TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE V – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ELISA ASPRONE

PROCEDIMENTO n. 1449/2013 R.G.E

"Omissis"

- contro –

"Omissis" + 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

Compendio staggito:

Appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Vicinale Castanito n. 5 piano T.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Asprone, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 1449/2013; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 569 c.p.c.
il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034.

Lo scrivente Esperto Stimatore, visto il contenuto dell'incarico di cui all'allegato n. 1) del decreto di nomina, i quesiti e le prescrizioni indicate, ha accettato in data 05.10.2022 l'incarico de quo.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 09.11.2022 alle ore 10.00 circa il sottoscritto ha effettuato il primo accesso presso il cespite staggito (all. 9).

In tale data sono presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto stimatore;
- dott. Antonio Ricci quale custode giudiziario;
- sig. "Omissis" quale debitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, ha ispezionato il cespite de quo.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici (all. 1-2).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Elisa Asprone, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a….:

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

- Certificazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., del 07.03.2014 a firma del notaio dott. Marco Mazio, depositata in data 19.03.2014;
- Certificazione notarile ex art. 567 comma II c.p.c., del 30.12.2021 a firma del notaio dott. Sergio Cappelli, depositata in data 10.01.2022;

Le certificazioni notarili non si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) non risale al primo atto "*inter vivos*" nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento de quo è stato trascritto, presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 11.10.2013 ai nn. 40229/30170, sul bene identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6), *zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T;*
contro:

- ***"Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà;***

- ***"Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà;***

a favore:

- ***"Omissis", per la quota di 2/3 della piena proprietà;***

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene de quo è pervenuto agli esecutati in virtù del seguente titolo:

- Atto di Compravendita, a firma del notaio Arturo Antonio Pasquale rep. 61527 in data 04.03.2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.03.2008 ai nn. 16123/10151, in favore di "Omissis"; "Omissis"; "Omissis" ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Forio, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Forio in data 21.10.2021.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Lo scrivente ha altresì acquisito, presso il Comune di Casamicciola Terme, il certificato di stato libero del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis", risulta di stato libero.*

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene staggito, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Casamicciola Terme alla via Vicinale Castanito, è censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6), zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T (all. 3).

Il cespite confina a nord e a est con via Vicinale Castanito, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 11 salvo altri.

Il bene è espropriato per il diritto di 2/3 della piena proprietà e non è comodamente divisibile in natura.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, la caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.

APPARTAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Casamicciola Terme alla via Vicinale Castanito 5.

Diritto reale espropriato per la quota di 2/3 della piena proprietà.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6), zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T (all. 3).

L'appartamento confina a nord e a est con via Vicinale Castanito, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 11 salvo altri.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cespite staggito è composto da un appartamento al piano terra, allo stato utilizzato come struttura ricettiva, facente parte di uno stabile costituito da 3 piani fuori terra.

Lo stabile, di cui è parte il bene de quo, è poco distante dai principali servizi pubblici, tra cui il porto di Casamicciola Terme, ed è inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale.

La facciata dell'edificio, in normali condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Al bene de quo si accede dalla porta ubicata, a est dello stesso, al civico 5 di via Vicinale Castanito e, quale accesso secondario, dalla porta ubicata a nord sempre su via Castanito.

Il cespite, nello stato di fatto, è composto da: n. 9 ambienti, cucina corridoio, n. 2 w.c. e area di distacco da proprietà aliena ubicata a ovest dello stesso.

I primi due ambienti, nello stato di fatto utilizzati come ingresso, risultano essere a servizio anche dei cespiti, posti al piano primo, di proprietà aliena e non oggetto del pignoramento de quo.

