



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA



CONTRO



INTERVENTO DI
SPV PROJECT 1804 S.r.l.
e per essa NEXUS S.r.l.

E
AGENZIA RISCOSSIONE
Direzione Regionale Campania

R.G. 151/2022



PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 21 novembre 2023





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA



CONTRO



INTERVENTO DI
SPV PROJECT 1804 S.r.l.
e per essa NEXUS S.r.l.

E

AGENZIA RISCOSSIONE
Direzione Regionale Campania



R.G. 151/2022



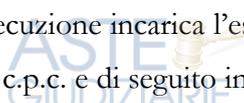
Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Elisa Asprone nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 12.7.2022, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:





ESPLETAMENTO DELL'INCARICO



PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva derivante da pignoramento trascritto in data 29.3.2022 ai nn. 14677/11279 in danno della sig.ra [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 333/1000 e per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6, è il seguente compendio immobiliare sito in Casamicciola Terme, alla Piazzetta Nizzola n. 16 e precisamente:

- 1) Immobile ubicato ai Piani T - 1 e 2, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 5, particella 7, subalterno 5, categoria D/2, rendita catastale € 12.413,04.



LOTTO UNICO

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 precedente 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.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 24.5.2022 dal Notaio dr. Fabrizio Branca, nella quale si certifica la proprietà per la quota di 333/1000 e l'usufrutto per la quota di 1/6 in capo all'esecutata, in virtù di: testamento pubblico per Notaio Alfredo Albore del 3.9.1998 rep. 63707, acquisito in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5 - doc.3); denuncia di successione trascritta a Napoli 2 il 18.2.2010 ed accettazione d'eredità trascritta a Napoli 2 il 18.5.2022 (cfr. Allegato 2 - doc.4).

Nella relazione notarile si risale ai primi titoli traslativi a carattere inter vivos trascritti in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, costituiti da atto di compravendita per Notaio Francesco Nonno del 8.12.1967 rep. 18928 (per la quota di 7/10 della proprietà sull'immobile foglio 5 - p.lla 7 - sub 3 - graffata a p.lla 571 - sub 3, parte dell'originaria consistenza del compendio pignorato) ed atto di compravendita per Notaio Francesco Nonno del 28.7.1969 rep. 21062 (per la quota di 1/2 della proprietà sull'immobile foglio 5 - p.lla 7 - sub 1 - graffata a p.lla 571 - sub 1, parte dell'originaria consistenza del compendio pignorato), entrambi acquisiti in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5 - doc.8 e doc. 7). Si evidenzia che, in sede di verifica della provenienza, lo scrivente ha verificato che l'atto per Notaio Biondi del 1978 citato nella relazione notarile, interessa il trasferimento del compendio pignorato non solo per la vendita di cui all'articolo secondo, riguardante il trasferimento dell'area di copertura dello stabilimento termale, ma anche per la vendita di cui all'articolo primo, riguardante, tra

altro, alcuni dei suoli sui quali oggi giace parte del compendio pignorato. Riguardo alla provenienza si dettaglierà in seguito.

Agli atti vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 3 - doc.1), dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 21.10.1971, antecedentemente all'acquisizione del compendio pignorato che tuttavia le è pervenuto pro quota, quale bene personale, in virtù di successione testamentaria sopra citata.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4) sull'esecutata e sui comproprietari ed al fine di individuare univocamente gli immobili pignorati, ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1).

- 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 da 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.**

LOTTO UNICO

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, costituito da fabbricato su tre livelli fuori terra e la pertinenzialità dell'area esterna, si ritiene opportuna la formazione del seguente:

LOTTO UNICO: Fabbricato a destinazione turistico-alberghiera in Casamicciola alla piazzetta Nizzola n. 16, costituito da:

- Piano terra composto da ingresso in hall, ascensore, sala ristorante, cucina, due bagni e due locali deposito, sette camerini ex applicazione fanghi, anche con accesso diretto dalla via Nizzola, un locale servizi con tre bagni ed un locale tecnico accessibile dal piano ammezzato con fangaia e vasche;
- Piano ammezzato composto da tre camere, un bagno ed uno spogliatoio adibiti ad ex sale areosol e studi medici, oltre accesso al locale tecnico con fangaia e vasche;
- Piano primo composto da tredici camere con bagno (delle quali, attualmente, due accorpate all'adiacente proprietà aliena), terrazzo, balcone, piscina coperta con sala ginnica, due bagni, corte pertinenziale di accesso dalle scalette lato est di via Nizzola, un locale ex stufe, locale deposito, locale servizi con bagno ed accesso all'intercapedine esterna lato sud e ad un locale deposito;
- Piano secondo composto da diciassette camere con bagno, due balconi, due depositi, un bagno sul corridoio;
- Piano terzo costituito da lastrico di copertura.

Il tutto così censito al N.C.E.U. del comune di Casamicciola:

Foglio 5 - p.lla 7 - sub 5 - piano T - 1 - 2 - cat. D/2 - Rendita € 12.413,04.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che li individuano all'attualità.

Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

SPECIFICAZIONE SUL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

Con particolare riferimento al pignoramento ed alla destinazione d'uso del fabbricato, si specifica che oggetto di trasferimento nella presente procedura è esclusivamente il manufatto costituito dall'intero fabbricato identificato al sub 5, come sopra descritto, con attuale destinazione turistico-alberghiera. Resta chiaramente esclusa dalla vendita, la concessione demaniale per lo sfruttamento delle acque termo-minerali che sgorgano attraverso la sorgente posta sotto strada a ridosso del fabbricato su via Nizzola e captate dal pozzetto su strada, posto sulla sinistra rispetto all'ingresso alla hall.

All'attualità, la concessione di acque termo-minerali, all'epoca assentite a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (padre e dante causa dell'esecutata) ex DM del 28.5.1931 e successivamente trasferite, per atto Notaio Alfredo Albore del rep. 69247, previa autorizzazione del 4.12.2000 della Giunta Regionale delle Campania Settore Ricerca e Valorizzazione di



Cave acque Minerali e Termali, dalle figlie eredi [REDACTED] e [REDACTED], alla società denominata [REDACTED], non è oggetto di trasferimento.

A tal proposito, si specifica ancora che da corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Commercio del Comune di Casamicciola si è potuto apprendere che:

- ✓ con nota prot. n. 0614292 del 5.8.2011 (cfr. allegato 7), la Giunta Regionale della Campania Settore Ricerca e Valorizzazione di Cave acque Minerali e Termali, a seguito dell'avvenuto fallimento della società [REDACTED] richiamando l'art. 18 - comma 1 - lettere f) della L.R. 8/2008 e ss.mm.ii., vietava alcuna prosecuzione dell'attività termale ed utilizzo dell'acqua termominerale, fino all'ottenimento di nuova autorizzazione regionale ed autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 22 della L.R. 8/2008 e ss.mm.ii.
- ✓ con prot. 8868 del 10.8.2012, veniva trasmessa dall'Azienda Sanitaria Locale Napoli 2 Nord, all'ufficio Commercio ed al Sindaco del Comune di Casamicciola, diniego di autorizzazione all'esercizio dello Stabilimento Termale denominato [REDACTED]
- ✓ con Deliberazione n. 454/2010, l'Azienda Sanitaria Locale Napoli 2 Nord, visto l'esito del sopralluogo effettuato per la verifica dei requisiti minimi specifici previsti dalla normativa vigente per le strutture termali e, considerato che la Giunta Regionale della Campania con Decreto n. 26 del 16.11.2011 aveva dichiarato cessata per decadenza la concessione ex perpetua per lo sfruttamento di acque termominerali denominata [REDACTED], nominando il Sindaco del comune di Casamicciola custode della miniera e delle sue pertinenze, comunica che è impossibilitata ad esprimere parere al rilascio e/o conferma dell'autorizzazione all'esercizio dell'azienda termale, procedendo alla revoca del decreto di esercizio.

Allo stato attuale, svolte le indagini e gli accessi agli atti presso gli uffici preposti, si rappresenta che la concessione per lo sfruttamento delle acque termo-minerali denominata [REDACTED] è stata dichiarata cessata per decadenza con Decreto n. 26 del 16.11.2011 della Giunta Regionale della Campania.



Confini

L'intero compendio pignorato, in un sol corpo, confina a nord con via Nizzola e p.lla 589, a sud con p.lle 29, 35, 1026 e scalinata e viale di ingresso comuni che si dipartono dalla piazza Nizzola, ad est con p.lla 707, 708, 712, ad ovest con p.lla 1033.



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, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. 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..

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento sono il diritto di proprietà per la quota di 333/1000 ed il diritto di usufrutto per la quota di 1/6, in capo all'esecutata in virtù di: testamento pubblico per Notaio Alfredo Albore del 3.9.1998 rep. 63707, acquisito in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5 - doc.3); denuncia di successione trascritta a Napoli 2 il 18.2.2010 ed accettazione d'eredità trascritta a Napoli 2 il 18.5.2022 (cfr. Allegato 2 - doc.4).

LOTTO UNICO

Fabbricato su tre livelli fuori terra a destinazione turistico-alberghiera sito in Casamicciola alla piazzetta Nizzola n. 16. L'immobile è posizionato nei pressi di p.zza Bagni e c.so G. Garibaldi, alla fine di via Monte della Misericordia che mette in comunicazione p.zza Bagni con la strada provinciale litoranea, in un'area a ridosso delle pendici lato nord del monte Epomeo.

