

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- V SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. - 418/2024 [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo Dott. Guglielmo Manera**

Custode giudiziario: **avv.** [REDACTED]

Esperto stimatore: **arch.** [REDACTED]

Creditori Intervenuti:  
[REDACTED]

---

## PERIZIA IMMOBILIARE

## INCARICO

---

---

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Guglielmo Manera della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli la sottoscritta dott.ssa [REDACTED], Architetto in Napoli, matricola [REDACTED] con studio in Napoli alla Via [REDACTED] veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N° 418/2024 e in data 05.05.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

---

---

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente, al custode giudiziario avv. [REDACTED] inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 del mese di giugno 2025. In tale data alle ore 10,30 avevano inizio le operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Forio (Na) alla via Zappino nn. 10 e 12 (cfr. all.to 1), (cfr. all.to 21) dove il sig.re [REDACTED] consentiva l'accesso agli immobili pignorati durante il quale la sottoscritta effettuava il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi, (cfr. all.to 1), (cfr. all.to 2), (cfr. all.to 3).

**TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL' ILL.MO G.E..**

### Premessa

I beni oggetto di pignoramento, che costituiranno un lotto unico, sono i seguenti immobili;

- 1) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **Appartamento** cat. A/3 posto al piano terra di un fabbricato sito in Forio (Na) alla Via Zappino n. 10 e n. 12, composto da cucina, 2 stanze, soppalco ad uso deposito, wc, disimpegno e

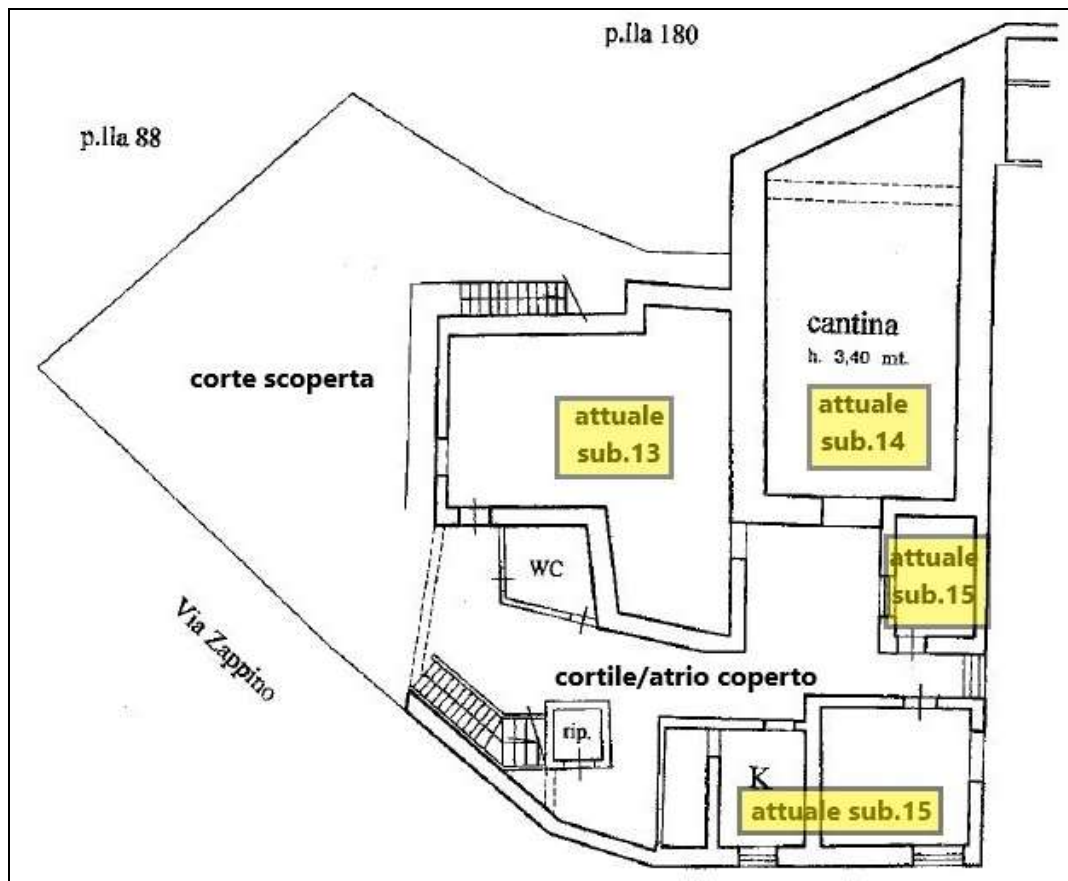
quali pertinenze un cortile/atrio coperto, un cortile scoperto, un locale tecnico e due depositi, Sup. commerciale 79,00 mq., Sup utile 74,00 mq. L'appartamento è identificato al C.F. del comune di Forio al foglio 18, p.lla 176, sub 15, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, rend. euro 613,55, sup. totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq., via Zappino n. S.N.C., piano T.

- 2) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **Deposito/cantina** cat. C/2 posto al piano terra di un fabbricato sito in Forio (Na) alla Via Zappino n. 10 e n. 12, coperto quasi del tutto da una volta a botte. Il deposito è identificato al C.F. del comune di Forio al foglio 18, p.la 176, sub 14, cat. C/2.

Preliminarmente, al fine di agevolare la lettura e la comprensione della perizia, è necessario ripercorrere brevemente la storia urbanistica/edilizia, catastale e traslativa dei beni in oggetto al fine di comprendere le trasformazioni che gli immobili hanno subito nel tempo:

- Nel 1955 i coniugi ██████████ nell'ambito del giudizio di divisione dell'eredità di ██████████ si rendono aggiudicatari del terreno sul quale verrà costruito il fabbricato, loro trasferito con "Decreto di Trasferimento di immobile del Tribunale di Napoli del 29.05.1957 (cfr. allegato n 13). Il bene era compreso nella maggiore consistenza del lotto attribuito ai coniugi ██████████ costituito da "*appezzamento di terreno con cellaio (attuale deposito/cantina) [...] esteso il tutto, are 11,73*", in catasto al foglio 18, p.lle 174, 176, 189.
- Nel 1960 viene rilasciata dal Comune di Forio, al sig. ██████████ licenza edilizia del 16.12.1960, senza numero e luogo. Detta licenza edilizia, presumibilmente, si riferisce alla costruzione del fabbricato in oggetto poiché viene richiamata sia negli atti traslativi, sia nell'istanza di sanatoria edilizia L. 47/85.

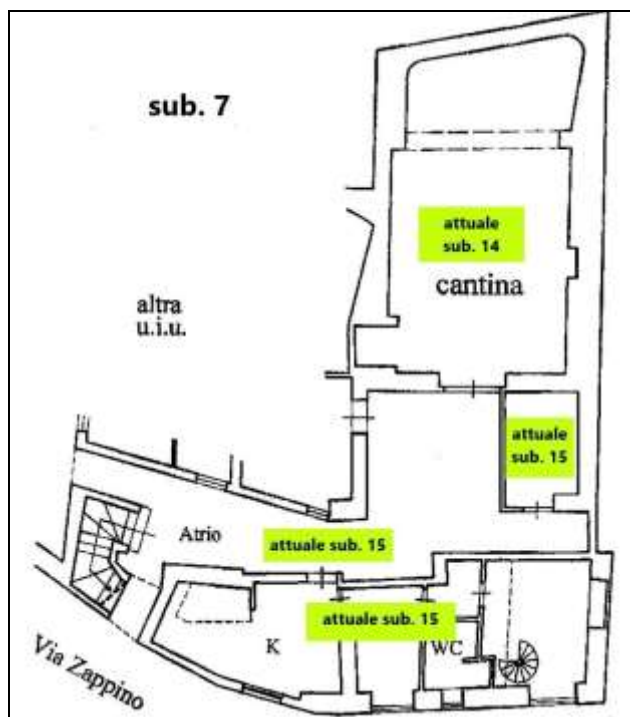
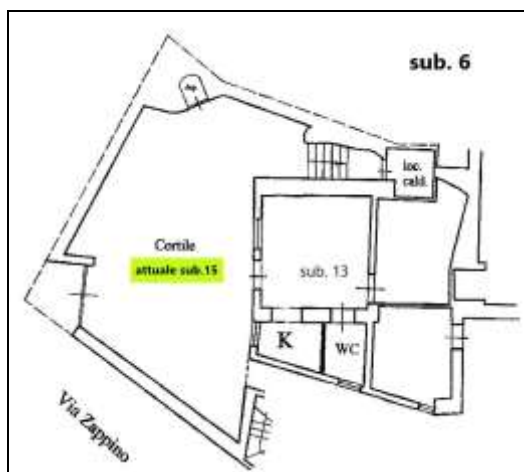
- In data 31.12.1986 prot. 20060 il sig.re [REDACTED] presentava Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della 47/85 per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Dell'istanza di condono è stata rinvenuta solo la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85-R) senza grafici, foto o relazione tecnica. In conclusione non è possibile individuare quali aree del fabbricato siano state oggetto dell'istanza di condono, (cfr. all.to 20)
- In data 08.12.1990 i coniugi [REDACTED] donano, con atto per Notar [REDACTED] (cfr. all.to 11), al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di una porzione di fabbricato composta da piano terra e primo piano, cortile e giardino. I beni oggetto della presente procedura erano compresi nella maggiore consistenza dell'appartamento al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 2, con annessi cortile coperto, cortile scoperto e giardino che costituiscono pertinenze dell'appartamento. Pertanto all'epoca i cortili e il giardino costituivano pertinenze esclusive dell'appartamento sub 2 composto dagli attuali Subb. 14 e 15 (oggetto della presente procedura) e dal sub.13 al piano terra (di prop. aliena e non oggetto di procedura). In merito all'appartamento al primo piano, ex sub. 4, attuale sub. 8 proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento, nell'atto non si attribuisce alcuna pertinenza, ma si specifica che *"vi si accede attraverso una scala esclusiva che parte dal cortile"* costituendo di fatto una servitù di passaggio sul cortile necessaria per accedere all'immobile.