Infatti, nell'ambiente 2 è posizionata la scala d'accesso di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *… omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

Inoltre, il cespite de quo risulta fuso, per mezzo dell'apertura di un vano di accesso, con consistenza non oggetto di pignoramento censita al NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1

La predetta consistenza, non oggetto di pignoramento, risulta posizionata a nordovest del bene de quo.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione degli ambienti è in gres, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc e della cucina rivestite con piastrelle.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

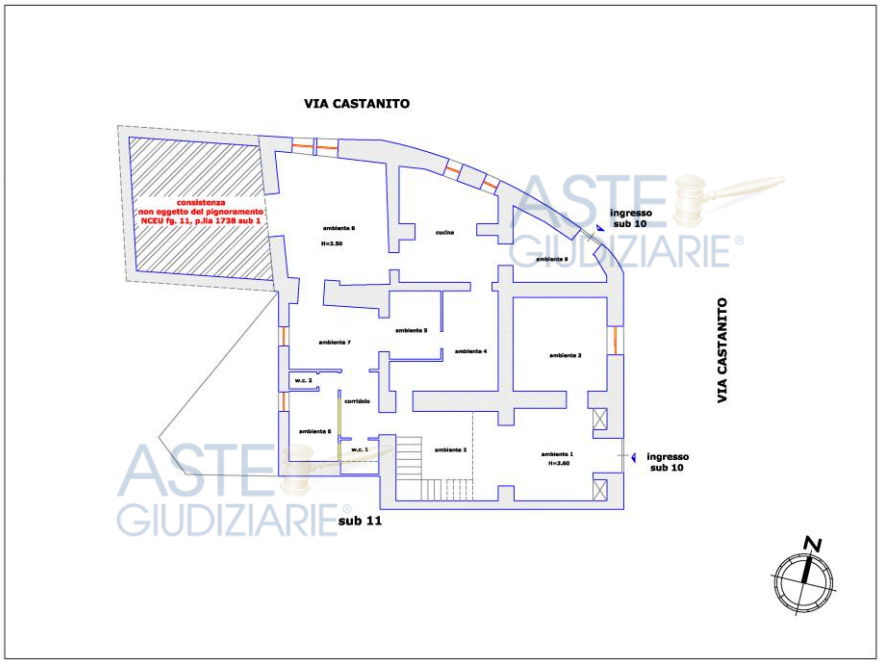
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 238 mq mentre, la superficie netta, è di circa 205 mq. L'altezza interna utile è pari a h. 3,50 m.

L'area di distacco da proprietà aliena è di circa 28 mq.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Pianta individuazione ambienti



Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta costituito e l'amministratore è il sig. "Omissis". (all.9)

L'esecutato ha fornito i recapiti telefonici del predetto amministratore (numero estero – scheda telefonica con prefisso "Tedesco").

Il sig. "Omissis" ha comunicato, a mezzo mail in data 24.03.2023, quanto segue:

cfr. (all.11) …. "la informo che la mia parte della proprietà in via Castanito e stata venduta ca. 5 anni fa e che inoltre non svolgo nessun ruolo nella suddetta proprietà."

Lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipocatastali, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, non riscontrando la trascrizione di alcun regolamento di condominio. (all.7)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dalla trascrizione del pignoramento de quo, non sono intervenute variazioni dei dati catastali;
- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1 Diversa distribuzione interna;
2 Diverse aperture di prospetto;
3 Mancata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra (oggetto di pignoramenti) e il piano primo (di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento);
4 Apertura vano di collegamento con il cespite, non oggetto del pignoramento de quo, censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1.

L'aggiudicatario, relativamente alle suddette difformità di cui ai punti 1 e 2 e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.

Lo stesso, relativamente alla difformità di cui al punto 3, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo del predetto aggiornamento catastale è calcolato nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite

Le difformità, di cui al predetto punto 4, dovrà essere ripristinata.

Il ripristino della detta difformità intercluderà l'ambiente, facente parte della consistenza del bene censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1, annesso al cespite staggito.

- L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Casamicciola, ricade (all. 4):

- Fg. 11, p.lla 158 - in zona "A2 – Territorio Urbano di notevole interesse ambientale;
- Fg. 11, p.lla 886 – a cavallo delle zone "A2" e "C".