L'ingresso al complesso avviene al piano terra, dalla via Nizzola, attraverso l'originaria hall dell'albergo, della quale rimane l'originaria pavimentazione in maiolica di colore azzurro ed il bancone in legno e dalla quale è possibile accedere alla ex sala ristorante, alla cucina e, attraverso il vano scala ed ascensore (oggi non più in uso), ai piani sovrastanti ove sono ubicate le camere.

L'ampia sala ristorante, caratterizzata da una pavimentazione con maioliche azzurre e decori floreali tipici delle finiture risalenti ai primi anni '70, è dotata di tre ampie vetrate con infissi in alluminio anodizzato ad arco e di una parete curva intervallata da vetrate in legno verticali. Dalla sala ristorante si accede all'adiacente cucina, oggi dismessa ed abbandonata, con pareti rivestite in mattonelle bianche smaltate ed attraverso dei disimpegno posteriori, ai locali deposito e servizi. Nella hall, alle spalle del bancone reception, si apre una porta con infissi in alluminio anodizzato che consente l'accesso, attraverso una scala ad unico rampante, al disimpegno che corre lungo via Nizzola e che consente l'ingresso negli ex camerini per applicazione fanghi posti sulla destra. Dalla via

Nizzola è inoltre possibile accedere direttamente al disimpegno dei camerini, attraverso una porta di ingresso posta sulla muratura principale. Gli ex camerini per applicazione fanghi sono dotati di porte in legno effetto ciliegio di remota fattezza, mentre all'interno dei singoli ambienti si rinvencono pavimentazioni a quadroni di colore beige ed alcuni controsoffitti in fibra minerale e lampade incassate di più recente fattezza. L'area degli ex camerini è inoltre dotata di un gruppo servizi igienici disabili ed un doppio servizio con lavabo in antibagno. Si evidenzia che il solaio di copertura degli ex camerini non sarà oggetto di trasferimento, in quanto costituisce terrazzo a livello di pertinenza di un immobile di proprietà aliena.

Il piano terra, di altezza variabile tra 2.80 m e 3.00 m, si presenta in pessimo stato di manutenzione, con finiture modeste e di vecchia fattura, è visibile lo sfondellamento parziale del solaio all'intradosso della scala e sono evidenti le tracce della frana avvenuta nel mese di novembre 2022, ben visibili sulla pavimentazione e sulle pareti, nella fascia basamentale per un'altezza di circa un metro.

Dalla scala sopra descritta ed accessibile alle spalle del bancone reception, si accede al piano ammezzato, nel quale si rinvencono tre camere, un bagno ed uno spogliatoio, adibiti ad ex sale areosol e studi medici. Le camere presentano una datata pavimentazione di colore azzurro e pareti rivestite con maioliche azzurre intervallate da mattonelle di colore bianco, mentre le porte, di vecchia fattura, sono in legno e tinteggiate di colore grigio. All'interno degli ambienti si rilevano finestre ad arco con vecchi infissi in alluminio anodizzato, mentre nel disimpegno, a soffitto, si nota la caduta di intonaco dall'intradosso. Il piano ammezzato ha un'altezza di 2.15 m, inferiore a quella minima imposta dalla normativa in materia di permanenza di persone.

Da tale livello, attraverso una porta ed una scala posti sulla destra del pianerottolo di smonto della scala proveniente dalla hall, si accede al locale tecnico con fangaia e vasche di raccolta e stoccaggio fanghi, dove è ubicato il vecchio impianto di distribuzione delle acque termali per la preparazione dei fanghi.

Dal piano ammezzato inoltre, attraverso una rampa scala, si giunge all'area piscina coperta con una struttura in ferro e vetro collocata al primo piano, oggi in disuso, composta da una vasca a doppia profondità rivestita con maioliche rettangolari di colore azzurro e dotata su tre lati, di canale di scolo per troppo pieno con griglia in pvc. L'area della piscina è pavimentata con mattonelle tipo gres di colore bianco ed è coperta da una fatiscente struttura in ferro e vetro, mentre lungo il lato nord ed il lato est, sono collocati infissi in alluminio anodizzato. Nell'area piscina, utilizzata anche come ex sala ginnica, sono ubicati inoltre: un locale ex sauna con pareti rivestite in porfido; un locale wc con

antibagno rivestiti con datate mattonelle rettangolari di colore beige; un locale deposito ed un locale servizi con bagno, oggi in disuso, con accesso sia all'intercapedine esterna lato sud invasa da vegetazione spontanea, sia ad un locale deposito esterno.

Al primo piano, proseguendo lungo l'intercapedine, si giunge ad uno dei due terrazzi a livello, rivestito da guaina bituminosa impermeabile in cattivo stato di manutenzione. Il solaio del terrazzo è attraversato da una remota canna fumaria in eternit che curva a 45°, per salire lungo la facciata del fabbricato fino all'ultimo livello.

La piscina è inoltre collegata, attraverso una porta a doppio battente in alluminio, alle sei camere con bagno dell'ex albergo, disimpegnate da un corridoio pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata di colore arancione. Dal corridoio si accede alle rimanenti sette camere con bagni dell'albergo (delle quali due attualmente accorpate all'adiacente proprietà aliena), accessibili anche dal vano scala principale proveniente dalla hall al piano terra.

Le camere, di vecchia fattura, sono dotate di bagno privato con vaso, lavabo, bidet e doccia a pavimento, il tutto caratterizzato da pavimenti e rivestimenti di epoca remota. Gli infissi delle camere dell'albergo sono in legno di vecchia manifattura e sono oscurati con napoletane in legno di colore verde. Il primo piano è dotato di un secondo terrazzo con affaccio lato nord su via Nizzola, pavimentato con mattonelle in cls ed in pessime condizioni di manutenzione.

Tutto il primo livello, di altezza pari a 3.00 m ed adibito ad albergo e piscina, si presenta con finiture modeste e di vecchia data, macchie di umidità alle pareti ed ai soffitti di alcune camere ed è segnato da alcune lesioni visibili nei disimpegni e nelle camere.

Dalla piscina, attraverso l'apertura in alluminio collocata ad est, è possibile accedere alla piccola corte esterna pertinenziale, che attraverso un cancello in ferro, conduce al vialetto comune di collegamento alla scalinata su via Nizzola.

Sulla corte pertinenziale esterna si affacciano due finestre di un immobile di proprietà aliena e si rinviene la porta di accesso alle due camere dell'albergo, oggi frazionate dalla consistenza originaria del fabbricato e fuse all'adiacente proprietà aliena, come specificato nella risposta al quesito conformità catastale.

Al secondo piano, accessibile dal vano scala principale e di altezza pari a 2.90 m, sono collocate diciassette camere con bagno, ognuna caratterizzata da diverse tipologie e colorazioni di pavimentazione, disimpegnate da quattro corridoi caratterizzati da pavimenti con mattonelle di colore rosso smaltato ed azzurro, due balconi con affaccio lato nord su via Nizzola, due depositi ed un bagno sul corridoio.

Proseguendo lungo il vano scala principale, si giunge, attraverso il torrino scala segnato da lesioni, al lastrico di copertura del terzo piano rivestito con un guaina bituminosa impermeabile in pessime condizioni di conservazione così come gli intonaci dei muretti interni del parapetto perimetrale. Si evidenzia che il lastrico è attualmente fuso sul piano fisico, con il lastrico adiacente di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento, mediante una piccola rampa scala.

L'intero fabbricato è allo stato attuale, abbandonato, in disuso e si trova in cattive condizioni di manutenzione, con finiture ed impianti ormai datati e non idonei all'uso secondo le vigenti normative.

Le pareti ed i solai, rifiniti al civile e tinteggiati con colori chiari, presentano in alcuni ambienti, specie nelle camere lato ovest del primo piano e secondo piano (camere n. 15-16) macchie di umidità ed infiltrazioni provenienti dalle pareti perimetrali di facciata e dal lastrico.

Le porte interne in legno di colore ciliegio o tinteggiate di grigio di remota fattezza ed infissi esterni in legno di colore bianco con napoletane.

Per gli impianti elettrici, idrici e distribuzione acque termali non si è rinvenuta alcuna certificazione di conformità nè attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente per quanto attiene la classificazione energetica dell'immobile. A tal proposito si rappresenta che gli impianti elettrici ed idrici del sistema idro-sanitario che termale, sono in disuso da tempo, non più a norma e dovranno essere completamente rimossi e ricostruiti, secondo le vigenti normative del settore, come anche gli impianti di segnalazione e protezione per l'ottenimento autorizzazione vigili del Fuoco.

Si riscontrano inoltre, ai piani primo e secondo ed al torrino scale, lesioni verticali, diagonali e ad "X" nelle murature e nelle tompagnature, ascrivibili a pregressi movimenti della struttura sotto le sollecitazioni da sisma.

Al piano terra, le zone dell'area hall, della sala ristorante, della cucina, e della scala di accesso alle ex camere preparazione fanghi, presentano ancora i segni della frana che ha investito via Nizzola provenendo dalle pendici del monte Epomeo nel mese di novembre 2022.