Planimetria catastale dell'ex sub 2 con individuazione degli attuali subalterni

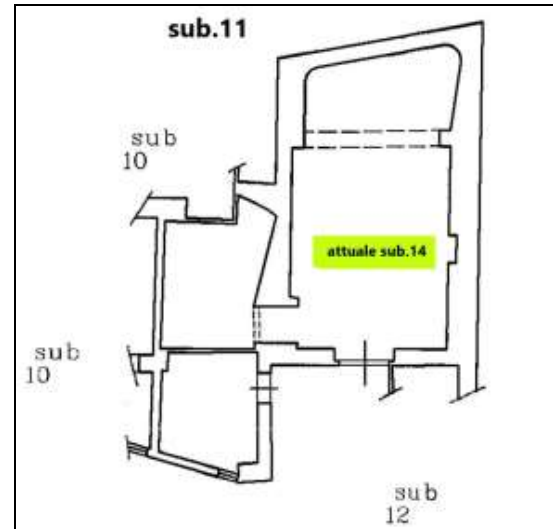
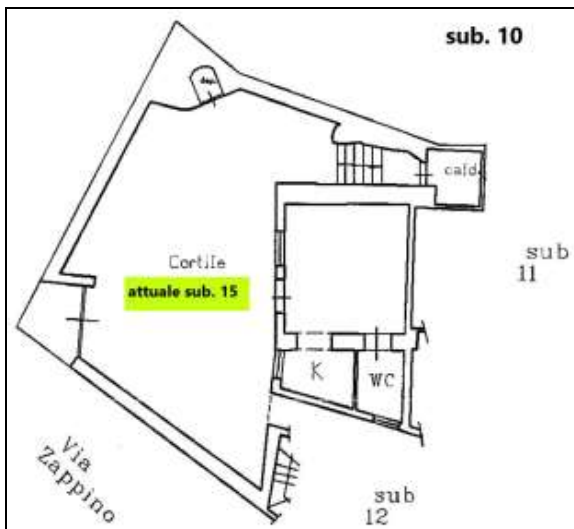
- In data 01 dicembre 1997 con atto per Notar [REDACTED] (cfr. all.to 9), [REDACTED] dona, in quote uguali e indivise, ai figli [REDACTED] e [REDACTED] la nuda proprietà della porzione di fabbricato composto da piccolo appartamento (ex Sub 2) al piano terra costituito da una camera, cucina, bagno, tre ripostigli e due cellai nel cortile coperto e appartamento al primo piano (ex Sub 4) "con accesso da scala esclusiva che si diparte dal cortile". La donazione, concerne gli immobili nello stato, consistenza e condizioni in cui si trovano, con i relativi diritti, accessioni, pertinenze, servitù e comunioni risultanti dai titoli e dal possesso; pertanto detto immobile ex sub 2, aveva come pertinenze la corte scoperta e il cortile/atrio coperto, come stabilito nel precedente atto per Notar [REDACTED] dell'8 dicembre 1990 e sulla corte scoperta gravava una servitù di passaggio per accedere all'appartamento al primo piano.

- Il 29 giugno 2000 muore la sig.ra [REDACTED] e il 25 giugno 2001 muore il sig. [REDACTED]. Pertanto da questa data si consolida il diritto di usufrutto e conseguentemente, come stabilito nell'atto per Notar [REDACTED] del 1990 nella postilla n. 1 *“si pattuisce che avvenuto il consolidamento dell'intero usufrutto, l'onorevole [REDACTED] dovrà procedere [...] alla chiusura con tamponatura ed intonaco sulle due facciate dei seguenti vani del fabbricato in via Zappino: a) vano-porta e vano-finestra siti a sud della porzione a piano terra del fabbricato di proprietà del germano [REDACTED] [...]”*. Detti vani da chiudere corrispondono presumibilmente alla finestra della stanza 2 e alla porta di accesso al cortile/atrio coperto prospicienti le scale che salivano agli immobili di proprietà aliena. Conseguentemente per accedere alla porzione di fabbricato di proprietà [REDACTED] (donata ai figli nel 1997) venne presumibilmente aperto il varco carrabile, attuale civico n.10, nel muro perimetrale della corte scoperta.
- Nel 2008 il Sub 2 viene frazionato e soppresso e vengono costituiti i sub 6 e sub 7 con Variazione in soppressione del 07/10/2008, pratica n. [REDACTED], in atti dal 07/10/2008 – VARIAZIONE- DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.5 [REDACTED]). L'ex sub 6 è composto dall'appartamento, attuale sub 13, ampliato annettendo una parte dell'atrio trasformato in cucina, e dal cortile scoperto quale pertinenza. L'ex sub 7 è composto dall'appartamento, attuale sub 15, ampliato occupando parte dell'atrio trasformato in cucina e quali pertinenze gli attuali deposito 1, deposito/cantina sub 14 e atrio coperto. Si specifica che nell'atrio il corpo scala viene modificato e realizzato un accesso da via Zappino mediante apertura di un vano nel muro perimetrale. Tali interventi di frazionamento, trasformazione della superficie non residenziale in superficie residenziale, aumenti di volumetria sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti.

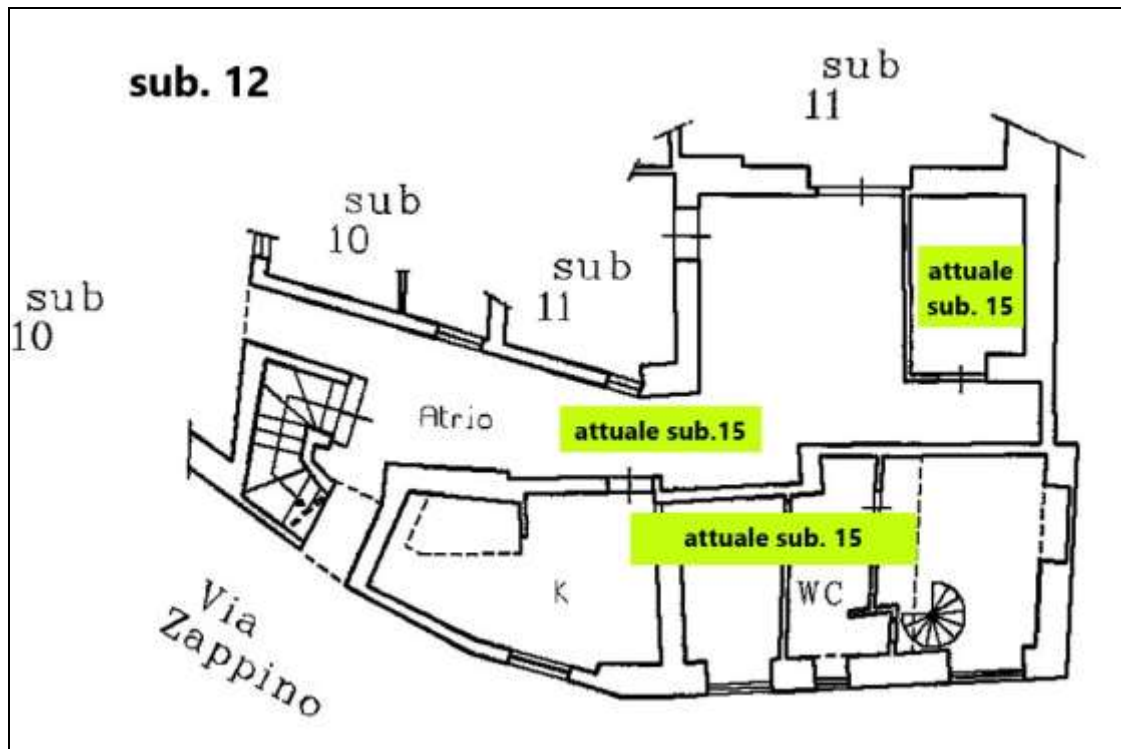


Planimetrie catastali degli ex sub.6 e sub.7

- Nel 2012 gli ex sub 6 e sub 7 sono oggetto di una variazione di frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso in seguito alla quale vengono soppressi e costituiti i sub 10, sub 11 e sub 12 (Variazione in soppressione del 17/05/2012, pratica n. ██████████, in atti dal 17/05/2012 - VARIAZIONE -FRAZ. FUS. E CAMBIO DI DESTINAZ. (n ██████████)). L'ex sub 10, era composto da parte dall'ex sub 6 dal quale vengono frazionati due ambienti. Tali ambienti sono fusi con l'attuale deposito/cantina attiguo cambiando destinazione d'uso da abitazione a deposito e costituendo il sub 11. Il sub 12 presenta la stessa consistenza dell'ex Sub 7 a meno del deposito/cantina che viene frazionato. Tali interventi di frazionamento, e cambio di destinazione d'uso, sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti.



Planimetrie catastali degli ex sub.10, 11 e 12



- Nel 2017 gli ex sub 10 e 11 e 12 sono oggetto di intervento di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso in seguito al quale vengono soppressi e costituiti gli attuali sub 13, sub 14 e sub 15 (Variazione in soppressione del 01/08/2017, pratica n. ██████████, in atti dal 02/08/2017 - VARIAZIONE - FRAZ. FUS. E CAMBIO DI DESTINAZ.(n.██████████)). In seguito a detta variazione i subalterni oggetto di perizia sono così composti:

- 1) Sub 14: nasce dal frazionamento dell'ex sub 11 nel quale l'ambiente più grande deposito/cantina va a costituire il sub 14, mentre i restanti ambienti vanno ad accorparsi all'attuale sub 13.
- 2) Sub 15: nasce dal frazionamento dell'ex sub 10 il cui cortile viene accorpato all'ex sub 12.

Tali interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti.

- In data 03 agosto 2017 con atto per notar ██████ (all.to n. 10) ██████ cede a titolo di permuta al fratello ██████, il quale accetta ed acquista, tra l'altro, i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sub. 15 e del locale deposito/cantina sub. 14.

In pari data i due germani, con altro atto di compravendita per Notar ██████ (all.to n. 14), vendono il sub. 13. Nel contratto viene costituita una servitù di passaggio nell'atrio del sub. 14 per accedere all'appartamento sub. 13: *“La parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di ██████”*.

#### - QUESITO A -

#### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

***1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***

La documentazione agli atti comprende la **certificazione notarile del dott. [REDACTED]** (cfr. all.to 4) nella quale vengono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La certificazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di donazione precedente il ventennio. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a reperire ed allegare alla presente relazione l'atto ultraventennale consistente nella trascrizione del Decreto di Trasferimento del 29.05.1957 (cfr. all.to 13).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto, altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) apposite visure catastali storiche degli immobili pignorati, e l'estratto di mappa catastale, (cfr. all.to 6A), (cfr. all.to 7).

---

---

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

Sono stati acquisiti copia degli atti con cui i beni pignorati sono pervenuti al debitore:

- 1) Atto per Notar [REDACTED] 01.12.1997 (cfr. all.to 9)
- 2) Atto per Notar [REDACTED] del 03.08.2017 (cfr. all.to 10)

***-3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

La sottoscritta ha acquisito, ed allega alla relazione, estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig.re [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei rapporti coniugali con la sig.ra [REDACTED]. La sottoscritta allega altresì l'estratto di residenza aggiornato del debitore esecutato. (cfr. all.to 8).