Con Decreto 8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.99, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia;

L'esperto evidenzia che, secondo le norme dettate dal P.T.P, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III – Titolo I.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA LOTTO

LOTTO UNICO: - **quota di 2/3 della piena proprietà di appartamento ubicato in Casamicciola Terme alla via Vicinale Castanito n. 5 piano T**; è composto da un immobile al piano terra, allo stato utilizzato come struttura ricettiva, che si sviluppa in n. 9 ambienti, cucina corridoio, n. 2 w.c. e area di distacco da proprietà aliena ubicata a ovest dello stesso.

I primi due ambienti, nello stato di fatto utilizzati come ingresso, risultano essere a servizio anche dei cespiti, posti al piano primo, di proprietà aliena e non oggetto del pignoramento de quo.

Infatti, nell'ambiente 2 è posizionata la scala d'accesso di collegamento tra il piano terra e il piano primo.

Inoltre, il cespite de quo risulta fuso, per mezzo dell'apertura di un vano di accesso, con consistenza non oggetto di pignoramento censita al NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1.

La predetta consistenza, non oggetto di pignoramento, risulta posizionata a nordovest del bene de quo.

Il cespite staggito **confina a nord e a est con via Vicinale Castanito, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 11 salvo altri;** è **riportato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6),** zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia del cespite staggito, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Casamicciola riscontrando quanto segue:

L'intero piano terra dell'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42.

Invero, il predetto stabile è già riportato nella mappa catastale all'impianto redatta alla metà del *"secolo XIX"*. (all.10)

Lo stesso ha constatato che, per l'edificio di cui è parte il cespite staggito, risulta rilasciata Licenza edilizia prot. n. 1807 in data 29.04.1968 con parere della Soprintendenza n. 7054 in data 22.09.1967.

La predetta Licenza ha ad oggetto l'ampliamento dell'edificio, avvenuta sul lastrico solare, per mezzo della realizzazione del piano primo.

L'esperto evidenzia che con la detta licenza, tra l'altro, è stata assentita la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra (oggetto di pignoramento) e il piano primo (non oggetto di pignoramento) in quanto, all'epoca del rilascio del titolo edilizio, l'intero edificio risultava essere adibito a pensione nella conduzione del dante causa.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *... omissis.... "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."*.....

Successivamente, al rilascio della detta licenza edilizia, l'intero l'edificio è stato oggetto di divisione e/o frazionamenti.

L'esperto ha verificato che l'immobile staggito, pervenuto agli esecutati con l'attuale consistenza, deriva anch'esso da un frazionamento catastale eseguito in data 01.02.2007. (all.10)

Lo scrivente non ha rinvenuto, agli atti dell'ufficio tecnico, titoli autorizzativi per il detto frazionamento e/o cambio d'uso.

Il predetto frazionamento e/o cambio d'uso, unitamente alla diversa distribuzione interna e di prospetto, allo stato, non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 30.000,00 x 0,11%) x 2 = € 6.600,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, con riferimento alla già citata consistenza non oggetto di pignoramento ed annessa al bene de quo (NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1), alla chiusura del vano di accesso alla stessa.

Il costo per il detto intervento è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0001658-P del 30.01.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *"si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali."* ....

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Casamicciola, ricade (all. 4):

cfr. (all.4) … "Fg. 11, p.lla 158 - in zona "A2 – Territorio Urbano di notevole interesse ambientale;

Fg. 11, p.lla 886 – a cavallo delle zone "A2" e "C".

Con Decreto 8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.99, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia;

L'esperto evidenzia che, secondo le norme dettate dal P.T.P, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III – Titolo I".

***L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente perizia (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Il valore di stima del lotto, per la quota di 2/3 della piena proprietà, è pari a € 327.200,00 (euro trecentoventisettemiladuecento/00).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'Esperto stimatore ha provveduto a identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è riportato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6), zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T (all. 3).

Per il suddetto immobile:

1. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati catastali attuali (all. 3-6);
2. Non si riscontrano difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali (all. 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI (all. 3 - 10)

- Dal 01.02.2007 ad oggi - identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 10 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 6), zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, sup. cat. 248 mq, rendita € 1.394,43- VIA VICINALE CASTANITO n. 5 Piano T.

