

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

DIVISIONE GIUDIZIALE ENDOESECUTIVA n. 27012/2023 R.G.A.C.
COLLEGATA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 25/2020 R.G.E.

Giudice istruttore: **dott.ssa M. Valenti**
Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**
Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

L'Avvocato **Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione in funzione di G.I. dott.ssa M. Valenti con ordinanza del 3 aprile 2026 nella procedura di divisione giudiziale n° 27012/2013 R.G.A.C. - collegata alla procedura esecutiva immobiliare n° 25/2020 RGE promossa ad istanza di: *PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.*;

AVVISA

che il giorno **13 ottobre 2026 alle ore 10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via P. Mascagni n. 5, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 22, Parco delle Mimose; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato. Detto immobile consta di accesso dal terrazzo di pertinenza nel vano soggiorno e si compone di vano soggiorno-cucina, vano letto, vano WC e di un ripostiglio che insiste su detta terrazza. I vani L e WC sono dotati di finestre prospettanti la terrazza. L'altezza interna è pari a 272 cm. L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola. Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na): Foglio 2, Particella 914, Sub 1, Categoria A/2. L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata richiesta domanda di condono presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale detta istanza non è stata esitata.

PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': € 99.000,00;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 74.250,00;
RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 22, Parco delle Mimose; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato. Detto immobile si compone di salone, vano Cucina, di 3 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1, salone e Cucina prospettano con porte-finestre sulla terrazza, diversamente il vano WC ed i vani L2 ed L3 prospettano sul viale comune del Parco delle Mimose. Si precisa che il WC1 è privo di areazione naturale, presenta un infisso alto che si apre sull'adiacente vano L1. L'altezza interna è pari a 290 cm. L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola. Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na): Foglio 2, Particella 914, Sub 2, Categoria A/2. L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata richiesta Domanda di Condonò presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale detta istanza non è stata esitata.

PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': € 219.000,00;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 164.250,00;
RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 3.000,00

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 28, Parco Mare Verde; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato. Detto immobile si compone di ampio salone, vano Cucina, di 4 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1, L2, L3 Salone Cucina prospettano con ampie vetrate apribili sulla terrazza, diversamente i vani L4, WC1 e WC2 prospettano con finestre, in parte sottoposte, sul viale condominiale del Parco Mare Verde. L'altezza interna è pari a 270 cm. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard, non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria calda è prodotta da boiler elettrici. Sono presenti unità split per il raffreddamento ed il riscaldamento degli ambienti, unicamente dei vani Letto.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na): Foglio 2, Particella 9001, Sub 4, Categoria A/7.

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia. L'immobile presenta difformità per i quali sono stati calcolati i costi ai fini di restituire legittimità ai luoghi conformemente alla planimetria catastale originaria presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976.

PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': € 411.000,00;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 308.250,00;
RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 4.000,00

Il CTU, arch. Emilia Cardito fornisce la seguente **descrizione** dei lotti staggiti:

“LOTTO UNO

<i>Foglio 2</i>	<i>Particella 914</i>	<i>Sub 1</i>	<i>Categoria A/2</i>
-----------------	-----------------------	--------------	----------------------

Inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 1

Il fabbricato in oggetto ricade sulla originaria particella di terreno n. 684, foglio 2.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si trova sulla zona collinare di Casamicciola Terme, a carattere residenziale, e dista circa un chilometro dalla zona commerciale, posta a valle, sul lungomare di Casamicciola. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta struttura portante in muratura mista. L'immobile è posto al piano terra sulla parte bassa dei terrazzamenti di cui è ordinata la collina. Al fabbricato si accede attraverso un primo cancello che da Via Cretaio 22 accede al viale comune tra i vari fabbricati del “Parco delle Mimose”. Da detto viale, attraverso un ulteriore cancello pedonale in ferro si accede ad uno spazio comune con l'abitazione posta al piano superiore e, a mezzo di una scala esterna in muratura si scende sulla terrazza di pertinenza all'immobile staggito ed oggetto del Lotto 1.

Confini L'immobile de quo confina a Sud on terrapieno, a nord- ovest con Viale comune Parco delle Mimose, a sud-ovest con area comune con il soprastante immobile sub 2.

Le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione.

Detto immobile si compone di soggiorno-cucina, di vano letto, servizio W.C. di ampia terrazza panoramica e di un ripostiglio che insiste su detta terrazza. I vani L e WC. sono dotati di finestre prospettanti la terrazza.

L'altezza interna è pari a 272 cm

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzioni.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile staggito:

Soggiorno- Cucina	15,93
camera L	12,34
wc 1	4,79
Ripostiglio	1,63
<i>superficie netta</i>	34,69
Terrazzo	44,00
<i>superficie esterna</i>	44,00

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:

Per Superficie Commerciale si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.

Pertanto:

Superficie Commerciale:

Via Cretaio -22 Parco Parco delle Mimose - Piano T Casamicciola Terme				
foglio 2_particella 914_sub 1				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	41,14	1,00		41,14
balconi e terrazzi	25,00	0,30		7,50
balconi e terrazzi	19,00	0,10		1,90
Ripostiglio	1,63	0,50		0,82
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				51,00

1. QUESITO N° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 2, particella 914, sub. 1, categoria A/2 intestata, per la quota di ½ della piena proprietà in favore della sig.ra ..., eseguita, nata a ... il ...

Mappali Terreni Correlati:

Dall'atto di provenienza risulta che l'immobile pignorato è stato edificato sulla particella 684, foglio 2 del Catasto terreni

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza,

Si precisa che nella visura planimetrica del sub 1 è stata inserita erroneamente la visura planimetrica dell'immobile sub 2, pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCSA al fine di rettificare quanto segnalato, il costo, comprensivo delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stima in € 400,00.

Non si rilevano difformità sostanziali se non nell'approssimazione grafica del rilievo depositato presso gli Uffici del Catasto.

2. QUESITO N° 4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO 1 : Quota di ½ della piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 22, Parco delle Mimose; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato,

Detto immobile consta di accesso dal terrazzo di pertinenza nel vano soggiorno e si compone di vano soggiorno-cucina, vano letto, vano WC e di un ripostiglio che insiste su detta terrazza .