***4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa***

*l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

La documentazione agli atti comprende la certificazione notarile del dott. ■■■■■■■■■■ (cfr.all.to 4) tuttavia si è depositata Ispezione Ipotecaria Aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5)

---

---

---

**- QUESITO B -**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

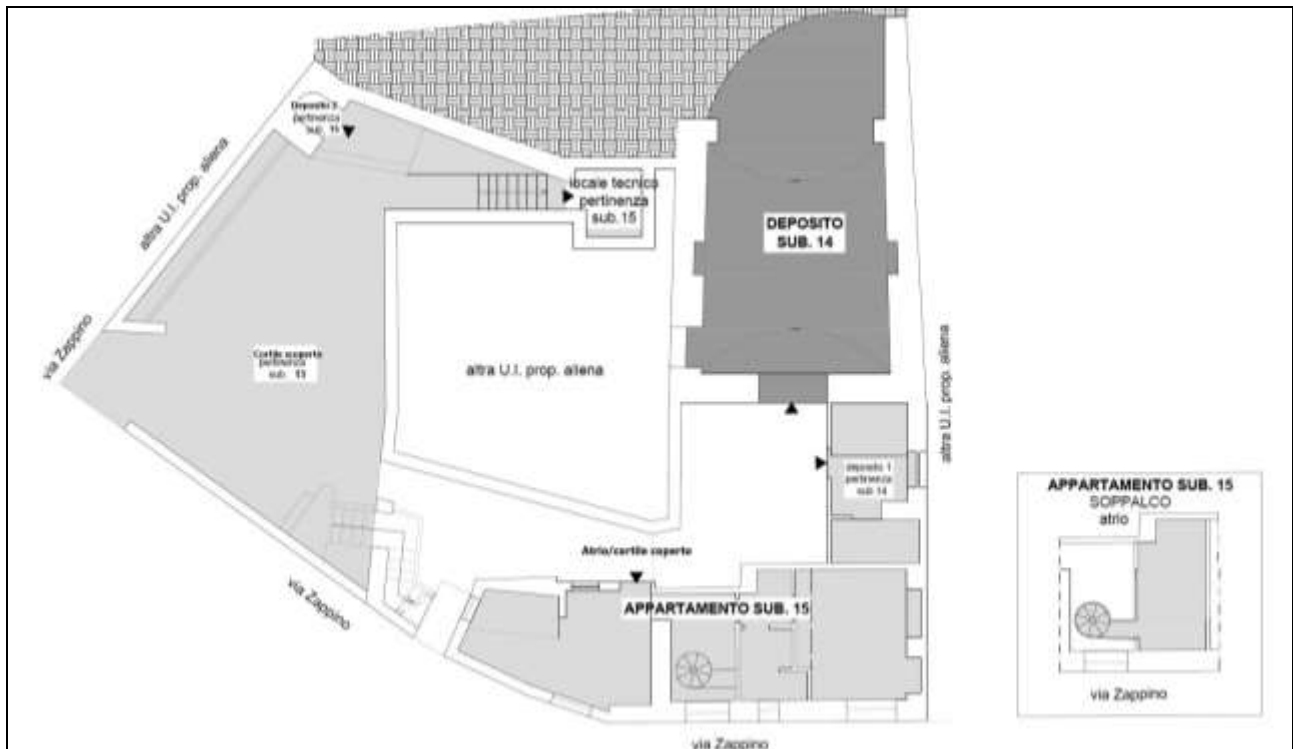
*1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono siti nel Comune di Forio (Na) alla Via Zappino nn. 10-12 e consistono in:

- 1) un **Appartamento** cat. A/3 posto al piano terra composto da cucina, 2 stanze, un soppalco, wc, disimpegno e come pertinenze un cortile scoperto,

un atrio, un locale tecnico, due depositi, Identificato al C.F. del comune di Forio al foglio18, p.la 176, sub 15.

2) un **Deposito/cantina** cat. C/2 posto al piano terra e identificato al C.F. del comune di Forio al foglio18, p.la 176, sub 14, cat. C/2.



Planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento sub. 15 con le pertinenze, in grigio chiaro, e del deposito sub. 14 in grigio scuro

## Ubicazione

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate sorge su via Zappino strada non lontano dal centro di Forio nei pressi di attività commerciali, strutture ricettive e dalla quale è possibile raggiungere le più importanti spiagge dell'isola. La zona è servita dal porto turistico e da autobus di linea e servizio di traghetti e aliscafi.



**Vista aerea del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare pignorata**

## **Il Fabbricato**

Il fabbricato, realizzato in parte in cemento armato ed in parte in muratura di tufo, si compone di due piani fuori terra e presenta un accesso carrabile al cortile scopeto di pertinenza dell'appartamento ed un accesso pedonale all'atrio anch'esso di pertinenza dell'appartamento. Attraverso quest'ultimo, si accede ad entrambi i beni pignorati posti al piano terra e che di seguito si descrivono:



**Prospetto del fabbricato su via Zappino**

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Di seguito si procederà alla descrizione dei due beni (appartamento sub. 15 e deposito sub.14) componenti il lotto unico.

### **APPARTAMENTO SUB. 15**

---

L'appartamento si compone di cucina, 2 stanze, soppalco, wc, disimpegno, un cortile scoperto, un atrio, un locale tecnico e due depositi. L'unità immobiliare ha una Superficie commerciale di 79,00 mq. e una superficie utile di 74,00 mq.

#### **identificazione catastale**

L'appartamento è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Forio (Na) dai seguenti dati: **foglio 18, p.lla 176, sub 15** z.c.2, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, sup.cat. Tot. 84 mq, Tot. escluse aree scoperte 69 mq. rend. € 613,55, via Zappino s.n.c. Piano T.

#### **Confini**

**Appartamento:** L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord con via Zappino, a Est con l'atrio, a sud in parte con l'atrio e in parte con deposito 1 di pertinenza, a Ovest con unità immobiliare di proprietà aliena.

#### **Pertinenze**

L'unità immobiliare, ha quali pertinenze, un cortile scoperto, un atrio, due depositi e d un locale tecnico.

**Il cortile** scoperto confina a nord con via Zappino, a est con p.lla 88, a sud con p.lla 180 e a ovest con il fabbricato in oggetto.

**Il deposito 1** confina a nord con l'appartamento, a est con atrio, a sud con il deposito sub 15 (cellaio) e a ovest con altra unità immobiliare di prop. aliena.

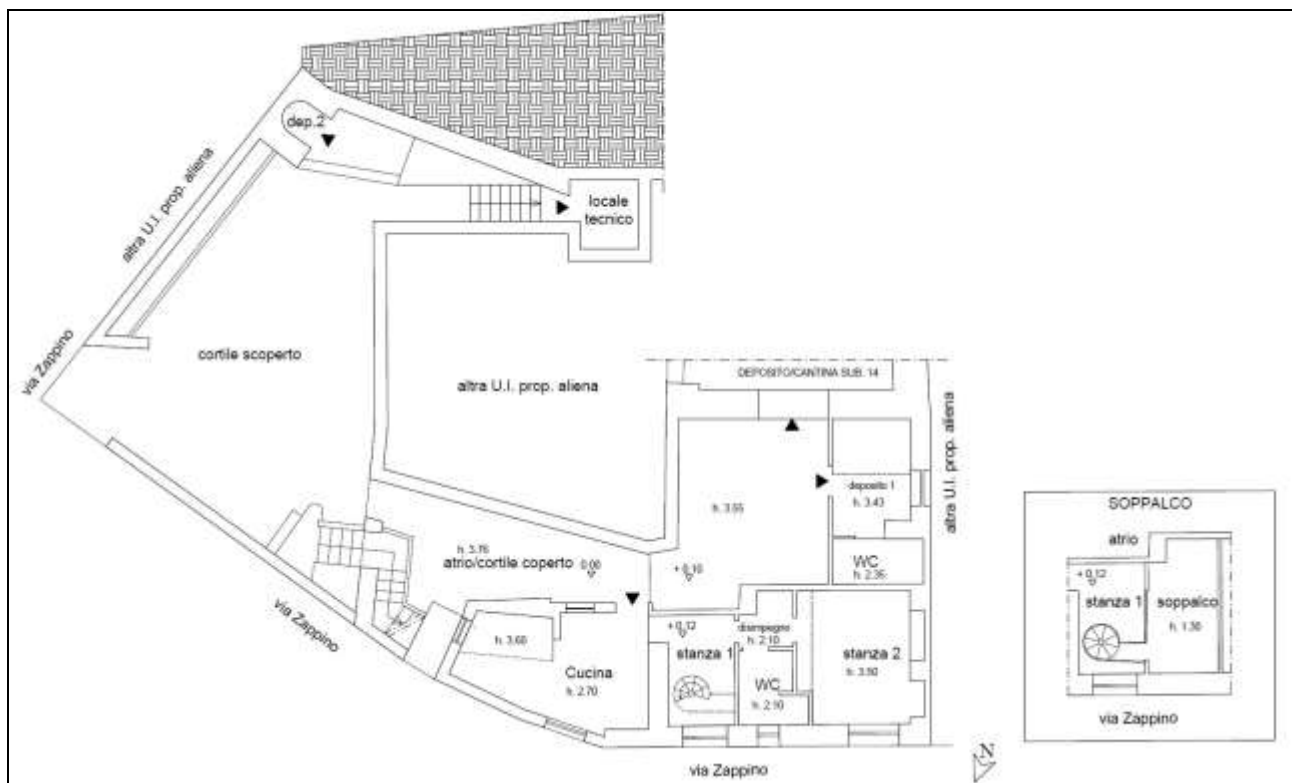
**Il deposito 2** confina a nord con il cortile, a est con p.lla 180, a sud e a ovest con il cortile.

**Il locale tecnico** confina a nord con fabbricato, a est con scala di accesso dal cortile e a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena.

**L'atrio:** confina a nord con appartamento e corpo scala, a est in parte con corpo scala e in parte con il cortile scoperto, a sud con sub 13 e sub, 14, a ovest con il deposito 1 .

### **Descrizione dell'appartamento sub.15**

Come si evince dal rilievo grafico e fotografico (cfr.all.to 3), all' appartamento, oggetto di pignoramento, si accede attraverso l'atrio su cui insistono varie porte, la prima sulla destra, entrando da via Zappino 12, è la porta di ingresso all'appartamento composto da cucina, due stanze, soppalco, disimpegno, wc, un cortile, un atrio e due depositi di pertinenza.



**Planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento sub. 15**

Per rendere visibile la consistenza del cespite è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti (cfr. all.to 2):

**Cucina:** Ad essa si accede dalla porta di ingresso e dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 14,70 mq., l'altezza min. è di circa 2,70 ml, l'altezza max. di circa 3.60 ml, e risulta dotata di una finestra su via Zappino e due finestre in alto prospicienti l'atrio. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate e rivestite con mattonelle tra base e pensili (cfr. all.to 3).



Porta di Ingresso Appartamento



Cucina

**Stanza 1:** Ad essa si accede salendo uno scalino dalla cucina e dal disimpegno attraverso due varchi privi di porta. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 5,80 mq, un'altezza totale di circa 3,50 ml, e risulta dotata di finestra prospiciente via Zappino e di una scala a chiocciola che sale al soppalco. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate.



Stanza 1



Stanza 1: soppalco

**Soppalco:** Ad esso si accede dalla stanza 1 attraverso una scala a chiocciola in metallo. L'ambiente, con una superficie utile pari a circa 7,30 mq, un'altezza totale di circa 1,30 ml., si sviluppa sopra il bagno, il disimpegno e su parte della stanza 2. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate.

**Disimpegno:** Ad esso si accede dalla stanza 1, dalla stanza 2 e dal wc. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 2,00 mq, un'altezza totale di circa 2,10 ml. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to 3).

**Wc:** Ad esso si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 3,40 mq ed un'altezza di 2,10 ml circa. Il bagno è dotato di finestrino, prospiciente via Zappino, di servizi igienici e di doccia, la pavimentazione è in piastrelle di colore verde e le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con mattonelle di colore chiaro (cfr. all.to 3).



Disimpegno



WC



Stanza 2

**Stanza 2:** Ad essa si accede dal disimpegno. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 12,10 mq, un'altezza totale di circa 3.50 ml, e risulta dotata di finestra prospiciente via Zappino, di una luce con vetrocemento in alto prospiciente l'attigua proprietà e di due armadi a muro. La pavimentazione è in gres effetto nuvolato di colore beige, le pareti sono tinteggiate.

**Atrio/cortile coperto:** Ad esso si accede dal cortile, dal cancello d'ingresso su via Zappino n. 12, dall'appartamento, dal Deposito sub 14 (Cellaio) e dal Deposito 1. La pavimentazione è in mattonelle di gres di colore grigio, le pareti sono tinteggiate (cfr.all.to 3).