VARIAZIONE del 01/02/2007 Pratica n. NA0084478 in atti dal 01/02/2007 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 5835.1/2007)

- Dal 07.09.2007 al 01.02.2007 - identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158, sub 1 (graffato fg. 11, p.lla 886, sub 1), zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita € 1.454,34.

VARIAZIONE del 07/09/2001 Pratica n. 582621 in atti dal 07/09/2001 CORR. D`UFF. ATTR. SUB (n. 17615.1/2001)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dal 30.06.1987 al 07.09.2007 - identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158 (graffato fg. 11, p.lla 886), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita L. 2.398.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

PRECEDENTEMENTE ALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO (all.10)

Partita 1183 - identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158 (graffato fg. 11, p.lla 886), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita L. 2.398.

MAPPA TERRENI CORRELATI (all. 3)

- identificato al CT del Comune di Casamicciola Terme, fg. 11, p.lla 158.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, i titoli di provenienza del bene de quo (all. 6).

- Atto di Compravendita, a firma del notaio Arturo Antonio Pasquale rep. 61527 in data 04.03.2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.03.2008 ai nn. 16123/10151, in favore di "Omissis"; "Omissis"; "Omissis" ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

- Atto di divisione, a firma del notaio Arturo Antonio Pasquale rep. 60865 in data 02.03.2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 23.03.2007 ai nn. 22536/11276, in favore di "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà; e contro "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis";

- Denuncia di successione, in morte di "Omissis" nato il "Omissis" e deceduto il 03.09.1974), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 08.10.1975 ai nn. 16713/14514, in favore di "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis";

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.12.2021 ai nn. 64748/48107, in favore di "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; "Omissis"; ciascuno per la quota di 1/5 della piena proprietà; e contro "Omissis", per la quota di 1000/1000 della piena proprietà;

L'esperto ha effettuato le dovute ricerche, presso la Conservatoria di Napoli 2 e Napoli 3, al fine di reperire il primo titolo "*inter vivos*" nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento riscontrando, però, esclusivamente quanto segue:

- Testamento olografo del 26.10.1922, pubblicato e depositato agli atti del notaio cav. Barbieri Giuseppe, con verbale del 15.01.1923, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 12.04.1923 ai nn. 1850/5206.

Con tale testamento olografo, essa "Omissis", dispone dei suoi beni dopo la sua morte nel seguente modo:

cfr. (all.6) … omissis…. "lascio in favore di mio nipote cugino "Omissis" di "Omissis", il fondo vigneto in Casamicciola Terme alla Contrada Campomanno, in due appezzamenti della estensione complessiva di are 57 con fabbriche dirute in esso, nonché cellaio a poca distanza, uno a tutti i diritti inerenti, ed una piccola zona di selvoso alla stessa contrada Campomanno a poca distanza." ….omissis….

L'esperto evidenzia che, constatata la generica descrizione e l'assenza di dati catastali nel detto atto dispositivo, non è possibile stabilire senza margine di incertezza l'esatta corrispondenza di quanto pervenuto al dante causa con il predetto testamento.

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *… omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia del cespite staggito, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Casamicciola riscontrando quanto segue:

L'intero piano terra dell'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42.

Invero, il predetto stabile è già riportato nella mappa catastale all'impianto redatta alla metà del *"secolo XIX"*. (all.10)

Lo stesso ha constatato che, per l'edificio di cui è parte il cespite staggito, risulta rilasciata Licenza edilizia prot. n. 1807 in data 29.04.1968 con parere della Soprintendenza n. 7054 in data 22.09.1967.

La predetta Licenza ha ad oggetto l'ampliamento dell'edificio per mezzo della realizzazione del piano primo.

L'esperto evidenzia che con la detta licenza, tra l'altro, è stata assentita la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra (oggetto di pignoramento) e il piano primo (non oggetto di pignoramento) in quanto, all'epoca del rilascio del titolo edilizio, l'intero edificio risultava essere adibito a pensione nella conduzione del dante causa.