I vani L e WC. sono dotati di finestre prospettanti la terrazza.

L'altezza interna è pari a 272 cm

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzioni.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

*Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali:
Comune di Casamicciola Terme (Na):*

Foglio 2	Particella 914	Sub 1	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata richiesta Domanda di Condono presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale detta istanza non è stata esitata

Prezzo base d'asta: € 99.000,00

3. QUESITO N ° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'unità immobiliare, per quanto già riferito, è stato edificato dalla stessa esecutata ... in regime di separazione dei beni, e ..., estranea da detta procedura, su suolo da esse acquistato, in comune indiviso, con atto a rogito del Notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983, pertanto non è mai stato oggetto di trasferimento

4. QUESITO N ° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

1. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamicciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83:

2. che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia

3. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile staggito, ricade:

• in "Zona A2" – Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale

Dalle risultanze delle istanze inviate agli Uffici del Condono ed antiabusivismo si è appreso che:

l'immobile staggito, sub 1 è stato realizzato senza concessione edilizia, pertanto, è stata presentata istanza in sanatoria in titolarità della comproprietaria, sig.ra ..., estranea a detta procedura, prodotta ai sensi della Legge 724/94, protocollo 2585 del 28.02.1995.

Gli Uffici hanno prodotto in copia "integrazione istanza di condono" nella quale è presente la planimetria catastale dell'immobile, la Dichiarazione sostitutiva di Atto Di Notorietà, la relazione descrittiva e la documentazione fotografica; si precisa che non sono stati forniti grafici di progetto; altresì, invece, sono presenti attestazioni di pagamento a titolo di oblazioni per Lire 4.523.400 (€ 2.336,141) e per oneri concessori per Lire 3.781.900 (€ 1.953,188).

Si precisa che, all'atto dell'accesso, sono stati consegnati alla scrivente dalla comproprietaria dell'immobile, non esecutata, Sig.ra ..., copia di detta istanza nella quale è presente la documentazione grafica e fotografica

Allo stato la pratica di condono è in itinere.

In riscontro all'istanza prodotta, gli Uffici di Edilizia Privata hanno fornito copia di C.I.L.A. Prot. 4469 del 27.04.2022 per lavori di manutenzione straordinaria sulla particella 914 riguardanti il rifacimento degli intonaci delle facciate delle camere d'aria delle pareti e di altre lavorazioni così come meglio descritte nella relazione Tecnico-descrittiva a firma dell'ing.

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de quo è in Zona C, verde, per la quale si riporta:

"Nella "Zona C" (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022; locali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piovosi o segnalazioni sopravvenute.

In tale zona, si adottano le seguenti misure di protezione civile:

- In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di

monitoraggio o segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale, si adotta ea misure al punto che segue:

- In presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", si adottano normali misure di autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia, a non utilizzare scantinati o locali posti al di sotto del piano stradale, a limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "R3" o "R4" individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Per la "Zona C" restano ferme le ordinarie prescrizioni per le zone "R3" e "R4" già cartografate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale."

Dal confronto della planimetria catastale allegata agli atti del condono e il rilievo dello stato dei luoghi non sono state rilevate difformità.

5. QUESITO N ° 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato del presente Lotto, particella 914 sub 1, al momento del sopralluogo e come dichiarato a verbale è occupato dal figlio della comproprietaria dell'esecutata con un contratto di comodato d'uso gratuito, pertanto non opponibile alla procedura de quo.

6. QUESITO N ° 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

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

Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori obblighi per la definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

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

• Costi per inoltro pratica catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;

- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura, se non esonerata, al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

7. QUESITO N ° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

8. QUESITO N ° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

9. QUESITO N ° 11- Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

All'atto del sopralluogo si apprende che per il parco delle Mimose non è istituito alcun condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite tra i comproprietari degli immobili che ricadono nel parco stesso. Si precisa che dall'atto per notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983 Rep 21978 si legge:

A carico di tale tratto di strada (in rosso nella planimetria), che è e resta di proprietà della "Solemare Costruzioni S.r.l.", ed a favore della zonetta oggetto di questo atto, viene costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi senza limiti di sorta, ma con divieto assoluto di sosta.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di strada privata gravata dalla servitù di passaggio, resta a carico degli utenti in ragione del numero dei vani di ciascuno, serviti dal tratto di strada.

Pertanto, sul tratto di viale che principia dalla pubblica via e conduce alla particella 684 è stata costituita una servitù pedonabile e carrabile con divieto di sosta.

10. QUESITO N ° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile residenziale viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore. Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un appartamento piccolo si assume il fattore

K1= 1,05

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano ottime condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro:

K2= 1,10

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K3= 1,00

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

K4= 1,00

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

K5= 1,00

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza Si assume pertanto il coefficiente:

K6=1,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita per quanto si posizioni al piano terra, il raggiungimento dell'ingresso avviene impegnando due rampanti per tali motivi si ritiene congruo assumere il fattore decrementativo:

K7= 0,90

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

K8=1,05

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

K9= 1,00

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile

presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro: $K10=1,00$

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,05
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,10
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,90
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		1,1460

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a € 2.125,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.

Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$Vm = 2.125,00 \text{ € / mq} \times KTOT \times Sc$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$Vm = 2.125,00 \times 1,1460 \times 51,00 = \text{€ } 124.197,75$$

che si approssima a € 124.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = Vm/Sc = \text{€ } 124.200,00/51,00 \text{ mq} = 2.435,29 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche riferite all'istanza di condono all'attualità non esitata pertanto andrà effettuata una decurtazione che tenga conto della incommerciabilità del lotto tra privati. D'altra parte va considerato il particolare riferito al fiorente mercato immobiliare dell'isola di Ischia, dove la norma, di fatto, è rappresentata da immobili che non sono esenti da abusi edilizi e le richieste di immobili superano di gran lunga le possibili offerte.

