

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®
G.E. DOTT. MARIO CICCARELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 272/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

C/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditori intervenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza del 12/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Napoli, 13/02/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo G.E. Dott. Mario Ciccarelli, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del giorno **05/06/2024**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. **272/2024**, promossa da _____ c/ _____ e nella quale risultano intervenuti l' _____ ed _____, avente quale oggetto di pignoramento la piena **proprietà** dell'immobile sito nel Comune di Lacco Ameno (Na), alla **Via Sant'Aniello n.28** (già n.20), piani terra e seminterrato, identificato al N.C.E.U. di Lacco Ameno con fg.9, part. **172**, sub **2**, cat. **A/7** (abitazione in villino) (Cfr. atti).

Contestualmente, col medesimo provvedimento veniva nominato il Notaio Dott. _____, quale Custode giudiziario del bene pignorato.

Il giorno **07/06/2024** la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. del modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **17/06/2024** il Custode, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso presso il bene oggetto della presente procedura, fissato per il giorno **10/07/2024**, dalle ore 9.30 a seguire.

In data **10/07/2024**, alle ore 10.00, così come regolarmente comunicato alla parte debitrice, a mezzo raccomandata a/r dal Custode, la sottoscritta si recava, unitamente a quest'ultimo ed al proprio collaboratore tecnico, presso i luoghi oggetto di pignoramento, riscontrando corrispondenza tra i dati riportati agli atti della procedura e l'ubicazione del cespite; in particolare in prossimità del cancello dal quale è possibile accedere al bene risultava apposto sia il civ. n. 20 che il civ.28.

All'accesso era presente la debitrice, Sig.ra _____ che permetteva l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

In tal sede veniva accertato che l'immobile risulta **non occupato** ed allo **stato grezzo**, in quanto oggetto di **lavori di manutenzione straordinaria in corso**, autorizzati e finanziati (in parte), dalla Struttura del Commissario Straordinario di Governo per gli interventi post-sisma di Lacco Ameno, come da cartellonistica affissa in prossimità del cespite. Veniva accertato, altresì, che per il bene in esame **non** sussiste un'amministrazione condominiale.

Durante il sopralluogo, l'Esperto procedeva, con l'ausilio del proprio collaboratore, nel rilievo metrico e fotografico del cespite interessato, riscontrando alcune **difformità** con la planimetria catastale, preventivamente estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Lacco Ameno (Cfr. quesito "4B"). In particolare, risultavano eliminate alcune tramezzature interne e si rinveniva la presenza di una scala esterna di accesso al lastrico soprastante, entrambi non presenti nel grafico catastale. Infine, si precisa che per quanto concerne il piano seminterrato, allo stesso non risultava possibile accedere dal piano terra dell'immobile pignorato, a causa delle lavorazioni in corso, bensì da altra proprietà antistante il cespite pignorato, non interessata dal presente pignoramento (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

In data **11/07/2024** ed in data **15/07/2024**, successivamente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Lacco Ameno (Na), il certificato di residenza storico della debitrice, accertando che la stessa risulta residente presso l'immobile pignorato (Cfr. All. n.3 - Certificati debitrice).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso la Procura di Napoli; l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2; il Comune di Lacco Ameno - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Lavori Pubblici; il Comune di Casamicciola Terme - Ufficio Servizi Demografici; l'Archivio Notarile di Napoli; il Commissario Straordinario di Governo Sisma ed Emergenza Ischia Ricostruzione post-sisma; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli, nonché presso agenzie immobiliari operanti sul territorio di Lacco Ameno.

In data **13/02/2025**, la scrivente, inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo quanto previsto dall'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

Quesito 1.A.....	pag. 4
Quesito 2.A.....	pag. 6
Quesito 3.A.....	pag. 6
Quesito 4.A.....	pag. 7
Quesito 1.B.....	pag. 7
Quesito 2.B.....	pag.15
Quesito 3.B.....	pag.16
Quesito 4.B.....	pag.17
Quesito 5.B.....	pag.19
Quesito 1.C.....	pag.21
Quesito 2.C.....	pag.22
Quesito 3.C.....	pag.22
Quesito 1.D.....	pag.22
Quesito 2.D.....	pag.24
Quesito 1.E.....	pag.25
Quesito 2.E.....	pag.30
Quesito 3.E.....	pag.32
Quesito 4.E.....	pag.33
Quesito 1.F.....	pag.33
Quesito 2.F.....	pag.33
Quesito 1.G.....	pag.34
Quesito 2.G.....	pag.39
Quesito 3.G.....	pag.40
Elenco allegati.....	pag.40

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **15/07/2024** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, per quanto riguarda la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, sito in **Lacco Ameno (Na)**, alla **Via Sant'Aniello n.20** (oggi civ. n.28), piani seminterrato e terra, identificato al N.C.E.U. di Lacco Ameno al fg. 9, p.lla 172, sub 2, cat. A/7 (abitazione in villino), si rappresenta che la stessa risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni.