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *... omissis.... "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."*.....

Successivamente, al rilascio della detta licenza edilizia, l'intero l'edificio è stato oggetto di divisione e/o frazionamenti.

L'esperto ha verificato che l'immobile staggito, pervenuto agli esecutati con l'attuale consistenza, deriva anch'esso da un frazionamento catastale eseguito in data 01.02.2007. (all.10)

Lo scrivente non ha rinvenuto, agli atti dell'ufficio tecnico, titoli autorizzativi per il detto frazionamento e/o cambio d'uso.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il predetto frazionamento e/o cambio d'uso, unitamente alla diversa distribuzione interna e di prospetto, allo stato, non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 30.000,00 x 0,11%) x 2 = € 6.600,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, con riferimento alla già citata consistenza non oggetto di pignoramento ed annessa al bene de quo (NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1), alla chiusura del vano di accesso alla stessa.

Il costo per il detto intervento è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0001658-P del 30.01.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *"si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali." ....*

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Casamicciola, ricade (all. 4):

cfr. (all.4) ... "Fg. 11, p.lla 158 - in zona "A2 – Territorio Urbano di notevole interesse ambientale;

Fg. 11, p.lla 886 – a cavallo delle zone "A2" e "C".

Con Decreto 8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.99, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia;

L'esperto evidenzia che, secondo le norme dettate dal P.T.P, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III – Titolo I".

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia del cespite staggito, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Casamicciola riscontrando quanto segue:

L'intero piano terra dell'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42.

Invero, il predetto stabile è già riportato nella mappa catastale all'impianto redatta alla metà del *"secolo XIX"*. (all.10)

Lo stesso ha constatato che, per l'edificio di cui è parte il cespite staggito, risulta rilasciata Licenza edilizia prot. n. 1807 in data 29.04.1968 con parere della Soprintendenza n. 7054 in data 22.09.1967.

La predetta Licenza ha ad oggetto l'ampliamento dell'edificio per mezzo della realizzazione del piano primo.

L'esperto evidenzia che con la detta licenza, tra l'altro, è stata assentita la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra (oggetto di pignoramento) e il piano primo (non oggetto di pignoramento) in quanto, all'epoca del rilascio del titolo edilizio, l'intero edificio risultava essere adibito a pensione nella conduzione del dante causa.

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *… omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

Successivamente, al rilascio della detta licenza edilizia, l'intero l'edificio è stato oggetto di divisione e/o frazionamenti.

L'esperto ha verificato che l'immobile staggito, pervenuto agli esecutati con l'attuale consistenza, deriva anch'esso da un frazionamento catastale eseguito in data 01.02.2007. (all.10)

Lo scrivente non ha rinvenuto, agli atti dell'ufficio tecnico, titoli autorizzativi per il detto frazionamento e/o cambio d'uso.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il predetto frazionamento e/o cambio d'uso, unitamente alla diversa distribuzione interna e di prospetto, allo stato, non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 30.000,00 x 0,11%) x 2 = € 6.600,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, con riferimento alla già citata consistenza non oggetto di pignoramento ed annessa al bene de quo (NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1), alla chiusura del vano di accesso alla stessa.

Il costo per il detto intervento è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0001658-P del 30.01.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4).... *"si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali." ....*

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Casamicciola, ricade (all. 4):

cfr. (all.4) ... "Fg. 11, p.lla 158 - in zona "A2 – Territorio Urbano di notevole interesse ambientale;

Fg. 11, p.lla 886 – a cavallo delle zone "A2" e "C".

Con Decreto 8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.99, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia;

L'esperto evidenzia che, secondo le norme dettate dal P.T.P, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III – Titolo I".

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'esperto ha effettuato, al fine di stabilire la legittimità edilizia del cespite staggito, la richiesta di accesso agli atti agli Uffici Tecnici del Comune di Casamicciola riscontrando quanto segue:

L'intero piano terra dell'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42.