A testimonianza dell'abbandono del compendio, vi sono i documenti reperiti in sede di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Casamicciola, dai quali si evince che l'attività turistico alberghiera non veniva più esercitata almeno dal dicembre 2012, anno in cui il complesso veniva locato all'Asl Napoli 2 Nord. Successivamente, a seguito di indagini tecniche e sospensione lavori da parte del comune di Casamicciola, i locali venivano rilasciati anche dal conduttore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
PIANO TERRA					
Hall/scala	T	Alberghiero	40.00 mq	1	40.00 mq
Sala ex ristorante	T	Alberghiero	172.00 mq	1	172.00 mq
Cucina	T	Alberghiero	57.00 mq	1	57.00 mq
Disimpegni	T	Alberghiero	36.00 mq	1	36.00 mq
Depositi e servizi	T	Alberghiero	22.00 mq	1	22.00 mq
Camerini ex Fanghi	T	Alberghiero	146.00 mq	1	146.00 mq
Servizi ex Fanghi	T	Alberghiero	14.00 mq	1	14.00 mq
Locali tecnici Fanghi	T	Alberghiero	94.00 mq	0.30	28.00 mq
Tot. sup. netta PT			581.00 mq		
PIANO AMMEZZATO					
Camere/servizi	A	Alberghiero	44.00 mq	1	44.00 mq
Disimpegni	A	Alberghiero	18.00 mq	1	18.00 mq
Tot. sup. netta PA			62.00 mq		
PRIMO PIANO					
Area piscina/Servizi/Stufa	1	Alberghiero	122.00 mq	1	122.00 mq
Camere/servizi ex albergo	1	Alberghiero	172.00 mq	1	172.00 mq
Disimpegni/Depositi	1	Alberghiero	87.50 mq	1	87.50 mq
Tot. sup. netta 1°P			381.50 mq		
SPAZI PERTINENZIALI PRIMO PIANO					
Balcone	1	Balcone	12.00 mq	0.25	3.00 mq
Terrazzo a livello	1	Terrazzo	40.00 mq	0.25/0.10	7.80 mq
Lastrico/Intercapedine	1	Lastrico	100.00 mq	0.05	5.00 mq
Corte	1	Corte	45.00 mq	0.05	2.30 mq
Tot. sup. pertin. 1°P			197.00 mq		
SECONDO PIANO					
Camere/servizi ex albergo	2	Alberghiero	218.00 mq	1	218.00 mq
Disimpegni	2	Alberghiero	65.00 mq	1	45.00 mq
Tot. sup. netta 2°P			283.00 mq		
SPAZI PERTINENZIALI SECONDO PIANO					
Balcone	1	Balcone	30.00 mq	0.25	7.50 mq
Tot. sup. pertin. 2°P			30.00 mq		
TERZO PIANO					
Lastrico di copertura	3	Lastrico	370.00 mq	0.05	19.00 mq
Tot. sup. netta 3°P			370.00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

per una superficie totale dell'intero complesso netta calpestabile arrotondata pari a 1308.00 mq, dei balconi pari a 42.00 mq, una superficie di area di corte pari a 45.00 mq, una superficie di lastrico e terrazzi pari a 510.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 1490.00 mq data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'immobile al piano terra pari a 580.00 mq;
- ✓ superficie lorda dei locali tecnici ex fangaia al piano terra pari ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $94.00 \text{ mq} \times 0.30 = 28.00 \text{ mq}$;
- ✓ superficie lorda dell'immobile al piano ammezzato pari a 66.00 mq;
- ✓ superficie lorda dell'immobile al piano primo pari a 300.00 mq;
- ✓ superficie lorda dell'area piscina coperta al piano primo pari 130.00 mq;
- ✓ superficie lorda dell'immobile al piano secondo pari a 340.00 mq;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $42.00 \text{ mq} \times 0.25 = 10.50 \text{ mq}$;
- ✓ superficie del cortile (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $45.00 \text{ mq} \times 0.05 = 2.30 \text{ mq}$;
- ✓ superficie del terrazzo al primo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 per i primi 25.00 mq e pari allo 0.10 per la rimanente superficie, ovvero pari a $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$, $15.00 \text{ mq} \times 0.10 = 1.50 \text{ mq}$, per una superficie complessiva del terrazzo pari a 7.80 mq;
- ✓ superficie del lastrico/intercapedine al primo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $100.00 \text{ mq} \times 0.05 = 5.00 \text{ mq}$;
- ✓ superficie del lastrico di copertura al terzo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $370.00 \text{ mq} \times 0.05 = 19.00 \text{ mq}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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 corpo 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 nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

Il **LOTTO UNICO** risulta così censito in NCEU del comune di Casamicciola:

- Foglio 5, particella 7, subalterno 5, categoria D/2, rendita catastale € 12.413,04
Indirizzo Piazzetta Nizzola n. 16 - Piano T - 1 e 2 (cfr. Allegato 2 – doc. 1).

Il sub 5 che attualmente identifica catastalmente il compendio pignorato, ha subito le seguenti variazioni catastali:

- in seguito a VARIAZIONE del 17/06/1991 in atti dal 06/07/1991 PER RISTRUTTURAZIONE (n. 9124.2/1991) veniva soppresso l'identificativo Tipo P Anno 1979 Protocollo 536 per generare l'attuale identificativo Foglio 5 p.lla 7 sub 5 cat. D/2;
- in seguito a VARIAZIONE del 08/06/1979 in atti dal 06/07/1991 AMPLIAMENTO SOPRAELEV. (n. 536/1979), venivano soppressi gli originari identificativi p.lla 7 sub 1 graffata a p.lla 571 sub 1 categoria D/4 e p.lla 7 sub 3 graffata a p.lla 571 sub 3 e p.lla 579 categoria A/4, per generare l'identificativo Tipo P Anno 1979 Protocollo 536.

Si rappresenta che, per quanto l'intero complesso termale pignorato sia rappresentato nelle planimetrie catastali associate in NCEU al sub 5, due piccole zone di suolo sulle quale attualmente giacciono la piscina e l'area circostante, sono ancora riportate in NCT quali vigneti (foglio 5 p.lla 12 e p.lla 711), non essendo stato effettuato il censimento in catasto urbano quali enti/aree urbane.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutata alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutata (pubblicazione di testamento e successive successione ed accettazione d'eredità) i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Ampliamento della cucina al piano terra lato sud;
- 2) Diversa distribuzione tramezzature camere ex fanghi;
- 3) Ampliamento al primo piano delle tre camere prospicienti il terrazzo lato nord;
- 4) Frazionamento al primo piano di due camere lato est, accorpate all'immobile adiacente non oggetto di pignoramento;
- 5) Modifica della facciata al primo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone;
- 6) Modifica della facciata al secondo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non ancora esitata. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, con un costo pari a € 1.000,00.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra 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 depositate 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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 29.3.2022, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà acquisiti in copia dallo scrivente (cfr. Allegato 5):

- A [REDACTED] (esecutata) nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945 [REDACTED] per una quota di **usufrutto pari ad 1/6 (167/1000)** ed una quota di **proprietà pari ad 1/3 (333/1000)** per essere alla stessa pervenuto per successione al padre, signor [REDACTED] che era nato ad Ischia (NA) il 28/2/1912 ed è deceduto, vedovo, in Casamicciola Terme (NA) il 20/8/1998. La successione è regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Alfredo Albore di Forio il 12/9/1997 e pubblicato giusta verbale del medesimo Notaio del 3/9/1998, repertorio n.63707, raccolta n.24398, registrato a Ischia il 28/8/1998 al n.914, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.9.1998 ai nn. 27221/20917. Con tale atto il de cuius attribuiva a favore della figlia, signora [REDACTED] la quota di legittima, pari ad 1/3, oltre che il 50% del diritto di usufrutto sulla quota disponibile, pari ad 1/6, sul patrimonio ereditario costituito dal complesso alberghiero termale in Casamicciola Terme alla Piazza Nizzola n.16 in NCEU al foglio 5 - p.lla 7 - sub 5.



La denuncia di successione è stata presentata il 26/10/1999 presso l'Ufficio del Registro di Ischia, classificata al n.82 del volume 360 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18/2/2010 ai nn.7522/5021.

Si precisa che in detta trascrizione viene indicato come attribuito alla signora [REDACTED] [REDACTED] il diritto di nuda proprietà per l'intero sull'intera Unità negoziale n.1, costituita, tra altro, dal fabbricato a destinazione alberghiera al foglio 5 - p.lla 7 - sub 5, da un'area urbana alla Piazzetta Nizzola n.75, individuata con scheda prot. n.260/1975 e n.3 particelle di terreno al foglio 5 - p.lla 12 - p.lla 712 - p.lla 715.



In data 18/5/2022 ai nn.24206/18661 risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 accettazione tacita di eredità in morte del signor [REDACTED] ed a favore della signora [REDACTED], per una quota di usufrutto pari ad 1/6 ed una quota di proprietà pari ad 1/3 sul fabbricato a destinazione alberghiera al foglio 5 - p.lla 7 - sub 5.



Quanto alla più remota provenienza, al signor [REDACTED] il compendio caduto in successione era pervenuto nel seguente modo:

- atto a rogito del Notaio Francesco Nonno di Forio del 8/12/1967, repertorio n.18928, raccolta n.12159, registrato a Ischia il 27/12/1967 al n.1753, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 13/12/1967 ai nn.56459/40422, con il quale il signor [REDACTED] nato ad Ischia (NA) il 28/2/1912 acquistava dal signor [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 25/1/1928, **la quota pari a 7/10** della proprietà di un fabbricato in parte di vecchia ed in parte di nuova costruzione in Casamicciola Terme alla Piazzetta Nizzola, composto da: un ampio locale al piano terra allo stato grezzo, di 14 stanze al piano primo e 12 stanze al piano secondo, con servizi, impianti ed accessori, pertinenze, dipendenze, nonché zonetta di agrumeto circostante di circa are 5.72 compresa l'area occupata dalle nuove costruzioni. Riportati in catasto, il fabbricato, alla partita 48, **foglio 5 n.579, 7/3 e 571/3**, P. Nizzola n.15, piano I°, A/4, classe 3, vani 5,5, ed il terreno **al foglio 5 n.33**, agrumeto, are 02.45, (partita 4188) n.527, agrumeto, are 03,13 e **n.589** fabbricato accertato urbano are 0.14.