Atrio con ingresso all'appartamento



Atrio con ingresso al deposito 1 e al cellaio

**Deposito 1:** Ad esso si accede dall'atrio. L'ambiente, che risulta indipendente dal resto dell'appartamento, ha una superficie utile totale pari a circa 10,00 mq. e un'altezza totale di circa 3,43 ml. L'ambiente è illuminato da un'apertura in alto in vetrocemento ed è dotato di un piccolo soppalco con travi in metallo e tavolato e di wc cieco (h. circa 2,34 ml), privo di porta e con doccia, vaso e lavandino. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate.



Deposito 1



Deposito 1: wc

**Cortile scoperto:** Ad esso si accede da un cancello carrabile individuato dal civico n.10 di Via Zappino, dall'atrio, dal deposito 2, dal locale tecnico e dalle scale che

salgono al primo piano. Il cortile scoperto ha una superficie di circa 88,00 mq, pavimentazione in cemento ed è cinto da un muro lungo che lo separa da via Zappino e dalla p.lla 88 di prop. aliena, e da un muro di contenimento della p.lla 180 di prop. aliena.



**Cortile scoperto**

**Deposito 2:** Nell'angolo sud-est del cortile sorge un piccolo manufatto in muratura di tufo con volta a botte, privo di intonaco, con una superficie utile di 1,00 mq.



**Deposito 2**



**Locale tecnico**

**Locale tecnico:** Ad esso si accede dal cortile attraverso una scala in muratura posta tra il muro di contenimento e il fabbricato. Il locale tecnico di forma quadrata è in parte addossato al muro di contenimento e in parte al fabbricato, presenta una superficie di 3,40 mq. Nell'ambiente, privo di porta, è alloggiata la caldaia.

## Superficie Commerciale e Utile

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

Si specifica che nella superficie commerciale non sono state inserite le superfici delle difformità non sanabili da rimuovere.

<b>SUPERFICI APPARTAMENTO FOGLIO 18 P.LLA 176 SUB.15</b>				
<b>Superficie Commerciale</b>		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale <b>Sr</b> Esclusa una porzione della cucina da demolire.		43,50 mq.	100%	43,50 mq.
Superficie non residenziale <b>Snr</b>	Soppalco ad uso deposito	7,70	50%	3,85 mq.
	Deposito n. 1 escluso il wc da demolire	9,50 mq.	25%	2,37 mq.
	Corte/atricio coperta	46,00 mq.	50%	23,00 mq.
	Cortile/giardino scoperto	91,00 mq	10% fino alla sup. immobile Il restante al 2%	6,50 mq.
Totale Sr + Snr				79,22 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDAMENTO</b>				<b>79,00 mq.</b>
<b>Superficie Utile</b>		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale <b>Sr</b>		38,00 mq.	100%	38,00 mq.
Superficie non residenziale <b>Snr</b>	Soppalco/deposito	7,70 mq.	50%	3,85 mq.
	Deposito n. 1	10,00 mq.	25%	2,50 mq.
	Corte/atricio coperta	46,00 mq.	50%	23,00 mq.
	Cortile/giardino scoperto	91,00 mq	10% fino alla sup. immobile Il restante al 2%	6,50 mq.
	Deposito 2	1,00 mq.	25%	0,25 mq.
Totale Sr + Snr				74,10 mq.
<b>SUPERFICIE UTILE ARROTONDAMENTO</b>				<b>74,00 mq.</b>

### **Caratteristiche e dotazioni:**

**Infissi:** L'appartamento è dotato di infissi esterni e interni in legno. Gli infissi sono in normale stato di conservazione. Il deposito 1 è dotato di infissi in legno.

**Impianti:** Nell'appartamento sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di aria condizionata in cucina e nella stanza 2. Non vi è impianto di riscaldamento e di gas. Il deposito 1 è dotato di impianto idrico ed elettrico.

**Manutenzione:** Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo del bene in oggetto è sufficiente.

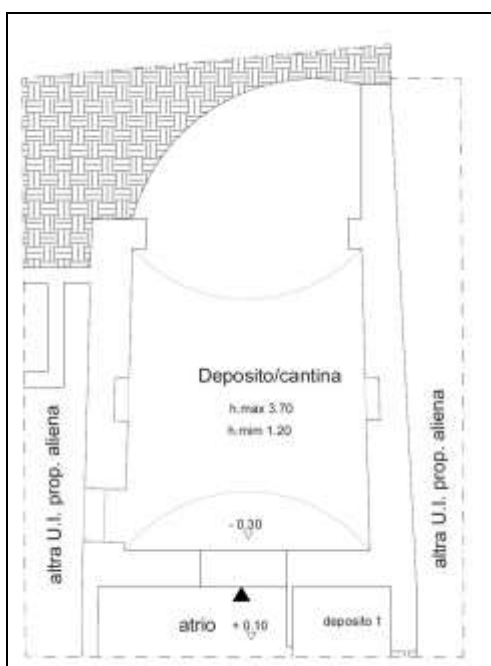
### **Attestato di certificazione energetica (APE)**

L'appartamento risulta provvisto dell'attestato di certificazione energetica con numero progressivo [REDACTED] 16.10.43., avente classe energetica G, così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr. all.to 15).

\*\*\* \*\*

### **Descrizione del Deposito/cantina Sub.14**

Il deposito si compone di un unico grande ambiente ed ha una Superficie commerciale di circa 60,00 mq. e una Superficie utile di circa 51,00 mq.



Planimetria dello stato dei luoghi del deposito/cantina sub. 14

### **identificazione catastale**

L'appartamento è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Forio (Na) dai seguenti dati: **foglio 18, p.lla 176, sub 14** z.c.2, cat. C/2, cons. 48 mq. tot. 61 rend. € 416,47, via Zappino s.n.c. Piano T.

### **Confini**

L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord in parte con atrio e in parte con deposito 1, a est con altra u.i. di proprietà aliena, a sud con terrapieno, a ovest con u.i. di proprietà aliena.

**Sub 14 Deposito/cantina:** Dall'atrio, scendendo due scalini, si accede ad un unico ambiente adibito a deposito con una superficie utile totale pari a circa 51,00 mq. L'ambiente, privo di intonaco e con la muratura in tufo a faccia a vista, per gran parte è coperto da una volta a botte (h.max di circa 3,70 ml./ h.min. di circa 1,20 ml), mentre la parte terminale presenta un'altezza di 4,10 ml. circa. L'ambiente, privo di finestre, presenta una porta che collega con l'attigua unità immobiliare.



Deposito/cantina sub 14

### **Superficie Commerciale e utile**

Per il calcolo della Superficie Commerciale si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"( D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e

perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

<b>SUPERFICI DEPOSITO/CANTINA FOGLIO 18 P.LLA 176 SUB.14</b>			
<b>Superficie Commerciale</b>	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie	60,00 mq.	100%	60,00 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>60,00 mq.</b>
<b>Superficie Utile</b>	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie	51,00 mq.	100%	51,00 mq.
<b>SUPERFICIE</b>			<b>51,00 mq.</b>

**Caratteristiche e dotazioni:**

**Infissi:** Deposito è dotato di infissi in legno.

**Impianti:** Il Deposito è dotato di impianto elettrico.

**Manutenzione:** Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo del bene oggetto di procedura esecutiva è sufficiente.

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

**Appartamento sub.15**

a) cortile scoperto e atrio/ cortile coperto

Premesso che:

- In data 08.12.1990 i coniugi ██████████ donano, con atto per Notar ██████████ ( cfr. all.to 11), al figlio ██████████ la nuda proprietà

di una porzione di fabbricato composto da piano terra e primo piano, cortile coperto, cortile scoperto e giardino. I beni oggetto della presente procedura erano compresi, tra l'altro, nella maggiore consistenza dell'appartamento al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 2, con annesso cortile coperto, cortile scoperto e giardino che costituiscono pertinenza dell'appartamento. Pertanto all'epoca i cortili e il giardino costituivano pertinenze esclusive del solo appartamento ex sub 2, attuali Subb. 14,15 (oggetto della presente procedura) e 13 al piano terra (di prop. aliena e non oggetto di procedura). In merito all'appartamento al primo piano, ex sub. 4, attuale sub. 8 proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, nell'atto non si attribuisce alcuna pertinenza, ma si specifica che *"vi si accede attraverso una scala esclusiva che parte dal cortile"* costituendo di fatto una servitù di passaggio sul cortile necessaria per accedere all'immobile.

- In data 1 dicembre 1997 con atto per Notar [REDACTED] (cfr. all.to 9) [REDACTED] dona, in quote uguali e indivise, ai figli [REDACTED] la nuda proprietà della porzione di fabbricato composto da piano terra, primo piano, cortili e giardino. La donazione, concerne gli immobili nello stato, consistenza e condizioni in cui si trovano, con i relativi diritti, accessioni, pertinenze, servitù e comunioni risultanti dai titoli e dal possesso, richiamando quindi l'atto del 1990 per notar [REDACTED]

- Fino alle trasformazioni edilizie del 2012 - trasformazioni che hanno profondamente modificato il piano terra, effettuate in assenza di alcun titolo edilizio, dai germani Iacono allora proprietari di tutto la palazzina - l'accesso al fabbricato avveniva da un unico ingresso su via Zappino posto nel cortile scoperto. Solo nel 2012 viene aperto un nuovo ingresso al fabbricato mediante il quale si accede all'atrio/cortile coperto direttamente da via Zappino.

- Nel 2017, giusto atto di permuta per notar [REDACTED] (cfr. all.to 10), il cortile scoperto e l'atrio, come da planimetrie allegate all'atto, sono annesse esclusivamente all'immobile sub. 15 e non all'immobile sub. 8, al primo piano, proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, che tuttavia conserverebbe una servitù di passaggio nell'atrio giusto atto per notaio [REDACTED] 1997 ( cfr. all.to 9).

- Nel 2017, giusto atto di compravendita per notar [REDACTED] (cfr. all.to 14), viene venduto il sub. 13 e nell'atto viene costituita una servitù di passaggio a favore del

sub. 13: *“La parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto [sub. 13] avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di ██████████”*.