Invero, il predetto stabile è già riportato nella mappa catastale all'impianto redatta alla metà del *"secolo XIX"*. (all.10)

Lo stesso ha constatato che, per l'edificio di cui è parte il cespite staggito, risulta rilasciata Licenza edilizia prot. n. 1807 in data 29.04.1968 con parere della Soprintendenza n. 7054 in data 22.09.1967.

La predetta Licenza ha ad oggetto l'ampliamento dell'edificio per mezzo della realizzazione del piano primo.

L'esperto evidenzia che con la detta licenza, tra l'altro, è stata assentita la realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra (oggetto di pignoramento) e il piano primo (non oggetto di pignoramento) in quanto, all'epoca del rilascio del titolo edilizio, l'intero edificio risultava essere adibito a pensione nella conduzione del dante causa.

Lo scrivente ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cfr. (all.6) … *omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

Successivamente, al rilascio della detta licenza edilizia, l'intero l'edificio è stato oggetto di divisione e/o frazionamenti.

L'esperto ha verificato che l'immobile staggito, pervenuto agli esecutati con l'attuale consistenza, deriva anch'esso da un frazionamento catastale eseguito in data 01.02.2007. (all.10)

Lo scrivente non ha rinvenuto, agli atti dell'ufficio tecnico, titoli autorizzativi per il detto frazionamento e/o cambio d'uso.

Il predetto frazionamento e/o cambio d'uso, unitamente alla diversa distribuzione interna e di prospetto, allo stato, non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 30.000,00 x 0,11%) x 2 = € 6.600,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, con riferimento alla già citata consistenza non oggetto di pignoramento ed annessa al bene de quo (NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 1738, sub 1), alla chiusura del vano di accesso alla stessa.

Il costo per il detto intervento è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 0001658-P del 30.01.2023), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4)…. *"si certifica che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42" Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali." ….*

L'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Casamicciola, ricade (all. 4):

cfr. (all.4) … "Fg. 11, p.lla 158 - in zona "A2 – Territorio Urbano di notevole interesse ambientale;

Fg. 11, p.lla 886 – a cavallo delle zone "A2" e "C".

Con Decreto 8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.99, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'esperto evidenzia che, secondo le norme dettate dal P.T.P, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione.

L'intero territorio del Comune di Casamicciola Terme è sottoposto ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" Parte III – Titolo I".

***L'Esperto Stimatore, per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

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

Per il cespite staggito, dal riscontro effettuato presso gli Uffici Tecnici, non risultano rilasciati certificati di agibilità (all. 5).

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'accesso al cespite de quo è stato consentito dal debitore esecutato sig. "Omissis". (all.8-9)

L'esperto ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1, UT Napoli 2 in data 24.11.2022 a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 12).

L'agenzia delle Entrate UT Napoli 2 ha comunicato, a mezzo pec in data 29.10.2021, quanto segue:

cfr. (all.12)… "In riscontro alla nota sopra emarginata, relativa all'oggetto, viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, si comunica che per i nominati in oggetto, non risulta nessun contratto di locazione per gli immobili sopra descritti." ….

Il sottoscritto esperto ha acquisito, presso i competenti uffici, i certificati di residenza degli esecutati riscontrando quanto segue:

cfr.: (all.8)

""Omissis", è residente nel Comune di "Omissis" alla "Omissis"";

"Omissis", è residente nel Comune di "Omissis" alla via "Omissis"".

Lo scrivente evidenzia che risulta trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 24.12.2007 ai nn. 44429/83207, contratto di locazione ultranovennale.

Il predetto contratto risulta trascritto sul bene identificato al NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 158, sub 101 (piano primo non oggetto del pignoramento) e <u>sui seguenti dati errati</u> NCEU del Comune di Casamicciola Terme al fg. 11, p.lla 158, sub 886.