La suddetta trascrizione veniva rettificata in data 13/5/1968, nn.23414/16816, poiché per mero errore materiale nella copia del titolo depositato e quindi nella nota veniva omessa la consistenza di 12 vani al piano secondo

- atto a rogito del Notaio Francesco Nonno di Forio del 28/7/1969, repertorio n.21062, raccolta n.13297, registrato a Ischia il 13/8/1969 al n.773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 24/9/1969 ai nn.42224/31050, con il quale, vista l'Autorizzazione Ministeriale Preventiva del 15/7/1969 n.366769, i signori [REDACTED] nato ad Ischia (NA) il 28/2/1912 e [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 25/1/1928, acquistavano, **in comune e pro indiviso**, dai signori [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 22/12/1895, [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 20/5/1897, [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 2/5/1901, [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 25/4/1899, [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 20/5/1903, [REDACTED] nato a San Paolo Belsito il 30/1/1930, [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 30/5/1921, [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 21/11/1924, [REDACTED] nato a Casamicciola Terme il 15/6/1923, [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 21/11/1889, uno stabilimento termale sito in Casamicciola Terme, denominato "[REDACTED]", composto di 12 camerini forniti di vasche, sala medica, stanzetta adibita a direzione, sala di attesa, due ampi corridoi, ripostiglio, locali lavanderia, depositi per acqua fredda e calda, locali motori. L'immobile è riportato in NCEU alla partita 1096, **foglio 5, n.7/1 e n.571/1**, Piazzetta Nizzola n.16, 17 e 18, piano T, D/4.

- atto a rogito del Notaio Giuseppe De Luca di Napoli del giorno 13/11/1970, repertorio n.85197, raccolta n.17968, registrato a Napoli il 25/11/1970 al n.24344, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 14/11/1970 ai nn.47567/35398, con il quale, dato atto che il Ministero per l'Industria, per il Commercio e per l'Artigianato, con Decreto del 19/9/1969 registrato alla Corte dei Conti il 20/11/1969, pubblicato sulla G.U. del 10/1/1970 n.8, trascritto a Napoli 3 il 4/6/1970 ai nn.23837/17539, aveva trasferito ai signori [REDACTED] e [REDACTED] la concessione delle sorgenti di acqua termo-minerale, il signor [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] la quota pari ad **1/2 della proprietà** dello stabilimento termale sito in Casamicciola Terme, denominato





“”, composto di 12 camerini forniti di vasche, sala medica, stanzetta adibita a direzione, sala di attesa, due ampi corridoi, ripostiglio, locali lavanderia, depositi per acqua fredda e calda, locali motori. Il complesso è riportato in NCEU alla partita 1096, **foglio 5, n.7/1 e n.571/1**, Piazzetta Nizzola n.16, 17 e 18, piano T, D/4. Il trasferimento dei diritti sulla concessione mineraria era sottoposta alla condizione dell’Autorizzazione del competente Ministero.

- atto a rogito del Notaio Giuseppe De Luca di Napoli del giorno 13/11/1970, repertorio n.85198, raccolta n.17969, registrato a Napoli il 25/11/1970 al n.24339, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 14/11/1970 ai nn.47566/35397, con il quale il signor  acquistava dal signor   la quota pari a **3/10 della proprietà** di un fabbricato in parte di vecchia ed in parte di nuova costruzione in Casamicciola Terme alla Piazzetta Nizzola, composto da un ampio locale al piano terra, allo stato grezzo, di 14 stanze al piano primo e 12 vani al piano secondo, con servizi, impianti ed accessori, pertinenze, dipendenze, più zonetta di agrumeto circostante di circa are 05.72 compresa l’area occupata dalla nuova costruzione. Il fabbricato è riportato in NCEU alla partita 48, **foglio 5 n.579, 7/3 e 571/3**, P. Nizzola n.15, piano I°, A/4, classe 3, vani 5,5 e la zonetta di terreno in Catasto terreni partita 4188 al foglio 5 n.33, agrumeto, are 02.45; foglio 5 n.527, agrumeto, are 03,13; foglio 5 n.589 fabbricato accertato urbano are 0.14.

- atto a rogito del Notaio Salvatore Biondi di Ischia del giorno 6/11/1978, repertorio n.53601, raccolta n.4076, registrato a Ischia il 27/11/1978 al n.1702, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15/11/1978 ai nn.23784/21605, con il quale il signor  acquistava:
 - dalla sig.ra  nata a Forio il 8/8/1926, tra altro:
 - √ la piena proprietà della piccola zonetta di terreno della superficie di circa mq 135, in catasto al foglio 5 fra maggiore superficie del n.12 indicato nel tipo di frazionamento n.746/75 con il 12/a (def.12), 12/b (def.711);
 - √ diritti di comunione in ragione di 1/2 su porzione del cortile comune e del deposito ivi denunziato all’UTE di Napoli il 15.5.1975 con scheda reg.ta al n.260;





- dalla signora [REDACTED] nata a Casamicciola Terme il 2/5/1901, l'area di copertura dell'estensione di mq 180 dello stabilimento termale sito in Casamicciola Terme, denominato "[REDACTED]", con la servitù passiva di altius non tollendi a favore del limitrofo fabbricato già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nascente da ato per Notaio Nonno del 4.8.169 registrato in Ischia il 23 detti al n.13304. Lo stabilimento è riportato in NCEU al foglio 5, n.7/1 e n.571/1.

Nell'atto si precisa che per gli immobili alienato dalla sig.ra [REDACTED]

- l'accesso avverrà da una scala comune anche con altri aventi diritto, scala che inizia dalla P.tta Nizzola dal civico 19;
- il diritto di aprire vedute dirette senza sporti, limitatamente alla porzione di fabbricato che affaccia sul cortile comune;
- servitù di passaggio pedonale attiva sulla zonetta di giardino di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] ndicato in catasto con la neoparticella 714 del foglio 5 e precisamente su di una striscia di terreno della larghezza costante di m 1.00 costeggiante l'estremo confine nord est attualmente di proprietà [REDACTED], per poter accedere alla parte di giardino indicato in catasto con la neoparticella 715 del foglio 5.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulle p.lle terreno al Foglio 5 p.lla 33, 7, 12, 708, 710, 711.

Si è provveduto ad effettuare il confronto tra la mappa terreni, la ripresa satellitare e la planimetria catastale, dal quale emerge che non è rappresentata la piscina. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere ad aggiornare la mappa catastale mediante presentazione di Pregeog presso l'Agenzia del territorio con un costo pari almeno ad € 2.500,00.

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

A seguito di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Casamicciola, si è avuto modo di riscontrare, dall'analisi della cospicua documentazione tecnica rinvenuta, che l'intero fabbricato, a partire dal 1963, ha subito ampliamenti ed un'attività tecnico-edilizia oggetto di numerose richieste di permessi edilizi ed ordinanze emesse da parte del Settore tecnico del Comune, che di seguito si riportano.



Resoconto della documentazione rinvenuta

- 1) L'edificazione dell'originario fabbricato (come desumibile dagli atti dei fascicoli dell'UTC), non è databile e non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC.
- 2) La variazione dell'originario fabbricato avviene in virtù di Licenza edilizia rilasciata in data 27.7.1963 prot. 2984 dal Comune di Casamicciola, per ampliamento e trasformazione di un fabbricato in p.zza Nizzola, a seguito di rilascio di parere favorevole della Soprintendenza paesaggistica con nota n. 5477 del 14.6.1961. Dagli unici grafici rinvenuti allegati alla nota della Soprintendenza paesaggistica n. 5477/61, si evince il progetto del fabbricato su tre livelli, di cui alla citata licenza, presenta una configurazione ed una distribuzione diverse dallo stato dei luoghi attuale. Si ribadisce che prima della licenza relativa all'ampliamento del 1963, l'UTC non ha rinvenuto alcuna pratica circa l'originaria edificazione del fabbricato.
- 3) In data 17.5.1971 veniva emessa dal sindaco del Comune di Casamicciola, Ordinanza n. 16/71 con la quale, richiamando il sopralluogo dei vigili e verificando che presso il lato sud dello stabile si stavano eseguendo lavori di ampliamento in assenza di titoli abilitativi, ordinava la sospensione dei lavori ed intimava il deposito di grafici rappresentativi delle opere abusivamente realizzate (non rinvenuto agli atti dei fascicoli messi a disposizione dello scrivente da parte del Comune).
- 4) In data 30.9.1971 al prot. n. 4895, veniva richiesta autorizzazione alla modifica interna dei camerini ex fanghi al piano terra.
- 5) In data 11.10.1971 prot. n. 5071, veniva fatta istanza di sanatoria per una piccola superficie realizzata in ampliamento in assenza di titolo autorizzativo. Si è rinvenuta esclusivamente la nota con parere favorevole nella seduta della commissione edilizia del 5.11.1971, ma non si sono rinvenuti grafici agli atti dei fascicoli messi a disposizione dello scrivente da parte del Comune. In data 13.4.1979 veniva emessa dal sindaco del Comune di Casamicciola, Ordinanza n. 19/79 con la quale, richiamando l'istanza del 11.10.1971 tendente ad ottenere l'approvazione in sanatoria per le opere realizzate abusivamente, ordinava in alternativa alla demolizione delle opere, il pagamento di una sanzione pecuniaria di L. 153.000.000.
- 6) In data 24.7.1972 con nota prot. 3836, il Sindaco del Comune di Casamicciola, in risposta alla nota del 10.1.1972 prot. 6885 del Provveditorato OO.PP. su esposto di privati, chiariva che per le opere contestate (ristrutturazione del fabbricato ad uso albergo in assenza di titoli amministrativi), la commissione edilizia aveva proposto autorizzazione in sanatoria (non rinvenuta agli atti dei fascicoli messi a disposizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

dello scrivente da parte del Comune) con relativo pagamento di sanzione pecuniaria. Successivamente, in data 29.1.1972 prot. 156, il Sindaco del Comune riportava l'esito favorevole della commissione edilizia al progetto (non rinvenuto) di sanatoria.