Detta documentazione è sostituita dalla certificazione del Dott. _____, Notaio in Perugia, redatta in data 31/05/2024 e depositata in data 05/06/2024 (Cfr. All. n.2 - Certificaz. notarile), contenente:

- le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra _____, nata a _____) il _____, c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**1/1 della proprietà**);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), gravanti sul bene oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);

la stessa non indica con precisione il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **compravendita** del **30/10/1985** del Notaio _____ di Forio, rep. n.20295, racc. n.9808, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 in data 23/11/1985, ai nn.26006/20967, avente ad oggetto il terreno con l'immobile in esame (nella precedente consistenza ed all'epoca ancora non censito al Catasto), che si configura, pertanto, come atto in favore della debitrice ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4 - Atto in favore della debitrice ultraventennale).

Si rappresenta, altresì, che la certificazione indica correttamente la sussistenza della formalità del **sequestro preventivo**, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, in data **12/12/2023**, ai nn.59882/46575 (data antecedente la trascrizione del presente

pignoramento avvenuta in data **24/05/2024**), a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Napoli del **27/06/2023**, rep. n.22836, a favore dell' con sede a Roma, cf. 80207790587 e contro la debitrice (**Cfr. All. n.10 – Comunicaz. Procura**).

Per la verifica preliminare richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici dei Comuni di Lacco Ameno (Na) e di Casamicciola Terme (Na) (**Cfr. All. n.3 – Certificati eseguita**):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio della debitrice, per accertarne il regime patrimoniale;
 - il certificato di residenza storico della debitrice;
 - il certificato di stato di famiglia della debitrice;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:
 - l'elenco delle formalità del sub 2, costituito in data 16/06/2014, a seguito di "*ampliamento e diversa distribuzione interna*" dell'ex sub 1 (**Cfr. All. n.2.1 – Elenco formalità sub 2**);
 - l'elenco delle formalità gravanti sul precedente ex sub 1, senza rinvenire tuttavia alcun immobile (**Cfr. All. n.2.2 – Elenco formalità sub 1**);
 - la nota di trascrizione del **sequestro preventivo**; accertando dalla lettura della stessa, ed in particolare del quadro "D", che "*il Tribunale di Napoli con decreto di sequestro preventivo n. 10965/20 21 rg. gip, emesso in data 27.06.2023, nell'ambito del procedimento penale 22836/2020 - Procura di Napoli – ha disposto il sequestro preventivo per equivalente finalizzato alla confisca nei confronti, tra gli altri, di*
e "*(...)*" (**Cfr. All. n.10.1 – Nota trascrizione sequestro**);
- ad eseguire alcune indagini preliminari presso la Procura di Napoli, dalle quali è emerso che il sopracitato procedimento penale "*(...) è in corso di indagini (...)*", come dichiarato da suddetto Ente con pec del 12/06/2024 (**Cfr. All. n.10.2 - Comunicaz. Procura**);
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto di **compravendita** in favore della debitrice ultraventennale, per la verifica della correttezza della provenienza del bene (**Cfr. All. n.4 - Atto in favore della debitrice ultraventennale**).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non indica se siano quelli storici; dunque, al fine di espletare con completezza la verifica richiesta, la sottoscritta ha provveduto (**Cfr. All. n.5 - Dati Catastali**):

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Lacco Ameno - Servizi Catastali (ex Territorio):
 - la **visura catastale storica del cespite sub 2**, accertando che lo stesso viene

costituito a seguito di "*ampliamento e diversa distribuzione interna*" dell'ex sub 1, in data 16/06/2014; detta visura risale, tuttavia, sino al 15/03/1968, data di denuncia dell'immobile all'U.T.E. di Napoli, come indicato nell'atto ultraventennale;

- la **planimetria catastale del cespite sub 2**, datata **16/06/2014**, data di costituzione del bene agli atti del Catasto Fabbricati; non risulta depositata la planimetria catastale precedente, relativa all'ex sub 1;
- la **visura catastale storica della part 172**, accertando che la stessa risulta essere un "*ente urbano*" di 228 mq dal 16/06/2014 (derivante dalla ex part 57 fg 9) e, pertanto in quanto tale, non ha intestatari;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il sub 2 risulta riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Lacco Ameno (Na) con fg. **9 part. 172.**

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto per la quota 1/1 della proprietà, alla debitrice Sig.ra _____, per atto di **compravendita** del **30/10/1985** del Notaio di Forio, rep. n.**20295**, racc. n.9808, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 in data 23/11/1985, ai nn.26006/20967; si precisa che in detto atto è riportato che alla suddetta data il bene non risultava ancora censito al Catasto ma solo denunciato all'UTE di Napoli.

L'atto non risultava presente agli atti e, pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Archivio Notarile di Napoli (**Cfr. All. n.4 - Atto in favore della debitrice ultraventennale**).

3.A) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La debitrice, Sig.ra _____, è una persone fisica (quindi non giuridica). L'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutata non risultava depositato agli atti della procedura e, dunque, la scrivente ha provveduto a richiederne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casamicciola Terme. Dallo stesso si evince che la debitrice ha contratto matrimonio con il Sig. _____, nato a Napoli il 06/04/1944 (non esecutato), in data **09/11/1972**, in regime di comunione dei beni; tuttavia, in data **29/12/1977** (precedentemente l'acquisto del terreno con l'immobile sovrastante,

avvenuto in data **30/10/1985**), i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni, con atto del Notaio (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitrice*).