Tanto premesso

Il cortile scoperto e l'atrio/cortile coperto sono pertinenze dell'immobile sub. 15. Su dette pertinenze è stato costituito:

- a) un diritto di passaggio a favore dell'appartamento al primo piano sub.8, proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, *“con accesso da scala esclusiva che si diparte dal cortile [attuale cortile/atrio]”* (cfr all.to 9).
- b) una servitù di passaggio a favore del sub. 13, di proprietà aliena, con atto ██████████ del 2017: *“La parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto [sub. 13] avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di ██████████”*.

b) Depositi

Sono pertinenze dell'immobile sub.15, il deposito 1, il deposito 2

#### **Deposito/cantina sub.14**

Il sub. 14 non ha pertinenze

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

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

### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

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

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

***Ai fini di cui sopra, allegghi:***

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

### **Premessa: provenienze ventennali delle unita' immobiliari**

Preliminarmente è necessario fare una ricostruzione cronologica delle vicende traslative dei beni pignorati, dall'esame della documentazione depositata, e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta:

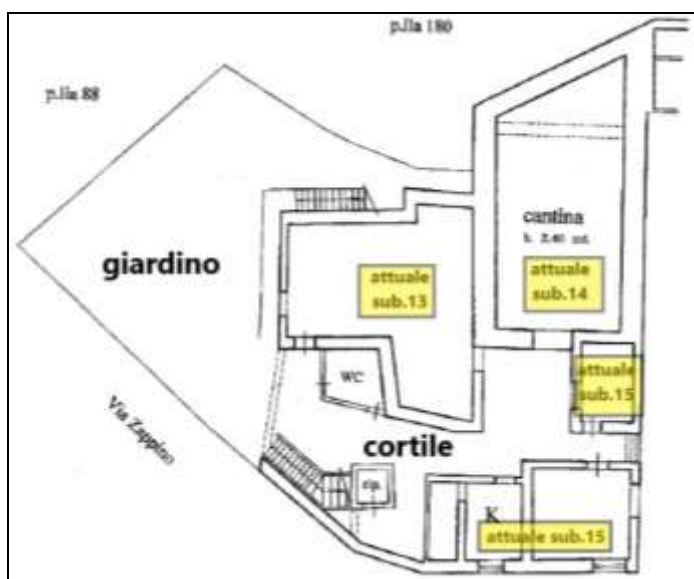
- **2017-** Al sig. ██████████, coniugato in regime di separazione dei beni, la restante quota di 1/2 era pervenuto con atto di permuta con il germano sig. ██████████, con atto per Notar ██████████ del 03.08.2017 rep/rac ██████████ a Napoli 2 il 14.08.2017 ai nn. ██████████. La permuta comprendeva, tra l'altro, gli immobili al piano terra consistenti in: appartamento con corte scoperta e atrio identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 15 e locale adibito a deposito identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 14.
- **1997-** Ai germani ██████████ era pervenuta per la quota 1/2 ciascuno, in comune e indivisa, della nuda proprietà per donazione dei genitori, sig.ri ██████████, con atto per Notar ██████████ del 01.12.1997 rep/rac 9 ██████████ trascritto a Napoli 2 il 29.12.1997 ai nn. ██████████. Il bene era compreso nella maggiore consistenza dell'appartamento al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 2 e area scoperta al catasto terreni al foglio 18, p.lla 174; si precisa che dell'originaria consistenza di mq. 151 la superficie di

mq, 55 è stata occupata dal fabbricato e la superficie di mq. 96 è rimasta zona scoperta. Il diritto di usufrutto si ricongiunge al diritto di nuda proprietà in seguito al decesso della sig.ra [REDACTED] nel 29.06.2000 e di [REDACTED] nel 25.06.2001.

- **1990** - Al sig. [REDACTED] la nuda proprietà era pervenuta per donazione dei genitori, [REDACTED], con atto per Notar [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il 31.12.1990 ai nn. [REDACTED]. Il bene era compreso, tra l'altro, nella maggiore consistenza dell'appartamento al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 18, p.lla 176 sub. 2, con annesso cortile scoperto e giardino che costituivano pertinenza dell'appartamento. Il cortile scoperto era identificato in "*catasto terreni al foglio 18, p.lla 174 di are 1,51; si precisa che dell'originaria consistenza di mq. 151 la superficie di mq. 55 è stata occupata dal fabbricato e la superficie di mq. 96 è rimasta zona scoperta quale pertinenza del fabbricato*". Il giardino (176 mq) poco distante dal fabbricato, era compreso nella maggiore consistenze della p.lla 188, del foglio 18, di are 6,85; .
- **1955** - Ai sigg.ri [REDACTED] era pervenuto per aggiudicazione del lotto 2 per notar [REDACTED] del 25.01.1955, nell'ambito del giudizio di divisione dell'eredità [REDACTED], e successivo "Decreto di Trasferimento di immobile, Tribunale di Napoli I sez. Civile, G.I. [REDACTED]" del 29.05.1957, trascritto a Napoli 2 il 08.06.1957 ai nn. 2 [REDACTED]. Il bene era compreso nella maggiore consistenza del lotto attribuito ai coniugi [REDACTED] costituito da "*appezzamento di terreno con cellaio [...] esteso il tutto, are 11,73*", in catasto al foglio 18, p.lle 174, 176, 189. Su porzione del suddetto suolo sarà costruito il fabbricato.

## Confronto tra la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati,

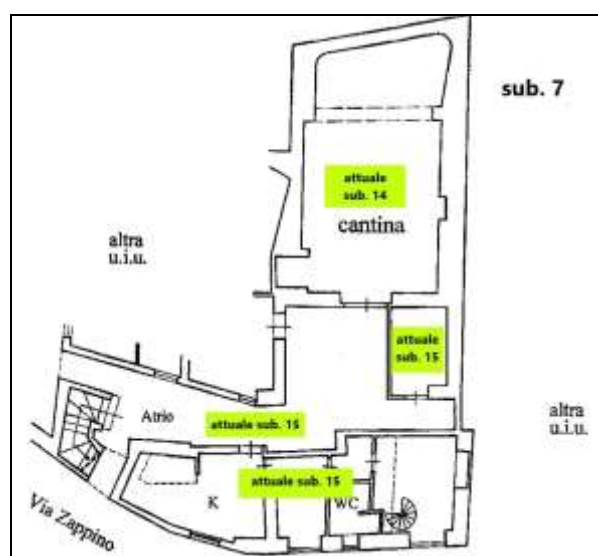
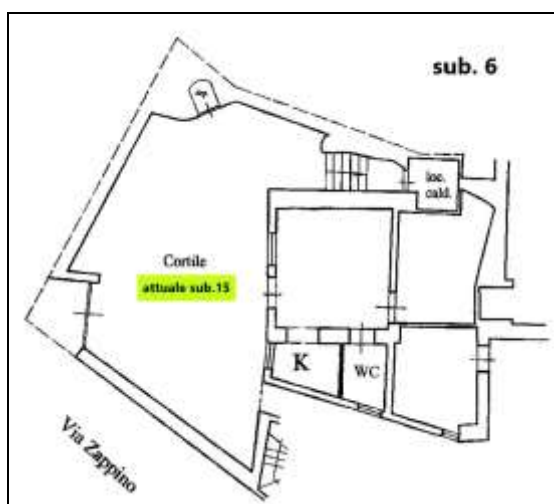
- Nel 1955 il terreno sul quale verrà costruito il fabbricato era compreso nella maggiore consistenza di “*appezzamento di terreno con cellaio (attuale deposito/cantina) [...] esteso il tutto, are 11,73*”, in catasto al foglio 18, p.lle 174, 176, 189.
- Nel 1990 gli immobili oggetto di esecuzione ricadevano nella maggiore consistenza dell'appartamento al piano terra identificato al C.F. al Foglio 18 P.Illa 176 Sub. 2 Cat. A/4, Consistenza 6,0 vani. Con detti identificativi e consistenza, i beni saranno individuati negli atti di donazione per Notar ██████████ del 08.12.1990 ██████████ e per Notar ██████████ ██████████ del 01.12.1997 rep/rac ██████████



Planimetria dell'ex sub. 2 con individuazione degli attuali subalterni

- Nel 2008 il Sub 2 viene frazionato e soppresso e vengono costituiti i sub 6 e sub 7 con Variazione in soppressione del 07/10/2008, pratica n. ██████████ in atti dal 07/10/2008 – VARIAZIONE- DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. ██████████). Il sub 6 è composto dall'appartamento, attuale sub 13, che viene ampliato occupando in parte l'atrio con il vano cucina, e dall'area

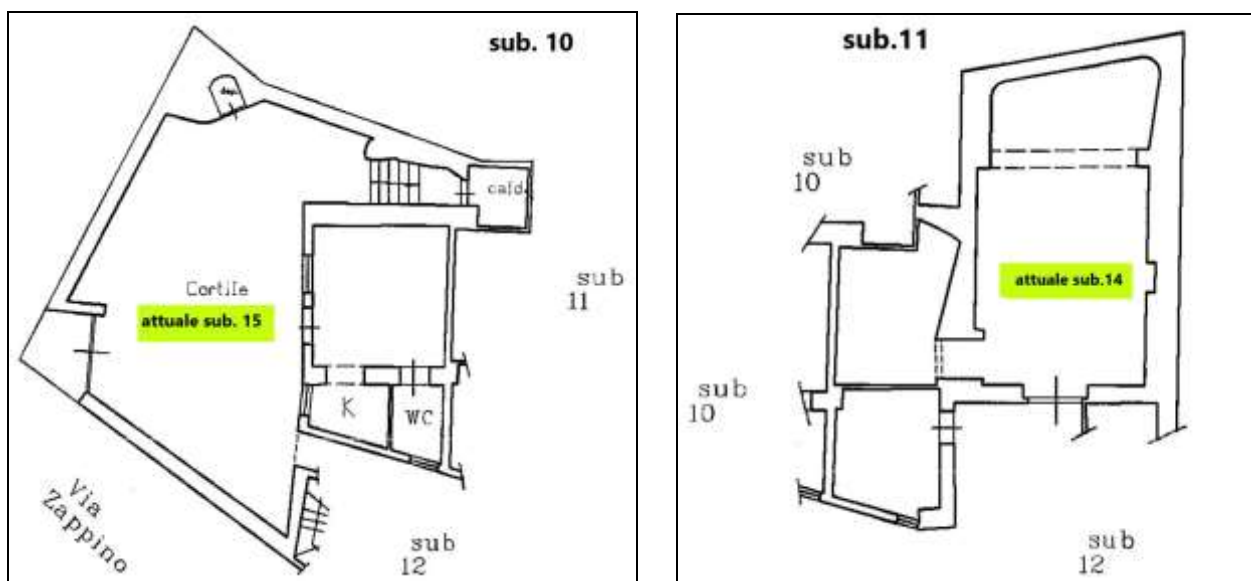
scoperta. Il sub 7 è composto dall'appartamento, dall'attuale sub 15 che viene ampliato occupando parte dell'atrio, dall'attuale deposito 1, dall'attuale deposito/cantina sub 14 e dall'atrio. Si specifica che nell'atrio il corpo scala viene modificato e realizzato un accesso da via Zappino mediante apertura di un vano nel muro perimetrale. Tali interventi di frazionamento, trasformazione della superficie non residenziale in superficie residenziale, aumenti di volumetria sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti.



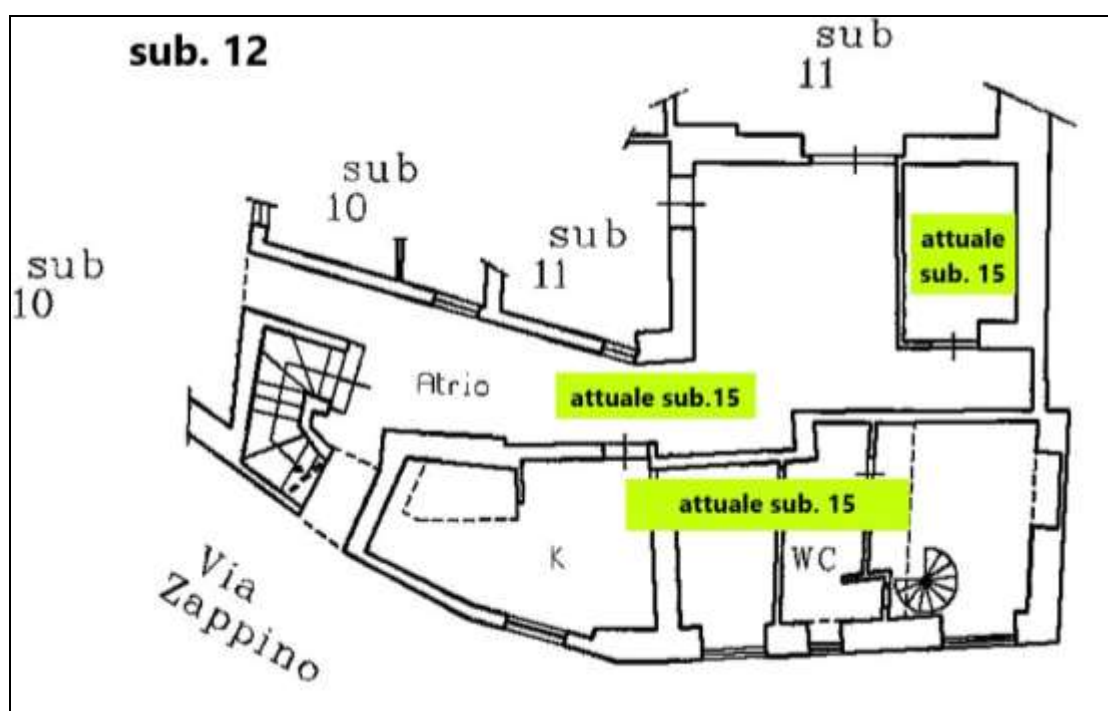
Planimetria degli ex sub.6 e 7 con individuazione degli attuali subalterni