- 7) In data 3.4.1979 n. 13/2068, veniva rilasciata dal Comune di Casamicciola, Licenza per l'esercizio di attività alberghiera, di pensione, locanda albergo diurno ecc., valida fino al 31.12.1979.
- 8) In data 31.12.1981, veniva rilasciata concessione edilizia n. 33/81 per la trasformazione in piscina natatoria di alcuni locali esistenti al primo piano adibiti a depositi, rilasciata a [REDACTED] e poi volturata a [REDACTED]. La concessione faceva seguito ad autorizzazione della Regione Campania Servizio Tutela Beni Ambientali n. 4796 del 9.4.1981.
- 9) In data 19.1.1981 n. 150/19954, veniva presentato al Genio Civile Regione Campania, progetto di ricostruzione dell'appartamento (non oggetto di questa procedura) al piano primo e secondo del fabbricato, concessi con concessione edilizia n. 16/82 del 28.1.1982. Nel contempo veniva effettuato intervento di consolidamento del piano terra (attualmente occupato dalle camere ex fanghi).
- 10) In data 30.9.1986 prot. n. 9007, fascicolo 1231/86, veniva presentata istanza di condono ai sensi della L.47/84, mediante presentazione di: Mod. D per opere ad uso non residenziale realizzate in difformità alla originaria licenza (tipologia di abuso n.3), per una superficie complessiva di 536 mq; Mod. D per opere ad uso non residenziale realizzate in assenza di licenza (tipologia di abuso n.1), per una superficie complessiva di 65 mq. La superficie totale di cui all'istanza di condono è pari a 601 mq, con un importo complessivo di oblazione autodeterminato di L.1.570.000 versato in tre rate. Negli allegati dei modelli vengono indicati ricevuta versamento, pianta e fotografie, ma a tale proposito, si rappresenta che nel fascicolo dell'istanza di condono rinvenuto presso l'UTC, si è rinvenuto un elaborato grafico, privo di protocollo, data e firma di tecnico, nel quale sono indicate, con campitura di colore rosso, le opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n. 2984 del 27.7.1963 e di colore verde, le opere realizzate in ampliamento nel 1971, in assenza di licenza edilizia.
- 11) In data 10.10.1989 prot. n. 8270, il sindaco rilasciava Licenza di Abitabilità ai sensi dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27.6.1934.
- 12) In data 24.7.2001, veniva presentato esposto al Sindaco del Comune di Casamicciola, da parte di privato, al fine di verificare se, nel corso dei recenti lavori di ristrutturazione dell'albergo [REDACTED], le opere e gli impianti tecnologici ed

estrattori posti sulla copertura fossero regolari.

13) In data 31.7.2001 veniva presentato esposto al Sindaco del Comune di Casamicciola, da parte di privato, al fine di verificare la presenza di certificato di agibilità sulla struttura in oggetto. In data 10.9.2001 prot. n. 85, l'UTC avviava il procedimento sulla legittimità della Licenza di Agibilità ai sensi dell'art. 7 - L. 241/1990, chiedendo di depositare memorie alle parti e contemporaneamente, chiedendo integrazione completa dell'istanza di Condono acquisita al prot. n. 9007 del 30.9.1986. All'istanza facevano seguito memorie anche da parte del legale di Alberghi ████████ assunte al prot. n. 011015 del 10.10.2001, il quale si opponeva alla richiesta di accesso agli atti presentata dal privato e nel contempo, eccepiva immotivata richiesta di integrazione relativa all'istanza di condono citata.

14) A seguito di nota informativa redatta da vigili urbani numero 359 del 7 agosto 2001, risultava che sul fabbricato, senza titolo abilitativo, erano stati installati sul lastrico solare della cucina, un impianto per aspirazione ed espulsione aria. In data 17.9.2007, veniva emessa Diffida n. 82 del responsabile dell'area tecnica, con la quale si ordinava di ripristinare lo stato dei luoghi, rimuovendo l'impianto per aspirazione ed espulsione aria.

15) In data 26.1.2006 prot. n. 60, l'UTC riscontrava che senza idoneo titolo abilitativo, si provvedeva al prolungamento dell'impianto ascensore sul lastrico di copertura.

In data 30.1.2006 veniva presentata DIA prot. n. 1266, per integrazione della comunicazione di opere di manutenzione ordinaria del 30.5.2005 prot. 7412, con la quale si chiedeva di realizzare anche un moderno ascensore, la sostituzione della copertura della piscina, la sostituzione del pavimento del terrazzo e la realizzazione di un impianto di aria condizionata. Il grafico relativo agli interventi di cui alla citata DIA e varianti, non è stato messo a disposizione dello scrivente in sede di accesso agli atti.

In data 22.2.2006 veniva emessa Diffida n. 11 dal dirigente dell'UTC, con la quale si ordinava la sospensione dei lavori prima dei 30 giorni per rendere efficace la DIA e si ordinava di non procedere all'installazione del nuovo ascensore fino all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

In data 2.3.2006 prot. n. 585 veniva emesso, dal Comando di Polizia Locale, a seguito di esposto denuncia di privato, il sequestro del cantiere con l'apposizione di sigilli, avendo il Comando verificato, unitamente all'UTC, che per l'immobile in oggetto era stata presentata comunicazione per lavori di ordinaria manutenzione in data 30 maggio 2005 protocollo 7412, successiva comunicazione protocollo 513 del

17 gennaio 2006 per lavori di realizzazione di moderno impianto di condizionamento, installazione di un moderno ascensore nel vano ascensore esistente, sostituzione della sola copertura della piscina con lastre di policarbonato simili a quelle esistenti, sostituzione di pavimenti al terrazzo del primo piano e dei terrazzini posa in opera di guaina di asfalto.

In data 3.4.2006 veniva emessa Ordinanza n. 15 di revoca dell'Ordinanza n. 11 del 22.2.2006 con la quale si ordinava di sospendere i lavori di cui alla DIA prot. 1266 del 30.1.2006, in quanto trascorsi abbondantemente il termine di trenta giorni dalla data di presentazione.

In data 4.4.2006 veniva emesso, Sentenza del Tribunale di Napoli sez. Riesame e Sequestri n. 528/2006 con la quale si annullava il sequestro preventivo del cantiere emesso dal Gip.

In data 1.12.2006 veniva emessa, a cura dell'UTC, Ordinanza n. 27, al fine di demolire le opere eseguite senza idonei titoli abilitativi (esecuzione di impianto di condizionamento, sostituzione della copertura della piscina e prolungamento vano ascensore), previo ottenimento del dissequestro del cantiere. Avverso al provvedimento, veniva presentato dall'istante esecutore delle opere, ricorso presso il Tar per l'annullamento dell'Ordinanza n. 27 del 1.12.2006. In data 23.2.2012 veniva emesso, a seguito di Sentenza del Tribunale di Napoli sez. di Ischia n. 708 del 18.1.2012, dal Comando di Polizia Locale, verbale di dissequestro del cantiere sopra citato.

16) Con contratto del 18.12.2012 il complesso immobiliare veniva concesso in locazione all'ASL NA 2 Nord, venendo per l'ultima volta esercitata l'attività alberghiera a carattere stagionale, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del Fallimento RG 68/2011, per il periodo 8.6.2011 – 31.10.2011. In data 11.6.2013 al prot. n. 5873, veniva presentata SCIA, dall'ASL NA 2 Nord, per lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento igienico sanitario della struttura ricettiva ex Hotel

✘ In data 4.7.2014 veniva emessa a cura dell'UTC Ordinanza n. 12, a seguito di sopralluogo ed accertamento tecnico prot. n. 215 del 1.7.2014, con il quale si era verificato che la struttura alberghiera, locata all'Azienda Sanitaria Locale Napoli 2 Nord, era stata adibita a struttura sanitaria di salute mentale, configurandosi di fatto un cambio d'uso illegittimo in zona F3 del PRG (parco turistico termale) e si ordinava di ripristinare la destinazione d'uso preesistente all'intervento. In data 7.8.2014 veniva effettuato a cura dell'UTC accertamento tecnico prot. n. 253, con il quale si è constatato che erano in corso lavori ai camerini di cui alla SCIA al prot. n.