4.A) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile del Dott.

Notaio in Perugia, redatta in data 31/05/2024 e depositata in data 05/06/2024, pertanto, la sottoscritta non ha proceduto a predisporre l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato né l'elenco delle formalità pregiudizievoli, relative a detto bene, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **24/05/2024** (Cfr. All. n.2.3 - *Certificazioni notarile*).

Tuttavia, per un immediato riscontro e per ulteriori necessari accertamenti, come già indicato in premessa, la scrivente ha comunque ritenuto necessario estrarre presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. All. n.2.1, n.2.2, n.10.1 - *Ispezioni ipotecarie*):

- un elenco delle formalità gravanti sul bene sub 2, riscontrando quanto riportato nella certificazione;
- un elenco delle formalità gravanti sull'ex identificativo del cespite, ex sub 1, non rinvenendo alcun immobile;
- la nota di trascrizione del 12/12/2023 nn. 59882/46575, relativa al **sequestro preventivo** gravante sul cespite.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1.B) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione

ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Il bene di cui alla presente relazione:

consiste in un immobile unifamiliare destinato ad "abitazione in villino" (cat. catastale A/7), **allo stato grezzo**, ubicato alla Via Sant'Aniello n.28, in Lacco Ameno (Na),.



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Estratto di mappa terreni

- presenta un unico accesso, pedonale e carrabile, dal civ.28 della Via Sant'Aniello, **attraverso la part 175 non oggetto di pignoramento** (di proprietà della debitrice);
- è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Lacco Ameno, al fg.9, part. 172, sub 2, cat. A/7 ("abitazione in villino"), cl. 1, cons. 10 vani, sup. cat. 212 mq, rend. € 2.386,03, Via Sant'Aniello n. 20 Piano S1-T (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).
- risulta costituito da un piano terra/rialzato ed un piano seminterrato (di fatto interrato);
- **non presenta posto auto**; la possibilità di sostare auto e moto avviene allo stato, in maniera temporanea, in prossimità del cancello di ingresso comune (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica - foto n.2*).

I sopradescritti dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, e piani, **corrispondono** a: quelli indicati nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. ed **identificano univocamente il bene in questione (dal 16/06/2014)**; per quanto concerne i titoli, invece, si evidenzia che l'unico titolo di trasferimento nel ventennio, anteriore la trascrizione del pignoramento, risulta essere l'atto di **compravendita** del 30/10/1985 del Notaio di Forio, rep. n.20295, racc. n.9808, con il quale la debitrice ha acquistato il terreno, all'epoca identificato con fg 9, ex part 5, sul quale insisteva il bene (oggi pignorato) tuttavia all'epoca non ancora censito al N.C.E.U. ma denunciato all'U.T.E. di Napoli in data 15/03/1968.

Il piano terra/rialzato:

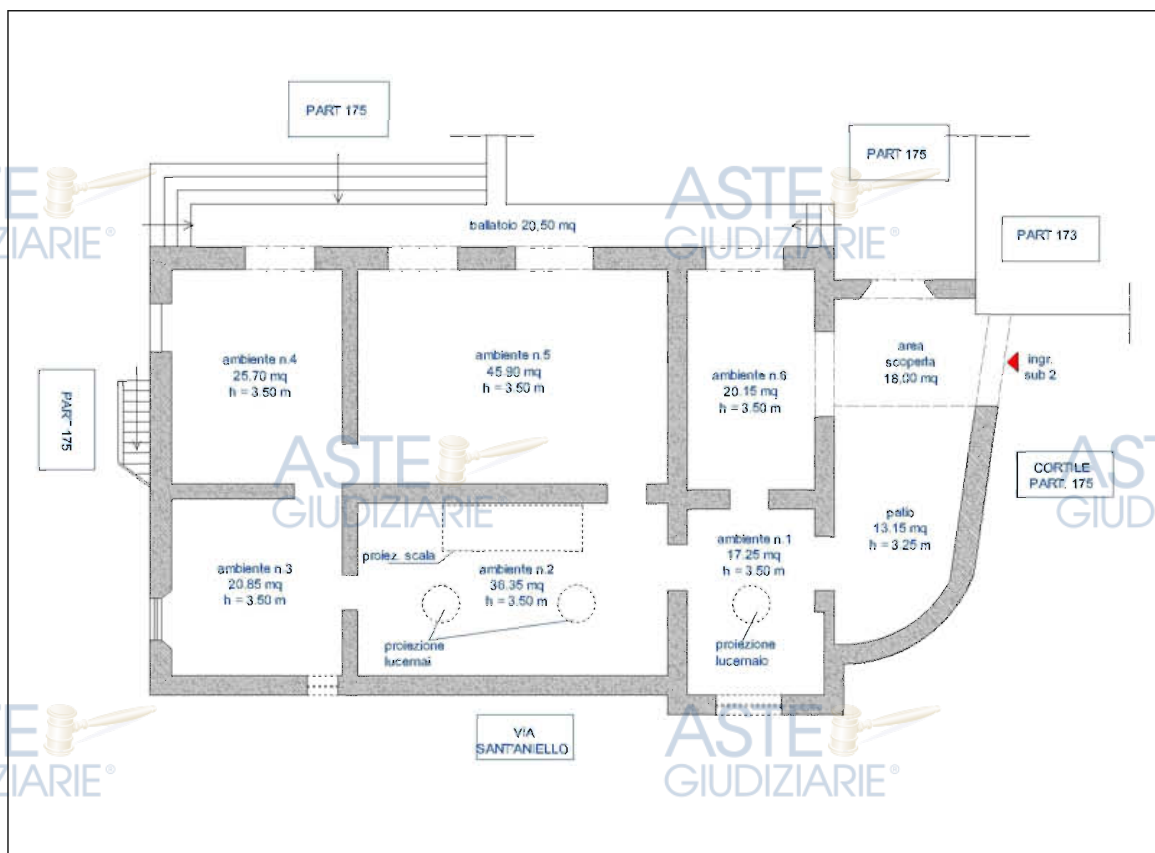
- risulta oggetto di **lavori di manutenzione straordinaria in corso**, finanziati, in gran parte, dalla Struttura del Commissario Straordinario di Governo per gli interventi post-sisma di Lacco Ameno;
- risulta costituito da: un'area di ingresso scoperta, un patio e n. 6 ambienti, di cui due di grandi dimensioni e tutti ancora privi di destinazione, per un totale di circa **166,00 mq** di superficie calpestabile interna (utile); è presente, altresì, un ballatoio esterno dal quale è possibile accedere, mediante alcuni gradini, alla particella 175 non interessata dal presente pignoramento (di proprietà della debitrice), nonché alla scala esterna che conduce al lastrico di copertura;
- non presenta impianti, né massetto, né infissi e, quindi, né finiture;
- non risulta, dunque, al momento abitabile;
- non presenta una veduta panoramica (se non dal lastrico) e risulta poco luminoso;
- presenta un'altezza interna è **3,50 m**;
- confina a Nord, a Sud e ad Est con part 175, ad Ovest con la Via Sant'Aniello.

Il piano seminterrato

- consta di un unico ambiente sottostante l'ambiente n.2 del piano terra e collegato ad esso mediante una scala interna (non visibile a causa dei lavori in corso) ed un passetto/disimpegno;

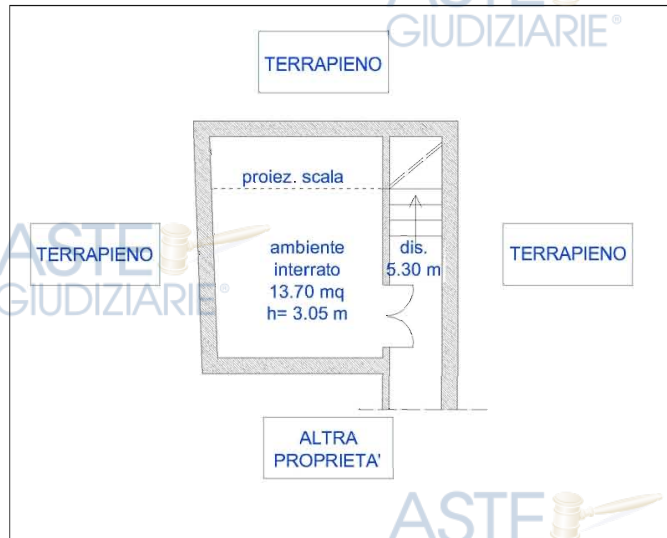
Il lastrico di copertura

Per un'immediata conoscenza del bene pignorato, si riporta di seguito una planimetria redatta a seguito del rilievo effettuato sui luoghi nonché alcune fotografie degli ambienti principali:

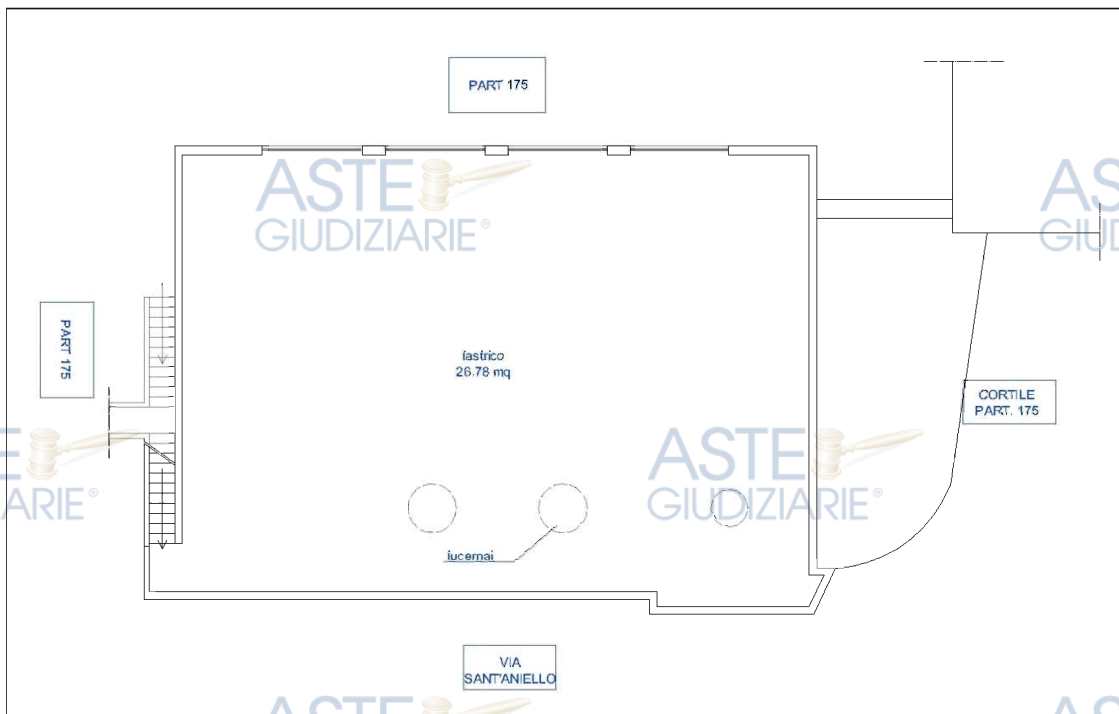


Espropriazione Immobiliare n° 272/2024

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



Plan. **piano S1**- stato dei luoghi del **10/07/2024**



Plan. **lastrico** - stato dei luoghi del **10/07/2024**







Foto immobile pignorato

Per completezza di inquadramento, il cespite (Cfr. All. n.7 – *Grafici di inquadramento*):

- rientra nel P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) "Ischia" ed, in particolare, in zona **"RUA" - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale** e dunque, risulta sottoposto a vincoli paesaggistici di cui all'art 13 delle Norme tecniche di Attuazione;
- rientra, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Lacco Ameno, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 07/08/1973, approvata dal Comitato Regionale di Controllo Sezione provinciale di Napoli nella seduta del 29/08/1973 prot. n.160979 e successiva deliberazione consiliare n. 28 del 03/09/1974, approvata dal CO.RE.CO.in data 26/09/1979 prot. n. 167926
 - secondo la zonizzazione - nella zona **"E" - "Zona agricola"**, di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico;
 - non risulta sottoposto a rischio frana;
 - non risulta sottoposto a rischio idraulico,
 - ricade, nell'ambito dei vincoli idrogeologici, in *"Zone stabili suscettibili di amplificazione locale"*;

In merito allo strumento urbanistico vigente, si rappresenta per completezza, che risultano in fase di osservazione il **P.U.C.** di Lacco Ameno ed il **Piano di Ricostruzione** per i Comuni di Lacco Ameno, Casamicciola e Forio, ai quali si è fatto comunque riferimento per gli eventuali vincoli sussistenti sul territorio, stante la vetustà della redazione del P.R.G.

- ricade, nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Lacco Ameno, nella zona **"D4" - "Periferica/FANGO - BORBONICA"**.

Per lo stesso non sussiste un'amministrazione condominiale, trattandosi di un'immobile unifamiliare (Cfr. quesito "2.D") ed ovviamente non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** del cespite pignorato, quale somma della superficie "lorda", comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni, nonché della superficie "non residenziale" del vano interrato, (inteso come locale deposito esterno all'unità non abitabile), dell'area scoperta di ingresso, del patio, del ballatoio, della scala esterna e del lastrico (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), debitamente omogeneizzata come di seguito riportato:

$$\begin{aligned}
 \text{Sup. comm.} &= 187,92 \text{ mq} + (20,61 \text{ mq} \times 0,25) + \\
 &+ (11,95 \text{ mq} \times 0,10) + (22,90 \text{ mq} \times 0,35) + (20,50 \text{ mq} \times 0,15) + \\
 &+ (11,40 \text{ mq} \times 0,15) + (214,10 \text{ mq} \times 0,10) = \\
 &= 187,92 \text{ mq} + 5,15 \text{ mq} + 1,19 \text{ mq} + 8,01 \text{ mq} + 3,07 + \\
 &+ 1,71 \text{ mq} + 21,41 \text{ mq} = \\
 &\quad \quad \quad \mathbf{228,46 \text{ mq}}
 \end{aligned}$$

187,92 mq	= superficie "lorda" immobile
20,61 mq	= superficie "lorda" vano interrato e disimpegno
11,95 mq	= superficie "lorda" area scoperta
22,90 mq	= superficie "lorda" patio
20,50 mq	= superficie "lorda" ballatoio
11,40 mq	= superficie "lorda" scala
214,10 mq	= superficie "lorda" lastrico
0,25	= coefficiente di omogeneizzazione per vano interrato (non abitabile)
0,10	= coefficiente di omogeneizzazione per area scoperta
0,35	= coefficiente di omogeneizzazione per patio
0,15	= coefficiente di omogeneizzazione per ballatoio
0,15	= coefficiente di omogeneizzazione per scala esterna
0,10	= coefficiente di omogeneizzazione per lastrico

Per completezza di informazione, si evidenzia che:

- la scala esterna di accesso al lastrico, accertata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale del 2014 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali) è stata comunque computata in quanto presente nei grafici della pratica S.C.I.A. presentata per la ristrutturazione in corso del cespite (Cfr. quesito "1.E");
- i gradini che consentono l'accesso alla part 175 non oggetto di pignoramento, invece, non essendo possibile, in tal sede, accertare se gli stessi ricadono nella part 172 o già nella part 175 (non pignorata), non sono stati computati; ad ogni buon fine per l'impossibilità di indicare sede con certezza il limite tra la part 172 e la part 175, si

provvederà a considerare un lieve decremento in sede di stima (Cfr. quesito "1.G" e All. n.8.2 – *Planimetria difformità*).