Pertanto si considera equa una decurtazione pari al 10% del valore di mercato sopra calcolato

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene

venduto. Nel caso in esame per le problematiche legate all'emergenza alluvionale si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\% - 10\%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 300,00 + € 400,00 + 1.500,00 = € 2.200,00$$

Nell'ipotesi di vendita dell'intera quota si avrà:

$$P = (€ 124.000,00 - € 2.200,00) - 10\% - 10\% = € 98.658,00$$

che si approssima a **€ 99.000,00**.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P/S_c = € 99.000,00/51 \text{ mq}$$

$$V_u = 1.941,17 \text{ €/mq}$$

11. QUESITO N °13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e non ha caratteristiche intrinseche che lo rendono comodamente divisibile andrà esclusa la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (V_q) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove V_m è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, C_d è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a $\frac{1}{2}$.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (C_d) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula(1):

$$C_d = [1/(1 + C_g(n))]$$

dove $C_g(n)$ è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$C_g(n) = R_a \times n$$

dove R_a è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_a è data dalla seguente formula:

$$R_a = Q_i + (RHR - RTS)$$

Dove:

Q_i è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Casamicciola Terme per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a circa 3,19% (dato desunto dall'accreditata Immobiliare.it periodo di riferimento 2022-2023).

RHR è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

RTS è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$Ra = 3.19 + (13 - 1) = 15,19\% = 0,1519$$

$$Cg(n) = 0,1519 \times 3 = 0,46$$

$$Cd = [1/(1 + 0,46)] = 0,68$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento Cd nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (Vq)

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

avremo:

$$Vq = (124.000,00 \times 1/2) \times 0,68 = \text{€ } 42.160,00 \text{ che si approssima a € } 42.000,00$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di ½ di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 32% (complemento all'unità del coefficiente 0,68).

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa

Il prezzo da porre a base d'asta (Pq) per la sola quota indivisa sarà dato dal 50% del prezzo a base d'asta precedentemente calcolato nell'ipotesi di vendita dell'intero decurtato della ulteriore percentuale del 32%:

$$Pq = P/2 - 32\% = (99.000,00/2) - 32\% = 33.660,00$$

Per approssimazione sarà:

$$Pq = \text{€ } 34.000,00$$

14. QUESITO N ° 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

L'esecutato, sig. ..., risulta dall'acquisita certificazione degli uffici anagrafici di stato libero.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, per la piena ed intera proprietà risulta pari a € 124.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 99.000,00.

Si è altresì stimato il valore della quota pignorata di ½ indiviso della piena ed intera proprietà che risulta pari a € 42.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 34.000,00."

"LOTTO DUE

Foglio 2	Particella 914	Sub 2	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

Inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 2

Il fabbricato in oggetto, ricade sulla originaria particella di terreno n. 684, foglio 2.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato e lo stralcio della mappa terreni dal quale si evince che il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si trova sulla zona collinare di Casamicciola Terme, a carattere residenziale, e dista circa un chilometro dalla zona commerciale, posta a valle, sul lungomare di Casamicciola. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta struttura portante in muratura mista. L'immobile è posto al piano terra sulla parte alta del terrazzamento di cui è ordinata la collina. Al fabbricato si accede attraverso un primo cancello che da Via Cretaio 22 accede al viale comune tra i vari fabbricati del "Parco delle Mimose". Da detto

viale, attraverso un ulteriore cancello in ferro si accede ad uno spazio comune, sulla destra, impegnato il rampante che ivi si pone si giunge alla terrazza sulla quale si pone l'ingresso.

Si precisa che detta terrazza è pertinenza dell'immobile de quo,

Confini L'immobile de quo confina a Sud on terrapieno, a nord- ovest con Viale comune Parco delle Mimose, ad ovest con area comune con il sottostante immobile sub I.

Le facciate esterne sono in discreto stato di manutenzione.

Detto immobile si compone di salone, vano Cucina, di 3 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1 salone e Cucina prospettano con porte-finestre sulla terrazza, diversamente il vano WC il vano L2 ed L3 prospettano sul viale comune del Parco delle Mimose.

Si precisa che il WC1 è privo di areazione naturale, presenta un infisso alto che si apre sull'adiacente vano L1.

L'altezza interna è pari a 290 cm

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzioni, derivanti da un processo di umidità di risalita proveniente dal sottostante e laterale terrapieno, il fenomeno si evidenzia soprattutto nel lato ovest dell'appartamento. Altresì si rilevano ammaloramenti dei soffitti derivanti da pregresse infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà dell'esecutata.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola, come riferito nel verbale di sopralluogo.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile staggito:

Salone	29,50
camera L1	16,90
camera L2	10,10
Camera L3	13,88
wc 1	6,20
wc 2	4,80
Cucina K	9,16
Disimpegno D1	1,64
disimpegno D2	7,30
<i>superficie netta</i>	<i>99,48</i>
Terrazzo	44,00
<i>superficie esterna</i>	<i>44,00</i>

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:

Per Superficie Commerciale si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.

Pertanto:

Superficie Commerciale:

Via Cretaio -22 Parco Parco delle Mimose - Piano T Casamicciola Terme				
foglio 2_particella 914_sub 2				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	120,00	1,00	120,00	
balconi e terrazzi	25,00	0,30	7,50	
<i>balconi e terrazzi</i>	19,00	0,10	1,90	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			129,00	

12. QUESITO N° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 2, particella 914, sub. 1, categoria A/2 dal 16.06.1997 intestata per la quota di ½ indiviso in favore della sig.ra ..., eseguita, nata a ... il ... e per la restante quota di ½ alla sig. ..., estranea a detta procedura.

Mappali Terreni Correlati:

Dagli atti allegati all'istanza di condono nonché dagli atti di provenienza per Notaio Cascini e per Notaio Santangelo risulta che l'immobile pignorato è stato edificato su parte della particella 303 (immobile) e sulla particella 684 (Terrazza di pertinenza) foglio 2 del Catasto terreni.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza. Si precisa che

la visura planimetrica catastale del sub 2 è stata inserita erroneamente nella visura planimetrica dell'immobile del sub 1, altresì si rilevano imprecisioni della medesima visura planimetrica ed il grafico depositato agli atti del condono, pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCFA al fine di rettificare quanto segnalato, il costo, comprensivo delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stima in € 400,00.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale presentata il 16/06/1997 si riscontrano alcune difformità riferite a:

- una modifica della distribuzione degli spazi interni;
- alla riscontrata presenza di apertura di due vani porta-finestra e porta-balcone mancanti nella planimetria catastale.