5873 del 11.6.2013. In data 12.8.2014 veniva effettuato a cura dell'UTC accertamento tecnico prot. n. 256, ad integrazione dell'accertamento prot. n. 253, con il quale si constatava l'avvenuto frazionamento di due camere (destinate ad albergo) e site al primo piano ed accorpate all'adiacente abitazione del proprietario. In data 4.12.2014 al prot. n. 12530, a seguito di accertamento tecnico a cura dell'UTC nell'ambito della Scia prot. n. 5873 del 11.6.2013, è stata chiesta integrazione per l'avvenuto accertamento di cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che dagli atti rinvenuti nel fascicolo presso l'UTC, non risulta ottemperato. Nella nota tecnica si specifica inoltre che la certificazione di abitabilità del 1989 potrebbe non avere più i requisiti di validità, in quanto l'immobile negli anni ha subito interventi edili.



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito (cfr. Allegato 6), ricade in:

√ zona F3 "Territorio destinato a Parco Turistico ed Idrotermale" del PRG adottato con delibera Consiliare n. 6/74 del 7.9.1974 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.1983;

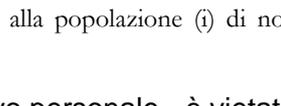
Con Decreto 8.2.1999 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia e che secondo le norme dettate dal PTP, non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo, che comportino nuova edificazione.

Con Ordinanza n. 12 del 26 maggio 2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, viene disposta la ripermimetrazione delle aree in relazione agli eventi frana del 26.11.2022, nella quale l'immobile pignorato ricade in zona B.

Nella "Zona B", le condizioni pregresse di pericolosità, in particolare idraulica, per la "tombatura" di ampie porzioni del reticolo di drenaggio naturale, localmente aggravate dalle mutate condizioni conseguenti all'evento del 26 novembre 2022, sono molto elevate, e necessitano di misure di protezione civile dipendenti dalla presenza o meno di un'allerta per rischio idrogeologico e idraulico emanata dalla Sala Operativa Regionale Unificata (SORU) della Regione Campania.

In tale zona, si propone che le misure di protezione civile siano le seguenti:

- ✓ 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 presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", la misura proposta consiste nell'avvio delle operazioni di autoprotezione della popolazione già indicate nelle "Prime misure speditive di protezione civile" adottate dal Commissario Straordinario del Comune di Casamicciola Terme il 2 dicembre 2022, segnalando in particolare alla popolazione (i) di non utilizzare scantinati o





locali posti al di sotto o al livello delle strade, (ii) di spostarsi ai piani alti, (iii) di non parcheggiare e rimuovere gli autoveicoli lungo la via Monte della Misericordia, (iv) di evitare spostamenti, in particolare con automezzi, per non essere coinvolti da possibili flussi idrici anche iperconcentrati, nonché per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso.

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.



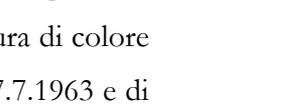
Conclusioni sulla regolarità urbanistica

Dalla disamina della complessa e numerosa documentazione tecnica ricevuta dall'UTC del Comune di Casamicciola, Ordinanze, verbali si sopralluogo ed esposti-denunce di privati, è possibile riassumere quanto segue:

- L'ampliamento dell'originario fabbricato già esistente, avviene per Licenza edilizia rilasciata in data 27.7.1963 prot. 2984. Dai grafici rinvenuti, si evince che il progetto di ampliamento del fabbricato su tre livelli, di cui alla citata licenza, presenta una configurazione e distribuzione diversa dallo stato dei luoghi attuale.
- In data 30.9.1971 al prot. n. 4895 veniva richiesta autorizzazione alla modifica interna dei camerini ex fanghi al piano terra, la cui originaria concessione per l'edificazione, non è stata rinvenuta.
- In data 31.12.1981 veniva rilasciata concessione edilizia n. 33/81 per la trasformazione in piscina natatoria di alcuni locali esistenti al primo piano adibiti a depositi.
- In data 30.9.1986 prot. n. 9007, fascicolo 1231/86, veniva presentata istanza di condono ai sensi della L.47/85, per una superficie in difformità alla licenza originaria di 536 mq, per una superficie realizzata senza titolo autorizzativo di 65 mq, per un superficie totale di 601 mq ed un importo complessivo di oblazione autodeterminato di L. 1.570.000, versato in tre rate.

Nel fascicolo dell'istanza di condono si è rinvenuto un elaborato grafico, privo di protocollo, data e firma di tecnico, nel quale sono indicate, con campitura di colore rosso, le opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n. 2984 del 27.7.1963 e di colore verde, le opere realizzate in ampliamento nel 1971, in assenza di licenza edilizia.

La pratica di condono risulta ancora pendente e priva delle necessarie documentazioni



tecniche quali certificato di idoneità statica, grafici, atto notorio, ecc. saldo delle oblazioni non versate, degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione. Le modifiche dei luoghi riscontrate in sede di sopralluogo (di cui ai punti 1-2-3 e 4 di seguito indicati), avvenute senza titolo su un immobile abusivo sottoposto ad istanza di condono ancora pendente e carente nella documentazione, non sono sanabili, rendono allo stato attuale, la pratica di condono inesorabile e potrebbero giustificare il diniego. Pertanto allo stato attuale, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, con particolare riguardo all'Ente preposto alla tutela del vincolo ambientale, è necessario integrare la pratica di condono, previa demolizione degli ulteriori ampliamenti realizzati, con la documentazione amministrativa che verrà richiesta dall'UTC, con il versamento del triplo delle oblazioni non versate, degli oneri di urbanizzazione, dei diritti di segreteria, oltre al pagamento della sanzione per danno ambientale. I costi dovranno essere calcolati dall'ufficio preposto con apposita determina, ed in questa sede, al solo fine di determinare il valore di stima del bene, viene valutato forfettariamente, un costo pari almeno a € 65.000,00 che verrà decurtato dal valore di stima finale.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà inoltre in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI GRAFICI DI ISTANZA CONDONO

Il grafico allegato all'istanza di condono, per quanto come detto, sia privo di protocollo, data e firma di tecnico, costituisce l'unico elemento con cui confrontare lo stato attuale dei luoghi ed al quale fare riferimento per individuare le superfici abusive indicate nell'istanza di condono.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale, le planimetrie catastali ed il grafico di condono, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 4):

- 1) Ampliamento della cucina al piano terra lato sud;
- 2) Diversa distribuzione tramezzature camere ex fanghi;
- 3) Ampliamento al primo piano delle tre camere prospicienti il terrazzo lato nord;
- 4) Ampliamento al primo piano (rispetto ai grafici di Licenza edilizia del 1963 e non contemplati nell'istanza di condono) mediante realizzazione del locale stufe e del

- retrostante deposito al primo piano zona piscina;
- 5) Frazionamento al primo piano di due camere lato est, accorpate all'immobile adiacente non oggetto di pignoramento;
 - 6) Modifica della facciata al primo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone;
 - 7) Modifica della facciata al secondo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone.

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..

Allo stato attuale, l'immobile risulta non sanabile e non commerciabile sul libero mercato, per la presenza di ulteriori ampliamenti e difformità non sanabili rispetto all'istanza di condono ad oggi non esitata.

Le difformità relative agli ulteriori ampliamenti realizzati rispetto a quanto indicato nel grafico del condono e le modifiche di facciata indicati ai punti 1), 3), 4), 6), 7), non sono sanabili in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica in territorio vincolato paesisticamente (ampliamenti di superfici, volume e modifica dei prospetti) per di più, realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non definitiva.

Rispetto a tali difformità dunque, è necessario, prevedere il ripristino dello stato dei luoghi da operarsi mediante la demolizione degli ampliamenti citati, con un costo conforfattario pari almeno a € 40.000,00.

Ad oggi però, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica, non ci si può pronunciare sull'impossibilità che tali demolizioni possano arrecare danni al resto della struttura. Si valuta dunque che, laddove fosse oggettivamente provato, con adeguata documentazione tecnica da valutarsi da parte del Comune, l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Stante la strumentazione urbanistica vigente che non consente né ampliamenti né modifica dei prospetti, considerata la presenza dell'istanza di condono allo stato inevasa e non evadibile per gli ampliamenti sopraggiunti, non è possibile sanare gli abusi mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380.

La difformità relativa al punto 5), frazionamento di due camere lato est accorpate all'immobile adiacente non oggetto di pignoramento, come anche confermato da rapporto tecnico dell'Area Tecnica del Comune del 7.8.2014 n. 253, non può essere sanato in quanto opere realizzate abusivamente su un immobile oggetto di Istanza di condono non ancora esitata. Si dovrà provvedere pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi mediante accorpamento delle due originarie camere al primo piano al fine di ottenere il titolo in sanatoria nella consistenza complessiva ed originaria, così come rappresentata sulle planimetrie catastali e sul grafico rinvenuto nel fascicolo allegato all'istanza di condono. Non essendo possibile in questa sede, verificare la fattibilità dell'intervento tecnico e delle opere necessarie (apertura vani di passaggio, demolizioni, sezionamento impianti elettrici, ecc.) al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto le camere oggetto di frazionamento sono state accorpate all'adiacente appartamento non oggetto della presente procedura esecutiva, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015) al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario dei costi necessari per i suddetti ripristini.