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

In merito alle eventuali pertinenze del cespite pignorato, per lo stesso non sussistono pertinenze; nell'atto ultraventennale del 30/10/1985, viene unicamente riportato (a pag.4) che *"(...) i beni innanzi descritti vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, da cielo a terra, nulla escluso od eccettuato, una ad ogni diritto, ragione ed azione e con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e diritti di comunione comunque inerenti e relativi (...)"*; ed inoltre, all'art. V che *"(...) i terreni non sono da considerarsi di natura agricola in quanto ormai attinenze inscindibili dei rispettivi fabbricati (...)"* (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore della debitrice ultraventennale*).

In merito alle parti comuni, invece, non vi è alcun riferimento nell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore della debitrice ultraventennale*) e non sussistendo un amministrazione condominiale, risulta di fatto "comune" unicamente il cancello di ingresso da strada e la porzione della particella 175 che consente l'accesso al bene (Cfr. All. n.9.2 – *Doc. fotografica*).

Per completezza, si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art.1 della L. n. 220/ 2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

Come richiesto nel presente quesito, si allega alla presente relazione la planimetria del bene pignorato redatta a seguito del rilievo eseguito e la rappresentazione fotografica dello stesso (Cfr. All. n. 8.1 - *Rilievo Planimetrico* e All. n.9 - *Doc. fotografica*).

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

Il bene pignorato non è un terreno e non sussistono aree non urbane e/o non pertinenziali, ma consiste in un immobile destinato ad "abitazione in villino", ubicato in Via Sant'Aniello n.28, Lacco Ameno (Na), di vetusta realizzazione. Si precisa che il terreno circostante (part 175) ed il fabbricato retrostante (part 173), non sono oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente riportato in mappa ed insiste sulla part **172** del foglio **9** del N.C.T. del Comune di Lacco Ameno, identificata come qualità "ente urbano" dal **16/04/2014**, data della presentazione del tipo mappale (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*). La stessa deriva dalla ex part 57 del fg 9.

Si riporta, di seguito, uno stralcio della visura di detta particella, un estratto di mappa catastale attuale, un'ortofoto e la sovrapposizione dei due elaborati.

Area di enti urbani e promiscui dal 16/04/2014									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	172		-	ENTE URBANO	02 28			
Notifica						Partita	1		
Annotazioni						di immobile: SR			

Stralcio visura catastale part 172 fg 9



Mappa catastale attuale



Vista satellitare attuale



Sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare

Identificazione pregressa dei beni

4.B) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con:

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali e All. n.8.1 - Rilievo Planimetrico*), ovvero immobile sito in Napoli, Via Sant'Aniello n.28, piani T/S1, identificato al N.C.E.U. di Lacco Ameno, al fg.9, part. 172, sub 2, cat. A/7 ("abitazione in villino"), cl. 1, cons. 10,5 vani, sup. cat. 212 mq, rend. € 2.386,03, Via Sant'Aniello n.28, piano S1/T, accertata mediante l'accesso ai luoghi:

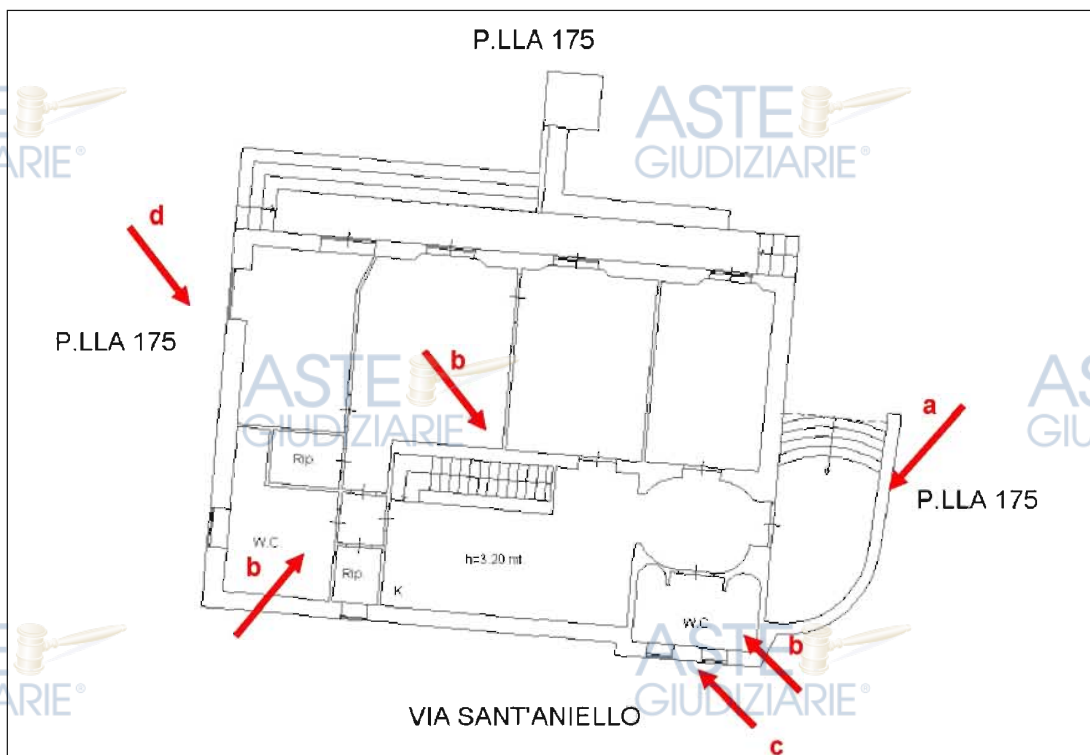
- corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (Cfr. Atti);
- per quanto concerne, invece, il titolo di provenienza in favore della debitrice ultraventennale del 30/10/1985 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore della debitrice ultraventennale*), si ribadisce che nel suddetto atto è riportato che i beni trasferiti risultavano: "(...) In catasto: il terreno alla partita 2472 folio 9 p.lla 57 are 22,38 RD 190,23 RA 80.57 ed il fabbricato non risulta ancora censito al NCEU ma è stato

denunziato a, tal fine presso l'UTE di Napoli in data 15/03/1968 con schede reg.te ai n.ri 107 (piano terra e 106 (primo piano) (...)."

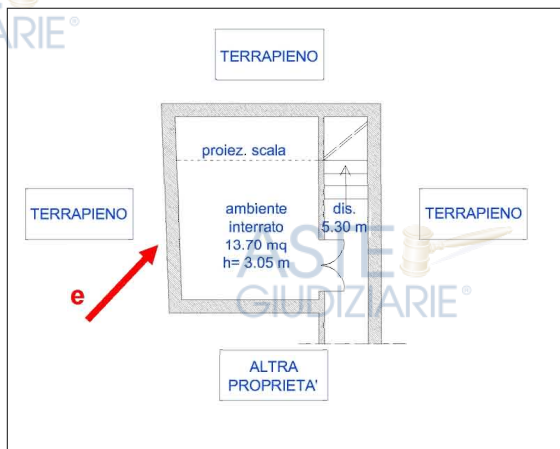
Lo stato dei luoghi accertato in sede di accesso risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del **16/06/2014** (non sussistono ulteriori planimetrie), a meno di alcune difformità, di seguito riportate (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità*):



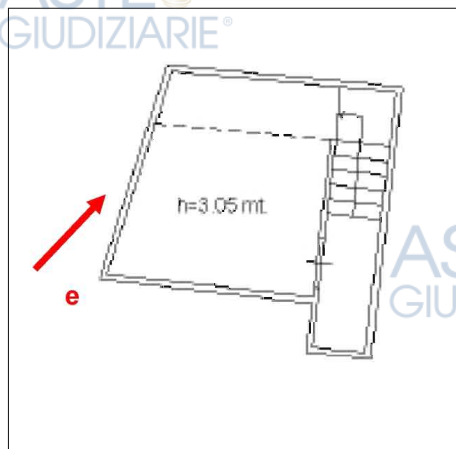
Planimetria stato dei luoghi **piano terra** del 10/07/2024



Planimetria catastale **piano terra** del 16/06/2014



Plan. stato dei luoghi piano S1 del 10/07/2024



Plan.catastale piano S1 del 16/06/2014

Le difformità riscontrate con detta planimetria catastale, consistono essenzialmente nella:

- a) assenza di scala di accesso al bene
- b) una diversa distribuzione interna
- c) una diversa bucatura nell'ambiente n.1 (in plan, cat. wc);
- d) assenza della scala esterna di accesso al lastrico
- e) una diversa sagoma del vano seminterrato.

In merito alle succitate difformità, alla loro realizzazione e alla possibile sanabilità, si rimanda ai quesiti "E" (Cfr. quesiti "E").

Non sussistono precedenti pignoramenti per il cespite in esame (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*).

Come richiesto nel presente quesito, si allega la visura catastale storica del bene, la planimetria catastale (unica planimetria) e l'estratto di mappa (Cfr. All. n.5 – *Dati Catastali*).

5.B) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario.