- Nel 2012 i sub 6 e sub 7 sono oggetto di una variazione di frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso in seguito alla quale vengono soppressi e costituiti i sub 10, sub 11 e sub 12 (Variazione in soppressione del 17/05/2012, pratica n. ██████████, in atti dal 17/05/2012 - VARIAZIONE - FRAZ. FUS. E CAMBIO DI DESTINAZ. (n. ██████████)). Il sub 10, è composto da parte dell'ex sub 6 dal quale vengono frazionati due ambienti. Tali ambienti sono fusi con l'attuale deposito/cantina attiguo cambiando destinazione d'uso da abitazione a deposito e costituendo il sub 11. Il sub 12 presenta la stessa consistenza dell'ex Sub 7 a meno del deposito/ cantina che viene frazionato. Tali interventi di frazionamento, e cambio di destinazione

d'uso sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti.



Planimetria degli ex sub.10, 11 e 12 con individuazione degli attuali subalterni

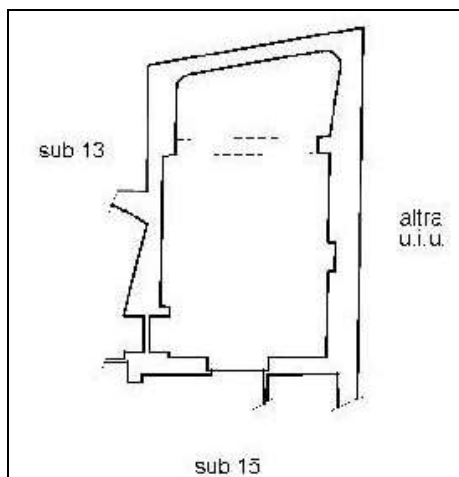


- Nel 2017 i sub 10, 11 e 12 sono oggetto di intervento di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso in seguito al quale vengono soppressi e costituiti gli attuali sub 13, sub 14 e sub 15 (Variazione in soppressione del 01/08/2017, pratica n. ██████████ in atti dal 02/08/2017 - VARIAZIONE -

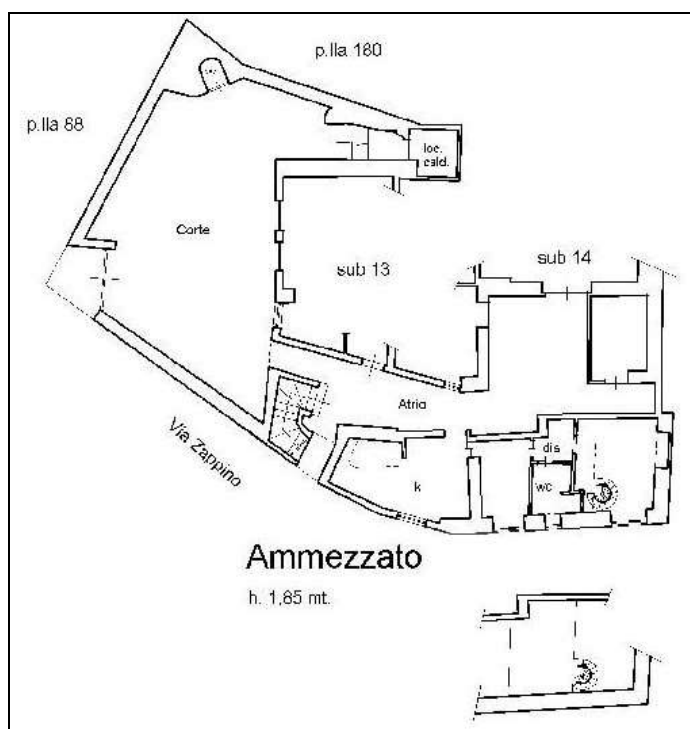
FRAZ. FUS. E CAMBIO DI DESTINAZ. (n.1 [REDACTED])). In seguito a detta variazione i subalterni oggetto di perizia sono così composti:

- Sub 14: nasce dal frazionamento dell'ex sub 11 nel quale l'ambiente più grande deposito/cantina va a costituire il sub 14, mentre i restanti ambienti vanno ad accorparsi all'attuale sub 13.
- Sub 15: nasce dal frazionamento dell'ex sub 10 il cui cortile scoperto viene accorpato all'ex sub 12.

Tali interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio così come certificato dagli uffici competenti. Con detti identificativi e consistenza i beni saranno individuati nell'atto di permuta per Notar [REDACTED] del 03.08.2017 rep/rac [REDACTED]



Planimetria catastale dell'attuale sub. 14



Planimetria catastale dell'attuale sub. 15

### **Confronto tra la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

I dati catastali (foglio, p.lla, sub.) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (cfr. all.to 12) corrispondono a quelli che attualmente individuano i beni in catasto.

Non sono stati rinvenuti precedenti pignoramenti.

Si allegano visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse dei beni pignorati (all.to n.6A), (cfr. all.to 6B)

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

Dalle indagini effettuate ai fini della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta, relativamente alle unità immobiliari pignorate di:

- **non aver rilevato difformità nella trascrizione del pignoramento** (cfr. all.to 12)
- **non aver rilevato difformità tra i dati catastali e i dati dei registri immobiliari.**

## DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

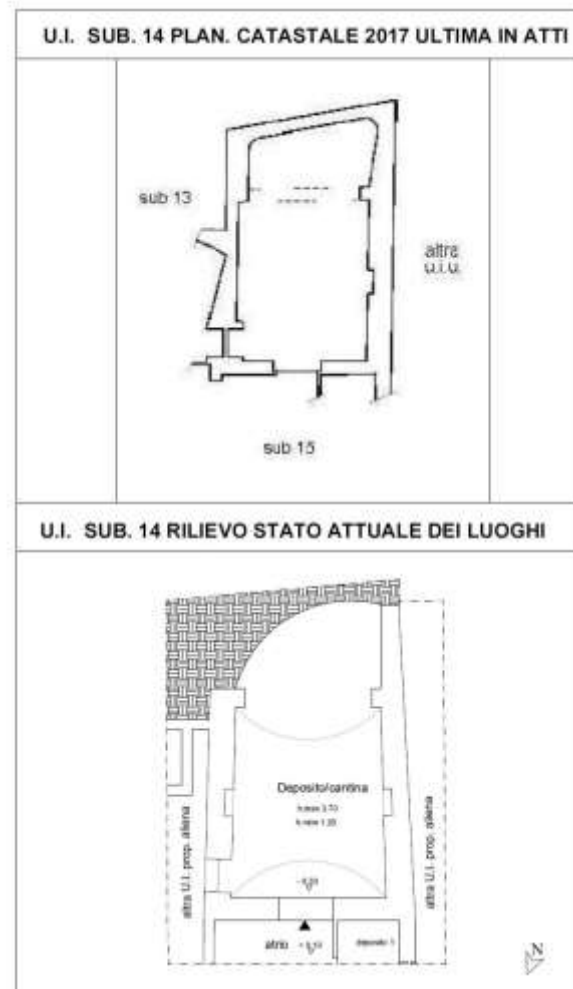
1) **SUB. 15:** Si osserva che l'attuale stato dei luoghi del sub. 15 differisce dalla planimetria catastale ultima in atti redatta nel 2017 per le seguenti difformità:

- a) Nell'appartamento attualmente la scala di accesso al soppalco è nella stanza 1 e non nella stanza 2;
- b) Nell'atrio è stato cambiato l'andamento del corpo scala e parte dell'atrio è stato trasformato in wc ed inglobato nel deposito n.1.



**Sub. 15:** Confronto tra Planimetria dello stato dei luoghi e Planimetria catastale del 2017

2) **SUB 14** Si osserva che l'attuale stato dei luoghi del sub. 14 è conforme alla planimetria catastale ultima in atti redatta nel 2017.



**Sub. 14:** Confronto tra Planimetria dello stato dei luoghi e Planimetria catastale del 2017

---

---

**- QUESITO C -**

**STATO DI POSSESSO**

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

**Appartamento Foglio 18, P.IIa 176, Sub 15**

All'atto dell'accesso della sottoscritta l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato dai sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il

09.07.1981 e da [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] il 19.12.1986 in forza di contratto di locazione ad uso abitativo tipo L1 (3 anni + 2 anni) stipulato in data 22.07.2024 (registrato il 22.07.2024 presso l'Ufficio di DPNA1 UT ISCHIA (TEP) al n. [REDACTED]) con scadenza 30.06.2027. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento pertanto come rilevato dal custode avv. [REDACTED], è OPPONIBILE alla procedura esecutiva fino al 30.06.2029. Si specifica che il deposito 1, annesso all'appartamento sub. 15, è invece occupato dal debitore come dichiarato nel verbale (all.to n.1)

#### **Deposito Foglio 18, p.IIa 176, Sub. 14**

All'atto dell'accesso della sottoscritta l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato dal debitore esecutato come deposito masserizie e articoli per l'esercizio della propria professione come dichiarato in verbale (all.to 1).

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

#### **Appartamento Foglio 18, P.IIa 176, Sub 15**

I sigg.ri [REDACTED] occupano l'immobile in forza di contratto di locazione ad uso abitativo tipo L1 (3 anni + 2 anni) stipulato in data 22.07.2024 (registrato il 22.07.2024 presso l'Ufficio di DPNA1 UT ISCHIA (TEP) al n. [REDACTED] [REDACTED] con scadenza 30.06.2027 (cfr. all.to 16). Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (cfr. all.to 12). Il canone corrisposto ammontante ad euro 200,00 mensili non appare congruo, nel prosieguo della relazione viene indicato l'ammontare del canone ritenuto congruo.

#### **Deposito Foglio 18, p.IIa 176, Sub. 14**

Come certificato dagli Uffici competenti relativamente all'unità immobiliare sub 14 non risulta alcun contratto di locazione.

**3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

### **Appartamento Foglio 18, P.IIa 176, Sub 15**

Poiché per l'immobile oggetto di pignoramento risulta registrato un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo la sottoscritta ritiene congruo un importo mensile pari a circa euro 350,00.