Lo scrivente ha verificato che, al quadro "D" della predetta nota, è riportato quanto segue:

cfr. (all.7) …. "il sig. "Omissis" ha concesso in locazione alla ditta ""Omissis" l'edificio di cui ne ha già la disponibilità sito in Casamicciola Terme (na) alla via Castanito 5/7, meglio individuato in catasto come segue: fol.11, p.lla 158 sub 101 e 886 sub 101, via Castanito 5/7. L'edificio locato si sviluppa al primo piano per complessivi mq.271, oltre 151 mq. quale superficie utile di terrazzo; consta di n.15 camere, tutte dotate di bagni, con relativo solarium (anch'esso oggetto di locazione) ubicato sulla superficie perimetrale sovrastante l'immobile locato. La locazione inizierà a decorrere dal giorno 1/1/2008.la durata della stessa è fissata in

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anni 18 rinnovabili come per legge, con rinuncia espressa da parte del locatore ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovazione dopo la prima scadenza prevista dall'art. 29 l.n.392/1978.ogni modifica interna, anche di rilevante entità, ed esterna delle porzioni di immobile locate potrà essere eseguita dal conduttore a sua cura e spese senza previa autorizzazione rilasciata dal locatore, e subordinatamente al rispetto delle vigenti norme urbanistiche. Sono a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione: si dà atto che allo stato attuale l'immobile necessita di radicali lavori di ristrutturazione. Il canone annuo di locazione è fissato in euro 7.000 tenuto conto dei lavori a farsi che sono a carico del conduttore, come sopra precisato. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto al domicilio del locatore in due rate anticipate di pari importo (euro 3.500) con scadenza semestrale. A partire dal 4b anno di locazione, il canone si adeguerà nella misura del 75% dell'indice ISTAT. Restano a carico del conduttore, che provvederà alla stipula dei relativi contratti in nome proprio, tutte le spese relative al servizio di custodia e pulizia, al funzionamento e all'ordinaria amministrazione, alla fornitura di utenze, acqua, gas ed energia elettrica. Il conduttore riconosce e dichiara che l'immobile locato è di suo pieno gradimento ed idoneo all'uso cui è destinato. Si ribadisce che lo stesso immobile necessita di interventi di ristrutturazione edilizia; il conduttore si obbliga a restituirlo in perfetto stato, salvo il deperimento dovuto all'uso normale dello stesso. Il locatore, per i diritti di propria spettanza, si obbliga sin da ora a prestare il proprio consenso ad iscrizioni ipotecarie a favore di istituti di credito, per l'erogazione di finanziamenti finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile in oggetto il conduttore si obbliga a rispettare la normativa vigente in materia di gestione di beni immobili destinati ad attività alberghiera, con particolare riferimento a quella relativa alla sicurezza di persone e cose e dalla norme igienico-sanitarie e di rispetto dell'ambiente; si obbliga, altresì, a rispettare la disciplina del rapporto di lavoro del personale, che sarà adibito all'attività alberghiera esercitata. Sono a carico del conduttore tutte le spese del presente contratto, nonché quelle relative ai rinnovi dello stesso, ivi comprese quelle di ordine fiscale. Per quanto non espressamente previsto si richiamano alle vigenti norme in tema di locazione di immobili destinati ad uso alberghiero.

Lo scrivente evidenzia che, per quanto sopra riportato, il detto contratto non è riferito al cespite staggito.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonchè l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta costituito e l'amministratore è il sig. "Omissis".

L'esecutato ha fornito i recapiti telefonici del predetto amministratore (numero estero – scheda telefonica con prefisso "Tedesco").

Il sig. "Omissis" ha comunicato, a mezzo mail in data 24.03.2023, quanto segue:

cfr. (all.11) …. "la informo che la mia parte della proprietà in via Castanito e stata venduta ca. 5 anni fa e che inoltre non svolgo nessun ruolo nella suddetta proprietà."

L'esperto ha effettuato le dovute verifiche, al fine di accertare eventuali servitù per l'utilizzo degli ambienti 1 e 2 del cespite staggito (ingresso e scala di collegamento), in favore degli aventi causa dei cespiti al piano primo, riscontrando che, nell'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *… omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria (all. 4-5);
- Non risultano vincoli di carattere storico – artistico per il bene de quo (all. 4).

***Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi, limitazioni e parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza allegati al presente elaborato peritale (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale (all. 3–4–6).

m. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisito della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduo ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico (all. 3-4–5).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
In particolare restano a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

L'esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per identificativi catastali (attuali e precedenti) e per nominativo (esecutato e dante causa) (all.7).
In particolare restano a carico dell'acquirente:

- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali (all. 7);
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura (all. 3-4-5);
- Non risulta provvedimento di assegnazione della casa coniugale (all. 7-8);
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (all. 6-7-11);

L'esperto ha acquisito l'atto di compravendita del lastrico solare del piano primo, a firma del notaio Francesco Nonno in data 17.02.1969 rep. n. 20575 racc. 13065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.03.1969 al n. 12012, in favore di "Omissis", e contro "Omissis", riscontrando quanto segue:

cfr. (all.6) *… omissis…. "a) si aggiungano le parole: Il compratore accederà ai detti lastrici solari a mezzo delle attuali scale di accesso esistenti nel fabbricato denominato Villa Verde."…..*

- Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo per il bene de quo (all. 4-5).

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 16124 Pubblico ufficiale ARTURO ANTONIO PASQUALE Repertorio 61528/13630 del 14/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 30170 Registro Generale 40229 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE APPELLO NAPOLI Repertorio 24451 del 11/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

o. Fornire ogni informazione concernente:

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

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta costituito e l'amministratore è il sig. "Omissis". (all.9)

L'esecutato ha fornito i recapiti telefonici del predetto amministratore (numero estero – scheda telefonica con prefisso "Tedesco").

Il sig. "Omissis" ha comunicato, a mezzo mail in data 24.03.2023, quanto segue:

cfr. (all.11) …. "la informo che la mia parte della proprietà in via Castanito e stata venduta ca. 5 anni fa e che inoltre non svolgo nessun ruolo nella suddetta proprietà."

Lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipocatastali, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, non riscontrando la trascrizione di alcun regolamento di condominio. (all.7)

*** L'esperto precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, anche di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il valore di stima dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendo il detto metodo il più adeguato al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2022.

Fonti: (all.13)

Parametri per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	**MINIMO 1.700,00 €/mq.**	**MASSIMO 3.200,00 €/mq**	**PAR. UTILIZZATO 2.450,00 €/mq.**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/area pertinenziale sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% locali tecnici, locali di servizio, cantinole sottotetti, depositi e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt..

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	**mq. 238,00**	**€ 2.450,00**	**€**	**583.100,00**
Area esterna	**mq. 28,00**	**€ 245,00**	**€**	**6.860,00**
	TOTALE		**€**	**589.960,00**

Il valore del bene è pari a € 589.960,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -16.80%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-16,80%) nel seguente modo:

- **Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);**
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,80%);**
- **Stato d'uso, manutenzione (-10,00%);**
- **Stato di possesso (-0,00%);**
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);**
- **Spese condominiali insolute (-0,00%)**

Il valore di stima del bene, detratti gli adeguamenti, è pari a € 490.800,00 (euro quattrocentonovantamilaottocento/00).

Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti, per la quota di 2/3 della piena proprietà, è pari a € 327.200,00 (euro trecentoventisettemiladuecento/00).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene de quo è pignorato per la quota di 2/3 della piena proprietà e non è comodamente divisibile in natura.

Il valore di stima del lotto, detratti gli adeguamenti, per la quota di 2/3 della piena proprietà, è pari a € 327.200,00 (euro trecentoventisettemiladuecento/00).

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Forio, l'estratto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis", ha contratto matrimonio con "Omissis", nel Comune di Forio in data 21.10.2021.*

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Lo scrivente ha altresì acquisito, presso il Comune di Casamicciola Terme, il certificato di stato libero del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- *"Omissis", risulta di stato libero.*

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il sottoscritto esperto ha effettuato le ispezioni ipotecarie non riscontrando, per il bene de quo, la trascrizione di ulteriori pignoramenti per l'intero e/o per la sola quota.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli; lì 31.03.2023

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra, 75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009