13. QUESITO N° 4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO 2 : Quota di ½ indiviso della piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 22, Parco delle Mimose; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato.

Detto immobile si compone di salone, vano Cucina, di 3 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1, salone e Cucina prospettano con porte-finestre sulla terrazza, diversamente il vano WC ed i vani L2 ed L3 prospettano sul viale comune del Parco delle Mimose.

Si precisa che il WC1 è privo di areazione naturale, presenta un infisso alto che si apre sull'adiacente vano L1.

L'altezza interna è pari a 290 cm

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzioni.

L'immobile è dotato di impianti standard oltre impianto di riscaldamento con approvvigionamento di gas mediante l'utilizzo di bombola.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na):

Foglio 2	Particella 914	Sub 2	Categoria A/2
----------	----------------	-------	---------------

L'immobile è stato edificato senza titoli autorizzativi pertanto è stata richiesta Domanda di Condono presso gli Uffici competenti. Allo stato attuale detta istanza non è stata esitata

Prezzo base: € 219.000,00

14. QUESITO N° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'unità immobiliare, per quanto già riferito, è stato edificato dalla stessa esecutata ... in regime di separazione dei beni, e ..., in regime di comunione legale dei beni ed estranea da detta procedura, in parte, la terrazza, su suolo da esse acquistato, in comune indiviso, con atto a rogito del Notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983, ed in parte nella parte sottostante alla villa Tulipano di cui al rogito del notaio Manlio Cascini del 28.10.1967, pertanto non è mai stato oggetto di trasferimento

15. QUESITO N° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

1. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamicciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83:

2. Che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia

3. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile staggito, ricade:

- in "Zona A2" – Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale.

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de quo è in Zona C, verde, per la quale si riporta

"Nella "Zona C" (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022; locali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piovosi o segnalazioni sopravvenute.

In tale zona, si adottano le seguenti misure di protezione civile:

- In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di

monitoraggio o segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale, si adotta ea misure al punto che segue:

- In presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", si adottano normali misure di

autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia, a non utilizzare scantinati o locali posti al di sotto del piano stradale, a limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "R3" o "R4" individuate nel

Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Per la "Zona C" restano ferme le ordinarie prescrizioni per le zone "R3" e "R4" già cartografate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale."

Dalle indagini effettuate, sulla base dei titoli edilizi, l'immobile è stato edificato dalla medesima esecutata, ..., nonché dalla comproprietaria, ... nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Casamicciola Terme non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio per l'immobile in oggetto.

Tuttavia, in riscontro alle istanze protocollate presso i competenti uffici si è rilevata l'esistenza della seguente documentazione in titolarità della comproprietaria, sig.ra ..., estranea a detta procedura:

1. Domanda di Condono Edilizio legge 47/1985 prot. n° 8847 del 20.11.1985;

2. Domanda di Condono Edilizio legge 724/94 prot. n° 2585 del 28.02.1995;

Entrambe le domande di condono non risultano, allo stato attuale, esitate.

1. Domanda di Condono Edilizio legge 47/1985 prot. n° 8847 del 20.11.1985;

La domanda di condono riguarda esclusivamente l'immobile, il terrazzo, pertinenza, è oggetto della domanda di cui al punto 2.

La documentazione prodotta dagli Uffici competenti riguardano gli abusi edilizi ricadenti sulla particella 303 al foglio 2 consistenti nell'edificazione di un immobile residenziale composto da un unico piano per un volume complessivo di mc 422,40, riferimento Mod.47/85-A e Mod.47/85-R. Risulta allegata attestazione di pagamento di Lire 3.432.000 (€ 1.772,480).

Allo stato gli unici grafici ufficiali rinvenuti, attestanti lo stato dei luoghi sono quelli depositati con protocollo 14857 del 10.11.1998.

Si rileva preliminarmente che i grafici allegati alla suddetta documentazione sono successivi alla planimetria catastale presentata al N.C.E.U. il 16/06/1997.

Dal confronto delle suddette planimetrie come anche rappresentato al "Quesito 3" del mandato dalla sovrapposizione della planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenziano difformità in ordine

- alla modifica della distribuzione degli spazi interni;*
- alla riscontrata presenza di apertura di due vani porta-finestra e porta-balcone mancanti nella planimetria catastale.*

In merito alla modifica della distribuzione degli spazi interni nel caso specifico trattasi di interventi che non incidono in modo radicale sul bene oggetto di condono.

Riguardo alle difformità di prospetto relativamente alla apertura di un vano finestra nel vano 1 e l'apertura di un vano porta-finestra nel vano 2 quest'ultimo, in mancanza, sarebbe sprovvisto di areazione naturale esterna pertanto privo di caratteri di abitabilità, la scrivente presume, in assenza degli originali grafici allegati a detta istanza di condono, che, dette difformità, siano ascrivibili ad un grafico Catastale approssimativo e quindi, si presume, ad un errore di rappresentazione grafica, Peraltro detta circostanza è confermata dai grafici ad integrazione di detta domanda depositati con Prot. 14857 del 10.11.1998..

Comunque, nell'attesa che l'amministrazione si esprima sulla richiesta di condono, non solo è lecito proseguire i lavori ma sarebbe anche possibile compiere nuovi abusi che non inficino la validità dell'istanza di sanatoria presentata.

Dette circostanze sono confermate dalla sentenza n. 3943 con la quale i Giudici della Sez. Sesta del Consiglio di Stato, hanno ricordato che, seppure secondo quanto previsto dall'art. 35 della Legge n. 47/1985 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria è autorizzato esclusivamente alla realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono, resta il fatto che "in mancanza di una espressa norma di divieto, la realizzazione di detti interventi non può da sola giustificare il diniego del condono, occorrendo verificare se essi hanno inciso in modo radicale sui beni oggetto del condono impedendo all'amministrazione di valutare, per la diversità degli immobili, la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono".

Nel caso in cui il soggetto che ha presentato la domanda di condono ha realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono possono condurre al rigetto della domanda stessa ovvero all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonoma" abusività.

Per questo motivo, secondo l'iter illustrato dall'ufficio condono, l'amministrazione comunale dovrà da un lato, verificare se sussistono i presupposti per il condono delle opere "originariamente" realizzate, dall'altro, accertare la natura degli interventi successivi posti in essere successivamente ed applicare in relazione ad essi le sanzioni demolitorie o pecuniarie previste dalla legge.

