita;

visto che l'unità immobiliare ricade:

- in area “Insediamenti urbani prevalentemente consolidati” della Disciplina del Piano Strutturale
- in zona P.I.R. del PTP
- nella fascia di rispetto cimiteriale compresa tra 50 e 200 metri (R.D. 1265/1934);

valutato che le spese di lavori edili per opere di messa in pristino delle condizioni dello stato di fatto del condono edilizio ammontano a circa € 30.000,00;

valutato che le spese per pratiche amministrative, comprensive di aggiornamento catastale e diritti, bolli e sanzioni da versare presso gli enti preposti ammontano a circa € 20.000,00; inoltre visto che sul bene insiste il vincolo cimiteriale che determina una situazione di inedificabilità ex lege che può fortemente pregiudicare il regolare rilascio della concessione edilizia in sanatoria, si ritiene, quindi che l'unità immobiliare si debba svalutare del 40% rispetto al valore di mercato, pertanto si ha:

**Prezzo base di vendita dell'unità = € 347.565,33**

**Valore svalutazione = € 347.565,33 \* 0.4 = € 139.026,13**

**Prezzo dell'unità svalutata = € 347.565,33 - € 139.026,13 = € 208.539,20**

che arrotondato al migliaio di euro prossimo si ottiene:

**PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO= € 209.000,00**

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 dell'unità immobiliare redatte dal CTU;
- N° 4           Documentazione fotografica;
- N° 5           Certificazione di destinazione urbanistica;
- N° 6           Certificazione Usi Civici;
- N° 7           Istanza di sanatoria L.724\_94 con grafici;
- N° 8           Piano Paesistico isola d'Ischia

- N° 9            Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- N° 10          Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;
- N° 11          Atto Not. .... del ..... rep. n. ....
- N° 12          Atto Not. ....del ..... rep. n. ....
- N° 13          Atto rettifica catastale Not. .... del ..... rep. n. ....
- N° 14          Vax del foglio 22
- N° 15          Visura ipotecaria con formalità

Napoli, 19 dicembre 2024.

Il Tecnico

ing. Luigi Izzi

Firmato digitalmente da

**Luigi Izzi**

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