Per la diversa distribuzione dei camerini ex fanghi al piano terra indicata al punto 2), si chiarisce che tale intervento, come risulta dai rapporti tecnici dell'UTC, è avvenuto in virtù di SCIA al prot. n. 5873 del 11.6.2013 che ad oggi però è da considerarsi scaduta.



Tale difformità dunque, allo stato attuale, è da ritenersi senza titolo.

Si ribadisce inoltre che:

- il cambio di destinazione d'uso avvenuto a seguito della locazione del fabbricato all'ASL Na 2 Nord risulta abusivo e non sanabile in quanto l'immobile ricade in area F3 – Parco Turistico ed Idrotermale e, come indicato nell'ordinanza n. 12/20141, si dovrà necessariamente ripristinare la destinazione turistico ricettiva, attraverso un sistema di opere di ristrutturazione adeguate alla destinazione d'uso prevista dal PRG.
- come riscontrato dai verbali VV UU e dalle ordinanze sopra citate, il prolungamento del vano ascensore sul lastrico di copertura risulterebbe ancora abusivo, così come l'impianto per aspirazione ed espulsione aria posto sul lastrico di copertura che andrebbe pertanto rimosso.



Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate regolarizzazioni di natura amministrativa, si specifica che le difformità e gli abusi sopra descritti non sono sanabili neanche mediante l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di esecuzione delle opere di rimozione ed in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, cui è demandato il parere finale di rilascio del provvedimento in sanatoria.



Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, la condizione urbanistica, la non evadibilità dell'istanza di condono, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.



- 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, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

In data 10.10.1989 prot. n. 8270, il sindaco rilasciava Licenza di Abitabilità ai sensi dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27.6.1934. A tale riguardo si specifica che il rapporto tecnico dell'UTC del 4.12.2014 prot. n. 12530, chiarisce anche che la certificazione di abitabilità del 1989 potrebbe non avere più i requisiti di validità, in quanto l'immobile, negli anni, ha subito interventi edili.

Allo stato attuale, la presenza di un'istanza di condono ancora pendente e le modifiche successive sopraggiunte, renderà necessaria la richiesta di un nuovo certificato di abitabilità.

- 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'intero complesso, come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario, è attualmente in disuso. L'attività alberghiera a carattere stagionale veniva per l'ultima volta esercitata, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del Fallimento RG 68/2011, per il periodo 8.6.2011 – 31.10.2011.

Le due ex camere d'albergo poste al primo piano, come si è avuto modo di riscontrare dai rilievi effettuati in sito, dalle sovrapposizioni tra i grafici e le planimetrie catastali, sono state frazionate ed accorpate abusivamente, come accertato anche dall'UTC, all'abitazione adiacente non oggetto di pignoramento.

- 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; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca volontaria in data 16/2/2000 ai nn.4761/900, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Alfredo Albore di Forio del 9/2/2000, repertorio n.67010, raccolta n.25984, per la complessiva somma di Lire 800.000.000, a fronte di un capitale di Lire 400.000.000;

a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, codice fiscale 06385880635, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile all'unità negoziale 1, progr.1;

contro, tra gli altri, [REDACTED] nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945, codice fiscale [REDACTED], terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 sull'immobile all'unità negoziale 1, progr.1;

gravante, tra l'altro, su:

immobili in Comune di Casamicciola Terme,

NCEU Foglio 5, Particella 7, Subalterno 5, D2, Piazzetta Nizzola n.16, piano T-1-2;

NCT Foglio 5, Particella 12;

NCT Foglio 5, Particella 711;

NCEU scheda 260 Anno 1975

annotata al n.2487 del 14/7/2000 di Quietanza e Conferma;

rinnovata in data 10/2/2020 ai nn.5488/706 per la complessiva somma di Euro 413.165,52, a fronte di un capitale di Euro 206.582,76;

a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, codice fiscale 06385880635, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile all'unità negoziale 1;

contro, tra gli altri, [REDACTED] nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945, codice fiscale [REDACTED], terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6 sull'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sull'unità negoziale 2;

gravante, tra l'altro, su:

immobili in Comune di Casamicciola Terme,

UNITA' NEGOZIALE N.1

NCEU Foglio 5, Particella 7, Subalterno 5, D2, Piazzetta Nizzola n.16, piano T-1-2;

NCT Foglio 5, Particella 12;

NCT Foglio 5, Particella 711;



UNITA' NEGOZIALE N.2
NCEU scheda 260 Anno 1975



Trascrizioni

trascrizione in data 21/2/2001 ai nn.6037/4344 avente ad oggetto atto di Trasferimento di Concessione Acque Termo Minerali a rogito del Notaio Alfredo Albore di Forio del 31/1/2001, repertorio n.69247, raccolta n.26913, registrato ad Ischia il 16/2/2001 al n.4/2V, con il quale le signore [REDACTED] nata ad Ischia il 4/10/1943 e [REDACTED] **nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945** uniche eredi del signor [REDACTED] dichiaravano di aver proseguito l'attività alberghiera termale paterna dando luogo ad una società di fatto, poi regolarizzata in società in nome collettivo con la ragione sociale "Alberghi [REDACTED] [REDACTED] con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfredo Albore di Forio in data 11/2/2000, repertorio n.67061, raccolta n.25998, registrata a Ischia il 21/2/2000 al n.23, e che ineriva all'azienda lo stabilimento termale giusta Concessione per lo sfruttamento di acque termo minerali n.18 del 7/1/1976; poichè per gestire l'azienda ereditata in cui era ricompreso lo stabilimento idrotermale per balneazione e cura era necessario che la detta concessione mineraria fosse intestata alla ditta conduttrice, vista la autorizzazione della Giunta Regionale della Campania, settore ricerca e valorizzazione di cave, torbiere, acque minerali e termali, con provvedimento del 4/12/2000, le stesse germane [REDACTED] trasferivano in favore della società "[REDACTED]" i diritti di sfruttamento di acque-termo minerali sorgenti nell'ambito delle Terme [REDACTED] in Casamicciola Terme alla Via Nizzola n.15

Trascrizioni

trascrizione in data 6/8/2002 ai nn.36998/28846 avente ad oggetto contratto di Fitto di Concessione Acque Termo Minerali a rogito del Notaio Alfredo Albore di Forio del 19/7/2002, repertorio n.72682, con cui le signore [REDACTED] nata ad Ischia il 4/10/1943 e [REDACTED] **nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945**, nella qualità di soci e legali rappresentanti della società "[REDACTED]" e uniche titolari ed in parti uguali della concessione assentita con D.D. del 4/12/2000 n.335 a.g.c. 12 della Regione Campania, per lo sfruttamento delle acque termo-minerali sorgenti nell'ambito delle "Terme Stefania" in Casamicciola Terme alla Piazzetta Nizzola n.16, concedevano in fitto la propria azienda alla signora [REDACTED] **nata a**

Ischia (NA) il giorno 1/4/1945 nella qualità di legale rappresentante della società "██████████" per 10 anni, previa autorizzazione della Giunta Regionale della Campania, settore ricerca e valorizzazione di cave, torbiere, acque minerali e termali, con provvedimento in data 18/2/2002 n.111.

Iscrizioni

iscrizione di ipoteca legale in data 7/10/2005 ai nn.53777/17988, nascente da provvedimento della Gest Line S.p.A. di Napoli del 30/9/2005, repertorio n. 161627/71, per la complessiva somma di Euro 29.784,64, a fronte di un capitale di Euro 14.892,32;

a favore di Gest Line S.p.A. con sede in Napoli, codice fiscale 07843060638, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro ██████████ **nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945, codice fiscale** ██████████ per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n.1;

gravante su l'immobile (unità negoziale n.1):

Comune di Casamicciola Terme, catasto fabbricati, Foglio 5, Particella 7, Subalterno 5, D2 – alberghi e pensioni, Piazzetta Nizzola n. civico 16, piano T1-2;

Trascrizioni

trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn.14677/11279 del 29/3/2022, nascente da atto dell'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Napoli dell'11/3/2022, repertorio n.5;

a favore di ██████████ con sede in Napoli, codice fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6 relativamente all'unità negoziale n.1;

contro ██████████ **nata a Ischia (NA) il giorno 1/4/1945, codice fiscale** ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n.1;

gravante su l'immobile (unità negoziale n.1):

Comune di Casamicciola Terme, catasto fabbricati, Foglio 5, Particella 7, Subalterno 5, D2 – alberghi e pensioni, Piazzetta Nizzola n. civico 16, piano 1-2T.

1. **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.**

Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

m. Verificare che 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 giudiziari 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 acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, 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 cespite non è gravato da censo o livello, né da usi civici come da Regio Decreto Commissariale di assegnazione a terreni di categoria del 09.08.1934.

- 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.**

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

- 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.**

Non risulta costituito alcun condomino.

- 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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.

VALUTAZIONE DELLE QUOTE PIGNORATE

Le quote derivanti dal pignoramento trascritto in data 29.3.2022 ai nn. 14677/11279 in danno della sig.ra [REDACTED] sono, sull'intero compendio immobiliare:

diritto di PROPRIETA' per la quota di 333/1000;

diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6.

Al fine di determinare il valore delle singole quote pignorate, si determineranno i seguenti sistemi di stima:

- Valore di mercato della quota di 1/1 della proprietà, da cui far scaturire la quota di 333/1000;
- Valore della quota di 1/1 di nuda proprietà da cui far scaturire per differenza, dapprima la quota di 1/1 di usufrutto e successivamente la quota di 1/6.