Si precisa altresì che, tralasciando in questa fase gli interventi oggetto delle istanze di condono, i restanti abusi edilizi, realizzati in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, in corso di condono, ed in zona soggetta a vincolo paesaggistico ed ambientale, non rientrano neppure nei casi previsti dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985 n. 47 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni di credito sono successive al suddetto termine. Pertanto

l'aggiudicatario non può presentare istanza neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

(All. 16 -Istanza di condono 8847 del 1985 part. 914 sub 2)

2. Domanda di Condono Edilizio legge 724/94 prot. n° 2585 del 28.02.1995;

La domanda di condono riguarda il terrazzo pertinenza dell'unità staggita sub 2. In maniera più ampia con detta domanda di condono si richiede anche di sanare gli abusi relativamente all'immobile sub 1 sottostante all'immobile sub 2, quest'ultimo oggetto di stima di detto lotto.

La documentazione prodotta dagli Uffici competenti, relativamente al caso in esame, riguardano gli abusi edilizi ricadenti sulla particella 694 al foglio 2 del catasto terreni consistenti, tra l'altro, nella realizzazione della terrazza di pertinenza dell'immobile staggito ed oggetto di detto Lotto.

A detta documentazione sono allegati attestazioni di pagamento a titolo di oblazioni per Lire 4.523.400 (€ 2.336,141) e per oneri concessori per Lire 3.781.900 (€ 1.953,188).

Al fine di stabilire la liceità, in assenza di documentazione grafica prodotta dagli uffici competenti, si è operato il confronto della planimetria catastale presentata al N.C.E.U. il 16/06/1997 con il rilievo stato dei luoghi la quale circostanza, relativamente al terrazzo, non ha evidenziato difformità.

In riscontro all'istanza prodotta, gli Uffici di Edilizia Privata, hanno fornito copia di C.I.L.A. Prot. 4469 del 27.04.2022 per lavori di manutenzione straordinaria sulla particella 914 riguardanti il rifacimento degli intonaci delle facciate delle camere d'aria delle pareti e di altre lavorazioni così come meglio descritto nella relazione Tecnico-descrittiva a firma dell'ing. ...

16. QUESITO N ° 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato del presente Lotto, particella 914 sub 2, al momento del sopralluogo è occupato dalla sig.ra ... comproprietaria, estranea a detta procedura.

17. QUESITO N ° 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

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

Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali ulteriori obblighi economici derivanti dalla definizione della pratica di condono che potranno essere calcolati al momento dell'eventuale rilascio della disposizione dirigenziale.

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

• Costi per inoltro pratica catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;

• Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;

• Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura, se non espressamente esonerata, al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

18. QUESITO N ° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

19. *QUESITO N ° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)*

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

20. *QUESITO N ° 11- Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso*

All'atto del sopralluogo si apprende che il solo immobile e si precisa con esclusione della terrazza di pertinenza, è nella gestione condominiale del Parco Mare Verde del quale l'avv, ... è amministratore giudiziario nominata dal Tribunale di Napoli con decreto n. 1157/2023 del 27/02/2023, la stessa in riscontro alla Istanza prodotta comunica che :

- *Tab A Generale: I millesimi di parti comuni spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 11,35*

- *Circa i debiti dell'esecutato, sono consolidati all'ultimo bilancio approvato con il precedente amministratore ... ma che per il recente insediamento non sono nel suo possesso.*

Il Parco Mare Verde è dotato di regolamento edilizio che l'amministratore fornisce in copia.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

Il terrazzo, pertinenza dell'immobile fa capo a Parco delle Mimose nel quale non è istituito alcun condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite tra i comproprietari degli immobili che ricadono nel Parco delle Mimose Si precisa che dall'atto per notaio Sabatino Santangelo del 20.09.1983 Rep 21978 si legge:

A carico di tale tratto di strada (in rosso nella planimetria), che è e resta di proprietà della "Solemare Costruzioni S.r.l.", ed a favore della zonetta oggetto di questo atto, viene costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi senza limiti di sorta, ma con divieto assoluto di sosta.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di strada privata gravata dalla servitù di passaggio, resta a carico degli utenti in ragione del numero dei vani di ciascuno, serviti dal tratto di strada.

Pertanto, sul tratto di viale che principia dalla pubblica via e conduce alla particella 684 è stata costituita una servitù pedonabile e carrabile con divieto di sosta.

21. QUESITO N ° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile residenziale viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un appartamento medio si assume il fattore

K1= 1,00

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano mediocri condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro:

K2= 1,00

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K3= 1,00

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

K4= 1,00

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

K5= 1,00

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza Si assume pertanto il coefficiente:

K6=1,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita per quanto si posizioni al piano terra, il raggiungimento dell'ingresso avviene impegnando un rampante per tali motivi si ritiene congruo assumere il fattore decrementativo:

K7= 0,90

K8- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

K8=1,05

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

K9= 1,00

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro: K10=1,00

Per cui

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,90
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,9923

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a € 2.125,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.

Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$V_m = 2.125,00 \text{ €/mq} \times KTOT \times Sc$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$V_m = 2.125,00 \times 0.9923 \times 129,00 = \text{€ } 272.014,23$

che si approssima a € 272.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 272.000,00 / 129,00 \text{ mq} = 2.108,53 \text{ €/mq}$

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche riferite all'istanza di condono all'attualità non esitata pertanto andrà effettuata una decurtazione che tenga conto della incommerciabilità del lotto tra privati. D'altra parte va considerato

il particolare riferito al fiorente mercato immobiliare dell'isola di Ischia, dove la norma, di fatto, è rappresentata da immobili che non sono esenti da abusi edilizi e le richieste di immobili superano di gran lunga le possibili offerte.