**350,00 €/mese x 12= 4.200,00 €/anno (quattromiladuecento/00).**

---

---

#### **- QUESITO D -**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- domande giudiziali e giudizi in corso;**

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

*- sequestri penali ed amministrativi;*

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

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

l) Dall'esame delle visure ipocatastali ventennali (cfr. all.to 5) è stato accertato che a carico degli immobili sussiste:

**- Iscrizione ipoteca volontaria nn. [REDACTED]** di euro 585.120,00 a favore [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, [REDACTED] A [REDACTED] nato a Forio il 3/7/1970, in qualità di terzo datore di ipoteca, [REDACTED] a Napoli il 12/2/1976 e, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, [REDACTED] nata a Napoli il 23/3/1973, in virtù di atto per notar [REDACTED] di Pozzuoli del 20/3/2009 repertorio n. [REDACTED] Mutuo fondiario di euro 292.560,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Forio, alla Via Zappino n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 176 sub. 2 oggi identificato al Foglio 18, p.lla 176 sub 14 e sub 15

**- Iscrizione nn. [REDACTED] 03.10.2014 di Ipoteca Legale** euro 92.482,72 presso la Conservatoria di Napoli 2 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Forio ( Na) il 03.07.1970 Grava diritti pari a 500/1000

di proprietà delle unità immobiliari in Forio, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 176 subb. 10+12+8+11;

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 09/02/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] presso la presso la Conservatoria di Napoli 2 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno sull'immobile distinto al **foglio 18, p.IIa 176 sub. 2 (oggi identificato al foglio 18, p.IIa 176, sub. 14 e 15)**; N.B.: **Il citato pignoramento è stato rubricato presso il Tribunale di Napoli con numero di R.G.E. [REDACTED] e dichiarato estinto e cancellato con provvedimento emesso dal G.E. dott. [REDACTED] in data 14.01.2020.**

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 14/06/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] presso la presso la Conservatoria di Napoli 2 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà sugli immobili distinti al **foglio 18, p.IIa 176 sub. 14 e sub 15; il citato pignoramento** è stato rubricato presso il Tribunale di Napoli con numero di R.G.E. 3002024 e **dichiarato estinto e cancellato con provvedimento emesso dal G.E. dott. [REDACTED] in data 11.11.2024.**

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], presso la presso la Conservatoria di Napoli 2 a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili distinti al **foglio 18, p.IIa 176 sub. 14 e sub 15.**

Per completezza si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito (cfr. all.to 5).

II) Relativamente ai vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche e altri gravami il bene ricade:

- Il fabbricato ricade in base **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, ricade in **“INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (b)”** (cfr. all.to 17)
- Ai fini del Codice della Strada, deve ritenersi ricadente **FUORI** 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. ( cfr. all.to 17)
- **Non risultano** sottoposti a provvedimenti notificatori dell’interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42/2004 **Parte seconda dedicata ai Beni Culturali** (cfr. all.18).
- **Rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42/2004 parte terza** come da D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n. 19 del 24.01.1958, (cfr. all.18).
- **rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n. 42 l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia (cfr. all.18);
- **rientrano in zona R.U.A. “Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale” del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia** come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999.
- **non sussistono** acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- **non sussistono** sequestri penali o amministrativi;
- **non sussistono** canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, (cfr. all.to 19).

- Risulta presentata **istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, in data 31.12.1986 prot. [REDACTED]** dal sig.re [REDACTED] per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Nell'istanza di condono non sono stati rinvenuti grafici, foto o relazione tecnica, ma esclusivamente la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85-R) e il pagamento dell'oblazione in un'unica rata (31.12.1986 n. 920). Vista la carenza documentale che caratterizza la pratica, la sottoscritta non è in grado di individuare le porzioni di fabbricato oggetto di istanza di condono (cfr. all.to 20)
- il cortile scoperto, l'atrio/cortile coperto, il locale tecnico e i depositi 1 e 2 sono pertinenze dell'immobile sub. 15. Sul cortile scoperto e sull'atrio è stato costituito:
  - a) un diritto di passaggio a favore dell'appartamento al primo piano sub.8, proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, *“con accesso da scala esclusiva che si diparte dal cortile [attuale atrio]”* giusto atto per Notar [REDACTED] (cfr all.to n. 9).
  - b) una servitù di passaggio a favore del sub. 13, di proprietà aliena, con atto [REDACTED] del 2017: *“La parte venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto [sub. 13] avviene attraverso la particella 176 subalterno 15 di proprietà di [REDACTED]”* (cfr all.to n. 14).

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

Non risulta costituita un'amministrazione condominiale per le unità immobiliari pignorate e pertanto non esistono spese condominiali di alcun tipo.

---

---

- QUESITO E -

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

---

***1)Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.***

Premesso che

Gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato:

- Realizzato presumibilmente nel 1960. A tal riguardo il Comune di Forio ha comunicato che esiste una licenza edilizia rilasciata al sig. ██████████ fu

██████████ datata 16.12.1960 e senza numero, della quale tuttavia non si conosce l'oggetto e di cui il relativo fascicolo non è stato rinvenuto.

- In data 31.12.1986 prot. 20060 il sig.re ██████████ presentava Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della 47/85 per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Dell'istanza di condono è stata rinvenuta solo la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85-R) senza grafici, foto o relazione tecnica.

Tanto premesso

La sottoscritta non può attestare la legittimità urbanistica del fabbricato nel quale ricadono gli immobili pignorati.

Il P.U.C. del Comune di Forio individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili per cui è causa, come in **“Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati (b)”** disciplinato dall'art. 37 delle norme di attuazione.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.U.C. del Comune di Forio, per la specifica; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/5-“abitazioni di tipo ultra-popolare”).

### **Normativa urbanistico/edilizia e regime vincolistico**

**a)** Come attestato dal VII Settore nel Comune di Forio vige il Piano Urbanistico Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (approvati con delibera di C.C. nr. 33 del 29/12/2020 e pubblicati sul BURC n. 8 del 14/02/2021).

Gli immobili ricadenti nella p.lla 176 del fg. 18 C.T. :

- in base al Piano Urbanistico Comunale, ricadono in **“Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati (b)”**
- ai fini del Codice della Strada, deve ritenersi ricadente FUORI 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.

**b)** Come attestato dalla Soprintendenza per l'Area metropolitana di Napoli gli immobili oggetto di pignoramento:

- non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;
- rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al 22. 1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M.12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;
- rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n.42 l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia;
- rientrano in zona R.U.A. "Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999.

### **Pratiche edilizie e istanze in sanatoria**

Per l'unità immobiliare pignorata come attestato dal VII Settore del Comune di Forio risultano:

a) In merito alla "*Licenza Edilizia rilasciata in data 16.12.1960, si comunica che tale documentazione, dai registri dell'Ente risulta intestata al Sig. ██████████ ██████████, ma non si conoscono nè i dati catastali né l'indirizzo del bene oggetto della suddetta Licenza che attualmente non è reperibile negli archivi*".

b) Risulta Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 13.12.1986 prot. ██████████ dal sig.re ██████████ per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Nell'istanza di condono non sono stati rinvenuti grafici, foto o relazione tecnica, ma esclusivamente la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85-R) e il pagamento dell'oblazione in un'unica rata (31.12.1986 n. 920). Vista la carenza documentale che caratterizza la pratica, la sottoscritta non è in grado di individuare le porzioni di fabbricato oggetto di istanza di condono.

c) Oltre alla documentazione di cui ai punti a) e b) il VII Settore ha comunicato che “*Altra documentazione non è stata rinvenuta agli atti dell’Ufficio*”

### **Certificazione di prestazione energetica (APE)**

Per l’unità immobiliare pignorata adibita ad abitazione sub.15 è stato rinvenuto l’attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall’Ufficio preposto della Regione Campania. La classe energetica dell’U.I. è “G”.

L’unità immobiliare sub. 14 essendo un deposito non necessita del Certificato di prestazione energetica (APE).

***2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il***

***conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

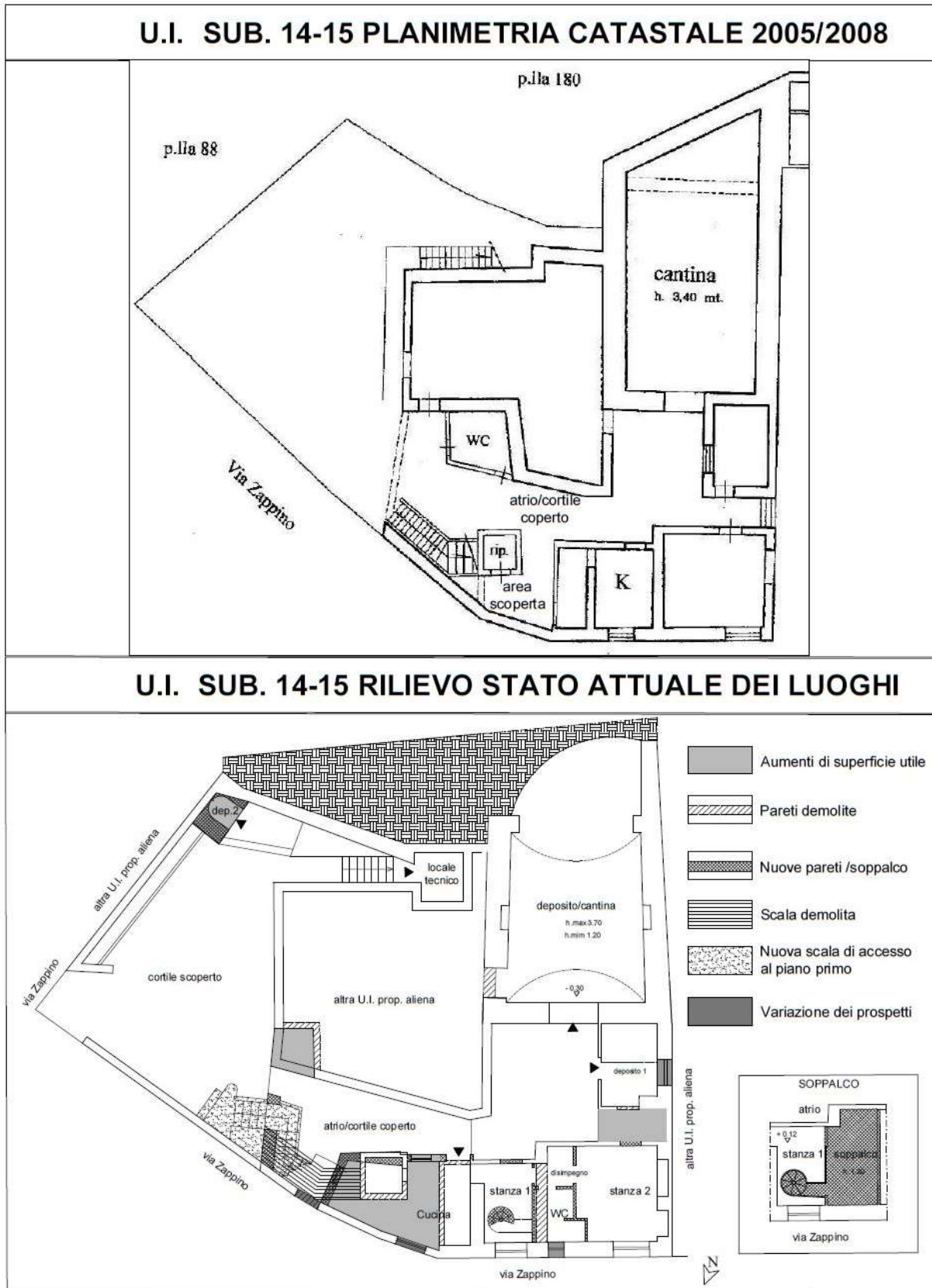
### **Difformità rilevate**

Con riferimento alle violazioni delle normative edilizie vigenti, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato dalla sottoscritta, e la consistenza dei beni indicati nelle planimetrie catastali del 2005-2008 e negli atti di compravendita (cfr. all.to 9, cfr all.to 10, cfr. all.to 11) sono state riscontrate le seguenti difformità: relativamente agli immobili sub. 14 e 15:

1) Nell'atrio/cortile coperto, annesso al sub. 15, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) Trasformazioni di superficie non residenziale dell'atrio in superfici residenziali:
  - Cucina appartamento sub.15: Gran parte della cucina è stata realizzata annettendo all'appartamento, sia lo spazio occupato da un deposito preesistente, posto sotto la scala, che una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto.
  - L'appartamento sub. 13, attualmente di proprietà aliena (l'immobile è stato venduto nel 2017 nello stato in cui si trova oggi), ha annesso una porzione dell' atrio.
- b) Diversa distribuzione degli spazi mediante:
  - L'annessione di parte dell'atrio nel deposito 1 per la realizzazione di un wc con un'altezza utile interna di 2,34 m..
  - Demolizione della scala preesistente, per accedere al primo piano, e realizzazione di una nuova scala che si sviluppa, in parte, anche nel cortile scoperto.