➤ VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato, come sopra determinata, è pari arrotondata, a 1490.00 mq. La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Indagini dirette:

valore medio € 1.200,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Albergo Ischia - 1200 mq	€ 1 899 000,00	€ 1 614 150,00	€ 1 345,13	€ 1 582,50
N.2- Albergo Forio - 1400 mq	€ 1 790 000,00	€ 1 521 500,00	€ 1 086,79	€ 1 278,57
N.3- Albergo Ischia - 1500 mq	€ 1 500 000,00	€ 1 275 000,00	€ 850,00	€ 1 000,00
N.4- Albergo Ischia - 950 mq	€ 1 500 000,00	€ 1 275 000,00	€ 1 342,11	€ 1 578,95
N.5- Albergo Ischia - 1260 mq	€ 2 600 000,00	€ 2 210 000,00	€ 1 753,97	€ 2 063,49
Valori medi			€ 1 275,60	€ 1 500,70

La ricerca delle offerte di vendita di alberghi, evidenzia valori unitari medi di 1.200,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.500,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative, stato d'uso e conservazione del bene in oggetto.

A tal proposito si specifica che la valutazione del complesso immobiliare tiene conto

dell'attuale stato di disuso che investe il fabbricato dal 2012, nonché della vetustà delle ormai datate finiture interne e dell'obsolescenza funzionale degli impianti, non più a norma ed ormai inadonei all'uso. A ciò si aggiunge anche l'aggravio dello stato di manutenzione successivo al sisma del 2017 e l'attuale condizione di conservazione dell'intero piano terra, oggi investito dai detriti e dal fango della frana del novembre 2022. In considerazione di tali circostanze, si specifica che il fabbricato, al fine di essere riutilizzato quale struttura turistico-ricettiva, dovrà essere sottoposto ad un radicale intervento di ristrutturazione ed ammodernamento.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	1.275.000	1.530.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	1.500	1.400	1.490
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	5	3
Stato di manutenzione immobile (n)	4	5	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	1.275.000,00	1.530.000,00
Data (mesi)	3.187,50	3.825,00
Superficie principale (mq)	850,00	850,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		

Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	25.500	30.600
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	1.275.000,00	1.530.000,00
Data (mesi)	-38.250,00	-45.900,00
Superficie principale (mq)	-17.000,00	68.000,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-560.000,00	-1.120.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 659.750,00	€ 432.100,00

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 370,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 550.000,00

VALORE A BASE D'ASTA QUOTA 1/1 PROPRIETA'

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 105.000,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 1.000,00;
- √ costi per redazione pratiche catastali docfa e pregego pari almeno a € 3.500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 550\,000,00 - \quad \text{€ } 105\,000,00 - \quad \text{€ } 1\,000,00 - \quad \text{€ } 3\,500,00 = \quad \text{€ } 440\,500,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di istanza di condono L.47/85 ancora pendente e da integrare;
- √ saldo degli oneri, diritti di segreteria ed eventuale sanzione per danno ambientale, relativi all'istanza di condono L.47/85 ancora pendente;
- √ mancata reperibilità dei grafici allegati alla originaria licenza edilizia;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$€ 440 500,00 \times 20 \% = € 88 100,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 440 500,00 - € 88 100,00 = € 352 400,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/1 PROPRIETA'**

€ 353.000,00

➤ DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA PARI

A 333/1000

La quota di proprietà di cui al pignoramento trascritto in data 29.3.2022 ai nn. 14677/11279 sull'intero compendio immobiliare è pari a:
diritto di PROPRIETA' per la quota di 333/1000



Pertanto il valore della quota è data da:

$$€ 353 000,00 \times 333/1000 = € 117 549,00$$



ovvero arrotondato a:

**A) VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 333/1000 di PROPRIETA'**

€ 118.000,00



➤ DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'



Si procede alla determinazione del valore della quota di 1/1 di nuda proprietà da cui far scaturire per differenza, dapprima la quota di 1/1 di usufrutto e successivamente la quota di 1/6.



La nuda proprietà viene calcolata mediante l'applicazione della seguente formula:

$$V_{np} = PML / (1+r)^n$$

dove:

PML è il valore già decurtato degli oneri, come sopra determinato € 353.000,00

r è il saggio pari, per immobili produttivi, a 5,60%

n sono gli anni di vita residua statisticamente probabile dell'usufruttuario, sulla base delle tavole di mortalità per sesso e per età dell'ISTAT



Determinazione del valore n



Dalle tavole di mortalità si ottiene il periodo di vita residua del beneficiario di anni 78, che in base alle statistiche demografiche, è pari a 12,599 anni.

Determinazione del valore di 1/1 di nuda proprietà

Applicando la formula sopra citata si ottiene il valore della quota di 1/1 della nuda proprietà:



$$V_{np} = PML / (1+r)^n$$

ovvero



$$V_{np} = € 353 000,00 / (1+0,056)^{12,599} = € 353 000,00 / 1,987 = € 177 681,58$$



Pertanto il valore della quota di 1/1 della nuda proprietà arrotondato, è pari a:

$$V_{np} = € 178.000,00$$



ASTE
GIUDIZIARIE**➤ DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI 1/1 DI USUFRUTTO**

Conoscendo il valore della nuda proprietà, può determinarsi il valore dell'usufrutto per differenza

QUOTA DI 1/1 DI USUFRUTTO

$$V = \text{€ } 353.000,00 - \text{€ } 178.000,00 = \text{€ } 175.000,00$$

➤ DETERMINAZIONE QUOTA PIGNORATA DI USUFRUTTO PARI A 1/6

La quota di usufrutto di cui al pignoramento trascritto in data 29.3.2022 ai nn. 14677/11279 sull'intero compendio immobiliare è pari a:

diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6

Pertanto il valore della quota è data da:

$$\text{€ } 175.000,00 \times 1/6 = \text{€ } 29.166,67$$

ovvero arrotondato a:

**B) VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/6 DI USUFRUTTO**

€ 29.000,00

VALORE A BASSE D'ASTA DEI DIRITTI PIGNORATI

**VALORE A BASE D'ASTA DEI DIRITTI
PIGNORATI
TOTALE A+B
QUOTA 333/1000 di PROPRIETA'
QUOTA 1/6 DI USUFRUTTO**

€ 147.000,00

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

Le quote di cui al pignoramento trascritto in data 29.3.2022 ai nn. 14677/11279 in danno della sig.ra XXXXXXXXXX sono, sull'intero compendio immobiliare:

diritto di PROPRIETA' per la quota di 333/1000;

diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Partendo dal valore dell'intero a base d'asta

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/1 PROPRIETA'**

€ 353.000,00



Il valore delle singole quote pignorate, come sopra determinate sono:

**A) VALORE QUOTA
PIGNORATA 333/1000 di PROPRIETA'**

€ 118.000,00

**B) VALORE QUOTA
PIGNORATA 1/6 DI USUFRUTTO**

€ 29.000,00



**VALORE A BASE D'ASTA DEI DIRITTI
PIGNORATI
TOTALE A+B
QUOTA 333/1000 di PROPRIETA'
QUOTA 1/6 DI USUFRUTTO**

€ 147.000,00



- 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.**



Agli atti vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 3 - doc.1), dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 21.10.1971, antecedentemente all'acquisizione del compendio pignorato che tuttavia le è pervenuto pro quota, quale bene personale, in virtù di successione testamentaria sopra citata.



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

Allo stato non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.



Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.



La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1

- doc.1 – Estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato
- doc.2 – Certificato di residenza dell'esecutato
- doc.3 – Corrispondenza intercorsa con l'ufficio tecnico del comune di Casamicciola

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale attuale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2a – Pianta di rilievo – PT/Ammezzato
- doc.2b – Pianta di rilievo – 1P
- doc.2c – Pianta di rilievo – 2P
- doc.2d – Pianta di rilievo – 3P/Lastrico
- doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – PT/Ammezzato
- doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – 1P
- doc.3c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale – 2P
- doc.4a – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono L.47/85 - PT
- doc.4b – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono L.47/85 – 1P
- doc.4c – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato all'istanza di condono L.47/85 – 2P
- doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa ripresa aerea satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di provenienza

- doc.1 - Trascrizione Accettazione tacita d'eredità trascritta il 18.5.2022 nn. 24206/18661
- doc.2 – Trascrizione dichiarazione di successione trascritta il 18.2.2010 nn. 7522/5021
- doc.3 – Pubblicazione Testamento pubblico per Notaio Alfredo Albore del 3.9.1998 rep. 63707
- doc.4 – Compravendita del Notaio Salvatore Biondi del 6.11.1978 rep. 53501
- doc.5 – Compravendita del Notaio Giuseppe De Luca del 13.11.1970 rep. 85198
- doc.6 – Compravendita del Notaio Giuseppe De Luca del 13.11.1970 rep. 85197
- doc.7 – Compravendita del Notaio Francesco Nonno del 8.12.1969 rep. 21062
- doc.8 – Compravendita del Notaio Francesco Nonno del 8.12.1967 rep. 18928

Allegato 6 - Documentazione Urbanistica

- doc.1 – Documenti edilizi rinvenuti presso l'UTC del comune di Casamicciola
- doc.2 – Istanza di Condono L. 47/85
- doc.3 – Certificato di destinazione urbanistica

L'Esperto Stimatore

Con osservanza

Napoli, li 21 novembre 2023

arch. Raoul Massimiliano De Bono