Pertanto si considera equa una decurtazione pari al 10% del valore di mercato sopra calcolato

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame per le problematiche legate all'emergenza alluvionale si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\% - 10\%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 300,00 + € 400,00 + 1.500,00 = € 2.200,00$$

Nell'ipotesi di vendita dell'intera quota si avrà:

$$P = (€ 272.000,00 - € 2.200,00) - 10\% - 10\% = € 218.538,00$$

che si approssima a € 219.000,00.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P / S_c = € 219.000,00 / 129,00 \text{ mq}$$

$$V_u = 1.697,67 \text{ €/mq}$$

22. QUESITO N °13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà e non ha caratteristiche intrinseche che lo rendono comodamente divisibile andrà esclusa la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (Vq) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove Vm è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, Cd è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a 1/2.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (Cd) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula(1):

$$C_d = [1 / (1 + C_g(n))]$$

dove Cg(n) è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$C_g(n) = R_a \times n$$

dove Ra è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale Ra è data dalla seguente formula:

$$Ra = Qi + (RHR - RTS)$$

Dove:

Qi è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Casamicciola Terme per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a circa 3,19% (dato desunto dall'accreditata Immobiliare.it periodo di riferimento Aprile2022-Aprile2023).

RHR è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

RTS è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$Ra = 3.19 + (13 - 1) = 15,19\% = 0,1519$$

$$Cg(n) = 0,1519 \times 3 = 0,46$$

$$Cd = [1/(1 + 0,46)] = 0,68$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento Cd nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (Vq)

$$Vq = Vm \times Cd \times Q$$

avremo:

$$Vq = (272.000,00 \times 1/2) \times 0,68 = \text{€ } 92.480 \text{ che si approssima a € } 92.000,00$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di $1/2$ di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 32% (complemento all'unità del coefficiente 0,68).

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa

Il prezzo da porre a base d'asta (Pq) per la sola quota indivisa sarà dato dal 50% del prezzo a base d'asta precedentemente calcolato nell'ipotesi di vendita dell'intero decurtato della ulteriore percentuale del 32%:

$$Pq = P/2 - 32\% = (219.000,00/2) - 32\% = 74.460,00$$

Per approssimazione sarà:

$$Pq = \text{€ } 74.000,00$$

14. QUESITO N ° 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

L'esecutato, sig. ..., risulta dall'acquisita certificazione degli uffici anagrafici di stato libero.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, per la piena ed intera proprietà risulta pari a € 272.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 219.000,00.

Si è altresì stimato il valore della quota pignorata di $1/2$ della piena ed intera proprietà che risulta pari a € 92.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 74.000,00."

"LOTTO TRE

Foglio 2	Particella 9001	Sub 4	Categoria A/7
----------	-----------------	-------	---------------

Inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade il lotto 3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si trova sulla zona collinare di Casamicciola Terme, a carattere residenziale, e dista circa un chilometro dalla zona commerciale, posta a valle, sul lungomare di Casamicciola. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e presenta struttura portante in muratura mista. Il fabbricato è posto sulla parte più alta del terrazzamento di cui è ordinata la collina. Al fabbricato si accede attraverso un cancello automatizzato pedonale e carrabile che da Via Cretaio 28 immette al viale comune tra i vari fabbricati del "Parco Mare Verde". Percorrendo detto viale, nel primo fabbricato, disposto sulla sinistra, attraverso un ingresso indipendente, protetto da cancello pedonale, e superato un piccolo rampante, pertinenza dell'immobile staggito, si giunge all'ingresso. Detto immobile risulta sottoposto rispetto alla quota di calpestio del viale condominiale. Si precisa che l'immobile de quo ha un ulteriore accesso indipendente, pedonale, dalla pubblica via che immette nella terrazza pertinenza.

Confini L'immobile de quo confina a Sud con viale condominiale del Parco Mare Verde, ad est con cassa scale condominiali, ad ovest con la pubblica via, via Cretaio. Le facciate esterne sono in discreto stato di manutenzione.

Detto immobile si compone di ampio salone, vano Cucina, di 4 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1, L2, L3 Salone Cucina prospettano con ampie vetrate apribili sulla terrazza, diversamente i vani L4, WC1 e WC2 prospettano con finestre, in parte sottoposte, sul viale condominiale del Parco Mare Verde

L'altezza interna è pari a 270 cm

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzioni

L'immobile è dotato di impianti standard, non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria calda è prodotta da boiler elettrici.

Sono presenti unità split per il raffreddamento ed il riscaldamento degli ambienti, unicamente nei vani Letto.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile staggito:

Salone	40,91
camera L1	16,63
camera L2	17,56
Camera L3	20,19
Camera L4	11,46
wc 1	3,60
wc 2	3,60
Cucina K	10,10
disimpegno	10,80
<i>superficie netta</i>	<i>134,85</i>
Terrazzo	177,40
Terrazzo sottoposto	22,00
<i>superficie esterna</i>	<i>199,40</i>

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:

Per Superficie Commerciale si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.

Pertanto:

Superficie Commerciale:

Via Cretaio - Parco Mareverde-Villa Tulipano - Piano T Casamicciola Terme				
foglio 2_particella 9001_sub 4				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	165,00	1,00	165,00	
balconi e terrazzi	25,00	0,30	7,50	
<i>balconi e terrazzi</i>	<i>174,40</i>	<i>0,10</i>	<i>17,44</i>	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			190,00	

23. **QUESITO N° 3** Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 2, particella 9001, sub. 4, categoria A/7 con COSTITUZIONE del 22/01/1976 Prot. 31 in atti dal 30/06/1987 intestata per la quota di ½ indiviso in favore della sig.ra ..., eseguita, nata a ... il ... e per la restante quota di ½ alla sig. ..., estranea a detta procedura.

Mappali Terreni Correlati:

Dall'ortofoto si evince che l'immobile pignorato è stato edificato su parte della particella 303, foglio 2 del Catasto terreni.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza,

Si precisa che la visura planimetrica catastale di detto immobile sub 4 allo stato attuale non è prelevabile dagli Archivi informatizzati del catasto, la scrivente ha provveduto ad inviare istanza di rasterizzazione, allo stato, non evasa.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria presentata il presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976. si riscontrano alcune difformità riferite a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;*
- ampliamenti di volume a scapito della superficie esterna del terrazzo a nord e ovest;*
- un piccolo decremento di volume a favore dell'angolo di terrazzo a sud-est.*

Per dette difformità si rimanda al “ Quesito 6 “del mandato.

24. QUESITO N ° 4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO 2 : Quota di ½ indiviso della piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Cretaio 28, Parco Mare Verde; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato.