- Apertura di un varco di ingresso pedonale su via Zappino, che permette l'accesso diretto all'atrio.



2) Nell'appartamento, sub. 15, oltre alla realizzazione di gran parte della cucina annettendo all'appartamento sia lo spazio occupato da un deposito (trasformazione di superficie non residenziale in superficie residenziale), che una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto (aumento di volumetria), già evidenziato al punto 1, si registrano anche le seguenti difformità.

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione anche di murature portanti.
- Realizzazione di un soppalco sopra gli ambienti wc, disimpegno e su parte della stanza 2.
- Variazione dei prospetti esterni mediante l'apertura del finestrino del wc e della finestra della cucina, entrambi prospicienti via Zappino.

3) Nel deposito 1, annesso al sub. 15, oltre all'annessione di parte dell'atrio per la realizzazione di un wc, già evidenziato al punto 1, è stato realizzato un soppalco con travi in metallo e tavolato e un finestrino in vetrocemento, con alterazione del prospetto.

4) Nel cortile scoperto, annesso al sub. 15, oltre alla realizzazione di parte della scala per salire al piano superiore, già evidenziato al punto 1, è stato realizzato un aumento di volumetria mediante la realizzazione del deposito n. 2.

5) Nel deposito/cantina sub, 14, è stata aperta una porta di comunicazione con l'attiguo sub. 13 di prop. aliena.

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, del Comune di Forio.

### **Difformità sanabili**

Sono sanabili gli interventi di diversa distribuzione interna, di trasformazione di superfici non residenziali in superfici residenziali, le variazioni dei prospetti e la

variazione del corpo scala. Per la regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 5.000,00 € comprensiva delle spese tecniche per la redazione delle pratiche presso lo Sportello Unico Edilizia Privata e il Genio Civile dove necessario. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

### **Difformità non sanabili**

- non sono sanabili il deposito 2 nella corte scoperta, e la porzione di cucina realizzata annettendo e coprendo una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto. Dette difformità non sono sanabili perché non sono consentiti aumenti di volumetria in zona RUA del Piano Paesistico dell'Isola di Ischia. Conseguentemente, sarà necessario rimuovere il deposito 2 e parte del solaio di copertura della cucina. Il costo di tale intervento è di circa 5.000,00 euro.

- non è sanabile il wc del deposito n. 1 perché l'altezza interna di 2,34 m non rispetta il livello di prestazione minima funzionale per le residenze secondo quanto previsto all'art. 1 del DM. del Ministero della Sanità del 05.07.1975. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Il costo di tale intervento è di circa 1.500,00 euro.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima occorrente una spesa di circa €. 500,00.

***3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.***

Per il ripristino dello stato dei luoghi delle difformità non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità sanabili, come calcolato al punto precedente 2), si ipotizza una spesa di circa € 11.500,00 escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

**4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi**

I beni oggetto di esecuzione sono unità immobiliari.

---

---

## QUESITO F

### FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

**LOTTO UNICO** composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **Appartamento** cat. A/3 posto al piano terra di un fabbricato sito in Forio (Na) alla Via Zappino n. 10 e n. 12, composto da cucina, 2 stanze, wc, disimpegno, soppalco ad uso deposito e quali pertinenze un cortile scoperto, un atrio/ cortile coperto, un locale tecnico e due depositi. L'appartamento è identificato al C.F. del comune di Forio al foglio18, p.lla 176, sub 15, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, rend. euro 613,55, sup. totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq., via Zappino n. S.N.C., piano T.
- 2) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **Deposito/cantina** cat. C/2, posto al piano terra di un fabbricato sito in Forio (Na) alla Via Zappino n. 10 e n. 12,

coperto quasi del tutto da una volta a botte. Il deposito è identificato al C.F. del comune di Forio al foglio18, p.lla 176, sub 14, cat. C/2.

**2F) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Le unità immobiliari sono state pignorate per l'intero.

---

---

## QUESITO G

### VALORE DEL BENE E COSTI

---

**1G )Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non**

*eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

## **STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA**

### **CRITERI DI STIMA**

---

#### **Stima Sintetica Comparativa**

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

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato dei beni in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetica –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

-Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- F.I.M.A.A. - Giugno 2025

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

#### **APPARTAMENTO**

1) OMI (anno 2025 semestre 1): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico insistenti nella fascia "D5/Periferica/Periferia Forio: Borbonica Alta- Falde Epomeo" del Comune di Forio li in cui ricadono le unità immobiliari.

- Per abitazioni di tipo economico, in condizioni normali, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 1.250,00 €/mq e un max. di 1.900,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio di 1.575,00 €/mq, (cfr. all.to 22- Quotazioni Immobiliari).

2) Borsino immobiliare (dati reperiti nel mese di novembre 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona "Panza Contrada Cuotto Borbonica Alta Punta Imperatore" in cui ricade l'unità immobiliare.

- Per abitazioni in stabili di seconda fascia, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.283,00 €/mq e un max di 1.959,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.621,00 €/mq, (cfr. all.to 22- Quotazioni Immobiliari).

3) F.I.M.A.A. (giugno 2025) sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa in zona "periferica/suburbana" in cui ricade l'unità immobiliare. Per gli immobili a destinazione abitativa il valore di mercato è di 2.100,00 €/mq, (cfr. all.to 22- Quotazioni Immobiliari).

### **DEPOSITO**

1)OMI (anno 2025 semestre 1): Per deposito C/2, in condizioni normali, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 400,00 €/mq e un max. di 810,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio di 605,00 €/mq, (cfr. all.to 22- Quotazioni Immobiliari).

2)Borsino immobiliare (dati reperiti nel mese di dicembre 2025) : Per deposito C/2, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 288,00 €/mq e un max di 782,00 €/mq, quindi con un valore medio di 535,00 €/mq, (cfr. all.to 22- Quotazioni Immobiliari).

### **Immobile adibito ad Abitazione sub. 15**

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti pari a €/mq 1.800,00.

Il valore medio di mercato sarà dato da  $V_m = v_m \times S_c = € 1.800,00 \times 79,00 = 142.200,00 €$

### Determinazione del coefficiente K

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

### Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Esposizione 1,00

Livello Piano 0,90

Manutenzione 1,00

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente: **K = 0.90**

### Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a **Vpm=K x Vm = 0,90 x 142.200,00 € = 127.980,00 €**

### Detrazioni

Dal Valore di mercato andranno detratte le seguenti somme, così attribuite:

- 1) Il 10% del Valore di mercato per assenza di garanzia vizi occulti è pari a 12.798,00 €
- 2) Il costo per la regolarizzazione urbanistica calcolato in 11.500,00 €
- 3) Il costo per l'allineamento catastale di 500,00 €
- 4) Riduzione del valore per immobile locato. Per l'unità in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate contratto di locazione ad uso abitativo tipo L1 (3 anni + 2 anni) stipulato in data 22.07.2024 (registrato il 22.07.2024 presso l'Ufficio di DPNA1 UT ISCHIA (TEP) al n. [REDACTED] con scadenza 30.06.2027. Il

contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento pertanto come rilevato dal custode avv. ██████████, risulta OPPONIBILE alla procedura esecutiva fino al 30.06.2029. L'opponibilità del contratto di locazione per la durata residua dello stesso avrà un impatto negativo sul prezzo finale di vendita che pertanto andrà ridotto. In relazione a tanto si procede a una riduzione del prezzo pari al 10%  
 Riduzione prezzo per opponibilità locazione (10% prezzo stima)= 127.980,00 € x 10 % = 12.798,00 €

A seguito di dette detrazioni il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Assenza di garanzia vizi occulti	Riduzione del 10% del Valore di mercato	12.798,00
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	11.500,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
<u>Immobile locato</u>	Riduzione per opponibilità locazione	12.798,00
<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		<b>37.596,00</b>

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$$V_m = 127.980,00 \text{ €} - 37.596,00 \text{ €} = 90.384,00 \text{ €}$$

### **Immobile adibito a deposito sub. 15**

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti pari a €/mq 600,00.

Il valore medio di mercato sarà dato da  $V_m = v_m \times S_c = 600,00 \text{ €} \times 60,00 = 36.000,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Garanzia Vizi occulti	Andrà detratto il 10% di Vpm pari a 36.000,00€	3.600,00 €
Regolarizzazione urbanistica	-----	0,00
Allineamento Catastale	-----	0,00 €
<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		<b>3.600,00 €</b>

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$$V_m = 36.000,00 \text{ €} - 3.600,00 \text{ €} = 32.400,00 \text{ €}$$

**Valore Base D'Asta del lotto unico composto da n. 2 U.I. site in Forio (Na) alla via Zappino n.10-12 è di:**

<b>Immobile adibito a deposito sub.14.....</b>	<b>32.400,00 €</b>
<b>Immobile adibito ad abitazione sub. 15.....</b>	<b>90.384,00 €</b>
<b>Totale</b>	<b>122.784,00 €</b>

arrotondato a 123.000,00 €

**Valore totale € 123.000,00 (centoventitremila/00)**

**2G) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento**

**delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**

I beni in esame non risultano essere costruzioni abusive.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati pignorati per intero.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Napoli, lì 23/12/2025

L'Esperto Incaricato  
Arch. [REDACTED]

## **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 1) Verbale di Sopralluogo
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi Appartamento -Rilievo Stato dei Luoghi Deposito- Tavola Difformità Sub 14-Sub 15
- 3) Rilievo Fotografico Appartamento e Deposito
- 4) Certificazione Notarile dott. [REDACTED]
- 5) Visura Ipotecaria Aggiornata
- 6A) Documentazione Catastale Appartamento Sub 15
- 6B) Documentazione Catastale Deposito Sub 14
- 6C) Documentazione Catastale
- 7) Estratto di Mappa
- 8) Certificati Anagrafici

- 9) Atto di Donazione Notaio [REDACTED] del 01.12.1997
- 10) Atto di Permuta Notaio [REDACTED] 03.08.2017
- 11) Atto di Donazione [REDACTED] 08.12.1990
- 12) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 13) Decreto di Trasferimento del 29.05.1957
- 14) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del 03.08.2017
- 15) Certificazione Regione Campania -APE
- 16) Contratto di Locazione
- 17) Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU
- 18) Certificazione Soprintendenza
- 19) Certificazione Edilizia Privata Comune di Forio
- 20) Certificazione Servizio Condono ed Antiabusivismo Comune di Forio
- 21) Certificazione Ufficio di Toponomastica Comune di Forio
- 22) Quotazioni Immobiliari