Detto immobile si compone di ampio salone, vano Cucina, di 4 vani letto, 2 vani W.C, WC1 e WC2, e di ampia terrazza panoramica. I vani L1, L2, L3 Salone Cucina prospettano con ampie vetrate apribili sulla terrazza, diversamente i vani L4, WC1 e WC2 prospettano con finestre, in parte sottoposte, sul viale condominiale del Parco Mare Verde

L'altezza interna è pari a 270 cm

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzioni

L'immobile è dotato di impianti standard, non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria calda è prodotta da boiler elettrici.

Sono presenti unità split per il raffreddamento ed il riscaldamento degli ambienti, unicamente dei vani Letto.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na):

Foglio 2

Particella 9001

Sub 4

Categoria A/7

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia. L'immobile presenta difformità per i quali sono stati calcolati i costi ai fini di restituire legittimità ai luoghi conformemente alla planimetria catastale originaria presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976.

Prezzo base d'asta: € 411.000,00

25. QUESITO N ° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'unità immobiliare part.9001 sub 4 è pervenuto all'esecutata ... nata a ... il ... per il diritto di ½ indiviso della piena proprietà , con atto a rogito del Notaio Manlio Cascini di Napoli in data 28 ottobre 1977, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 9 novembre 1977 al n. 20.415 di formalità, per acquisto fattone dal signor ... nato a ... il Si precisa che la restante quota, in titolarità della sig.ra ... nata a ... il ... non è oggetto di detto pignoramento.

QUESITO N ° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

4. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamicciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83:

5. Che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia

6. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile staggito, ricade in "Zona A2" – Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale.

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de quo è in Zona C, verde, per la quale si riporta:

"Nella "Zona C" (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022; locali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piovosi o segnalazioni sopravvenute.

In tale zona, si adottano le seguenti misure di protezione civile:

- In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di

monitoraggio o segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale, si adotta ea misure al punto che segue:

- In presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", si adottano normali misure di autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia, a non utilizzare scantinati o locali posti al di sotto del piano stradale, a limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "R3" o "R4" individuate nel

Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Per la "Zona C" restano ferme le ordinarie prescrizioni per le zone "R3" e "R4" già cartografate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale."

Dalle indagini effettuate, dall'atto di Provenienza per notaio Cascini risulta che il fabbricato sia stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 37 del 01.02.1974 su richiesta del sig. Il Comune riferiva che dall'elenco delle sedute della Commissione Edilizia, il giorno 11/09/1973, risulta valutata una pratica edilizia in ditta ..., della quale tuttavia non è stato rinvenuto il fascicolo, attestando, nel contempo, l'inesistenza di dichiarazioni di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto.

Il suddetto titolo Edilizio, in uno alla relazione tecnica asseverata del 03.02.2015 a firma del geom. ..., su incarico dell'esecutata, è stato fornito dal procuratore della comproprietaria non eseguita Tuttavia non è stato possibile rinvenire i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 37 dei quali è riportato soltanto il frontespizio

In merito alle suddette circostanze ed in particolare alla pratica di variante, non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione così come accertato anche dallo stesso geom. ...

Tuttavia, in allegato al titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è stata rinvenuta la planimetria catastale originaria presentata al N.C.E.U. il 20.06.1976.

Come sopra illustrato, in base al confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria, si evincono difformità riferite a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

- ampliamenti di volume a scapito della superficie esterna del terrazzo a nord e ovest;

- un piccolo decremento di volume a favore dell'angolo di terrazzo a sud-est.

Per le suddette modifiche non è stato rinvenuto alcun titolo in quanto e, come attestato dal Comune di Casamicciola Terme non sussistono ordinanze di sequestro e/o di abbattimento né precedenti di contenzioso amministrativo.

In riscontro all'istanza prodotta, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casamicciola Terme, ha prodotto soltanto la copia di una C.I.L.A. Prot. 13898 del 10.09.2018 per lavori di rifacimento di un tratto del muro di cinta posto a confine col viale d'accesso del "Parco delle Mimose" risultato pericolante a seguito dell'accertamento della protezione civile a seguito della quale era stata emessa Ordinanza Sindacale n. 549 del 11.07.2018.

Riguardo alla diversa sagoma dei terrazzi di pertinenza dell'immobile si evidenzia che tale difformità è senz'altro dovuta ad una errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale in quanto la maggiore superficie ivi presente invaderebbe l'attuale viale comune.

Non ricorrono i presupposti per ricorrere al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 6/6/01 e 40, comma 6 della L. n. 47 del 28/2/85, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in esame, infatti, le ragioni di credito discendono dai decreti ingiuntivi del 1997, pertanto successive alla data dell'ultimo condono.

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, tale abuso rientrerebbe nei casi di interventi realizzati in assenza o in difformità di denuncia di inizio attività e/o di permesso a costruire, pertanto è possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

I costi per ottenere il permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano a circa € 3.000,00.

In merito all'ampliamento di superficie residenziale pari a circa 50 mq per circa 140 mc di volume, tale abuso non essendo conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente non può essere sanato; pertanto, per ripristinare la legittimità dei luoghi andrebbero ripristinati i luoghi conformemente al grafico catastale.

I costi delle lavorazioni occorrenti al ripristino dei luoghi in riferimento a quest'ultimo abuso si stimano in circa € 25.000,00 comprensivi di demolizioni, trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, ripristino delle finiture e degli infissi esterni nonché spese tecniche.

Riguardo al piccolo decremento di volume il TAR della Campania, con sentenza n. 385/2019 ha stabilito che, ogni qual volta ci si trovi di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione, come nel caso in esame, non sussiste difformità essenziale.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 400,00 circa.

26. **QUESITO N ° 7** – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

All'atto del sopralluogo si rinviene l'esecutata, sig.ra ..., residente in ... in viale dei ..., che dichiara di occupare l'immobile congiuntamente alla figlia, quest'ultima, come identificata dal custode, avv. Paola Ciuoffo, è residente in Casamicciola Terme alla via del Cretaio 28 ed è estranea a detta procedura.

27. QUESITO N ° 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

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

Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente salvo eventuali oneri condominiali insoluti riferiti, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

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

- Costo per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del soppalco in corrispondenza del disimpegno pari complessivamente

a € 3.000,00 circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. • I costi delle lavorazioni occorrenti al ripristino dei luoghi in riferimento agli abusi rinvenuti si stimano in circa € 25.000,00. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costi per inoltro pratica catastale (DOCFA) pari ad € 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;

- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;

- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura, se non espressamente esonerata, al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

28. QUESITO N ° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

29. QUESITO N ° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

30. QUESITO N ° 11– Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile staggito è nella gestione condominiale del Parco Mare Verde del quale l'avv. ... è amministratore giudiziario nominata dal Tribunale di Napoli con decreto n. 1157/2023 del 27/02/2023, la stessa, in riscontro alla Istanza prodotta, comunica che :

- Tab. "A" Generale: I millesimi di parti comuni spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 30,36

- Tab. "A1" Manutenzione I millesimi di parti comuni spettanti alla suddetta unità immobiliare sono 32,27

- Circa i debiti dell'esecutato, sono consolidati all'ultimo bilancio approvato con il precedente amministratore ... ma che per il recente insediamento non sono nel suo possesso.

Il Parco Mare Verde è dotato di regolamento edilizio che l'amministratore fornisce in copia.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

31. QUESITO N ° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile residenziale viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un Villa si assume il fattore

K1= 1,00

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano buone condizioni di manutenzione ma non superiori allo standard di zona pertanto si assume il fattore neutro:

K2= 1,00

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K3= 1,00

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

K4= 1,00

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

K5= 1,00

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato una grande terrazza Si assume pertanto il coefficiente:

K6=1,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Trattandosi di, catastalmente, villa si ritiene congruo assumere il fattore neutro:

K7= 1,00

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

$$K8=1,05$$

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K9= 1,00$$

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro: K10=1,00

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,05
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	1,00
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		1,1025

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a € 2.325,00 €/mq.

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.

Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$Vm = 2.325,00 \text{ € / mq} \times KTOT \times Sc$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$Vm = 2.325,00 \times 1,1025 \times 190,00 = \text{€ } 487.029,375$$

che si approssima a € 487.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = Vm/Sc = \text{€ } 487.000,00/190,00 \text{ mq} = 2.563,15 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 25.000,00 + 3.000,00 + 300,00 + € 400,00 + 1.500,00 = € 30.200,00$$

Nell'ipotesi di vendita dell'intera quota si avrà:

$$P = (€ 487.000,00 - € 30.200,00) - 10\% = € 411.120,00$$

che si approssima a € 411.000,00.

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P/Sc = € 411.000,00/190,00 \text{ mq}$$

$$V_u = 2.163,16 \text{ €/mq}$$

32. **QUESITO N °13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota**

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per i rilevati abusi edilizi, consistenti in aumento di volumetrie non assentite in assenza di Titoli legittimanti andrà esclusa la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (V_q) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove V_m è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, C_d è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a $\frac{1}{2}$.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (C_d) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula(1):

$$C_d = [1/(1 + C_g(n))]$$

dove $C_g(n)$ è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$C_g(n) = R_a \times n$$

dove R_a è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_a è data dalla seguente formula:

$$R_a = Q_i + (RHR - RTS)$$

Dove:

Q_i è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Casamicciola Terme per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a circa 3,19% (dato desunto dall'accreditata Immobiliare.it periodo di riferimento Aprile2022-Aprile2023).

RHR è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

RTS è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$R_a = 3.19 + (13 - 1) = 15,19\% = 0,1519$$

$$C_g(n) = 0,1519 \times 3 = 0,46$$

$$C_d = [1/(1 + 0,46)] = 0,68$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento C_d nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (V_q)

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

avremo:

$$V_q = (487.000,00 \times 1/2) \times 0,68 = \text{€ } 165.580 \text{ che si approssima a € } 166.000,00$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di $1/2$ di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 32% (complemento all'unità del coefficiente 0,68).

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita della sola quota indivisa

Il prezzo da porre a base d'asta (P_q) per la sola quota indivisa sarà dato dal 50% del prezzo a base d'asta precedentemente calcolato nell'ipotesi di vendita dell'intero decurtato della ulteriore percentuale del 32%:

$$P_q = P/2 - 32\% = (411.000,00/2) - 32\% = 139.740$$

Per approssimazione sarà:

$$P_q = \text{€ } 140.000,00$$

14. QUESITO N ° 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'esecutato, sig. ..., risulta dall'acquisita certificazione degli uffici anagrafici di stato libero.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, per la piena ed intera proprietà risulta pari a € 487.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 411.000,00.

Si è altresì stimato il valore della quota pignorata di $1/2$ della piena ed intera proprietà che risulta pari a € 166.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a

€ 140.000,00.”

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Emilia Cardito con la perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da

nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.doauction.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 12 ottobre 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso **Banca Sella** e dedicato al **Tribunale di Napoli** recante il seguente **IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale "**Div. Giud. n. 27012/2023 R.G.A.C., lotto n. __, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione

dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.doauction.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 15 ottobre 2026.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione in funzione di G.I.. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di

riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

• qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Si specificano i seguenti gravami:

- Iscrizione contro del 22/04/2010 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione contro del 22/04/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 15/12/2014 - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 16/03/2020 - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 10/04/2020 - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 03/12/2020 - verbale di pignoramento immobili;

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario non lo esoneri.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall’aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato **“Tribunale di Napoli Div. Giud. n. 27012/2023 R.G.A.C.” al seguente IBAN IT69J030690352910000010366, con causale “Div. Giud. n. 27012/2023 R.G.A.C., lotto _____, versamento saldo prezzo”;**

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Div. Giud. n. 27012/2023 R.G.A.C.”.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione, in funzione di G.I., con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta,

l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Div. Giud. n. 27012/2023 R.G.A.C.**" al seguente al seguente IBAN **IT46K0306903529100000010367**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – email paolaciuoffo@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie in linea S.r.l. ai seguenti recapiti:

- call center: 0586/20141
- fax: 0586/201431
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

- compilando il form presente sul sito www.astetelematiche.it nell'area contatti.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet Casa.it e Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 3 aprile 2026.

Napoli,

Il professionista delegato
Avv. Paola Ciuoffo