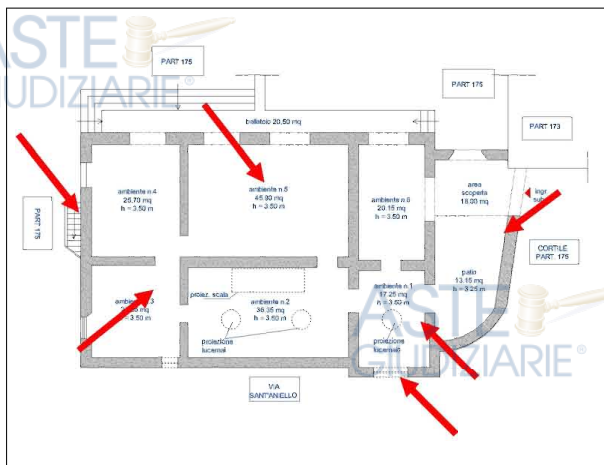
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa

specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

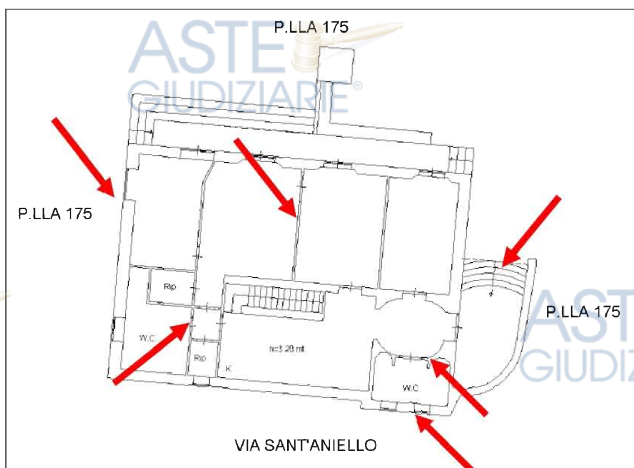
Dalle indagini effettuate ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario, nonché al fine di rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, la sottoscritta rappresenta:

- di non aver rilevato difformità nella trascrizione del pignoramento (Cfr. *nota di trascrizione in atti*);
- di non aver rilevato difformità tra i dati catastali ed i dati dei registri immobiliari (Cfr. *All. n.5 – Dati Catastali e All. n.4 - Atti di trasferimento*);
- di **aver riscontrato intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo** e di aver riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, anche per le lavorazioni di manutenzione straordinaria in corso per il cespite (Cfr. *All. n. 8.2 - Planimetria difformità*).

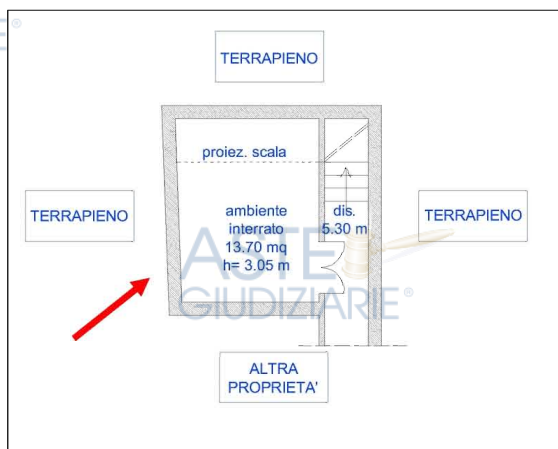
In merito difatti, come indicato anche nel precedente quesito, lo stato dei luoghi risulta difforme dal grafico catastale presentato in data **16/06/2014**



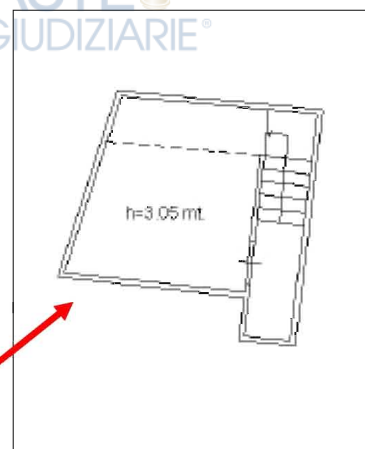
Plan. stato dei luoghi del 10/07/2024



Plan. catastale del 16/06/2014



Plan. stato dei luoghi **piano S1** del **10/07/2024**



Plan. catastale **piano S1** del **16/06/2014**

Si ribadisce che rispetto alla planimetria in atti, le difformità riscontrate, consistono essenzialmente nella:

- a) assenza di scala di accesso al bene
- b) diversa distribuzione interna
- c) diversa bucatura nell'ambiente n.1 (in plan, cat. wc);
- d) assenza della scala esterna di accesso al lastrico
- e) una diversa sagoma del vano seminterrato.

In merito alle suddette difformità, si evidenzia non è stato possibile accertarne la data di realizzazione, tuttavia:

- la scala di accesso al bene (punto "a") e la distribuzione interna catastale (punto "b"), di fatto non ancora realizzate, sono conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato (Cfr. All. n. 6 – Doc. Ufficio Tecnico), di cui meglio al quesito "2.E", che trova conformità per tali punti con il grafico catastale e, pertanto, per esse non occorre alcuna regolarizzazione;
 - per quanto concerne, invece, la scala esterna (punto "d") e la bucatura dell'ambiente n.1 (punto "c"), le stesse sono riportate nel grafico allegato al titolo edilizio autorizzato (di cui meglio al quesito "2.E") e, pertanto, andranno regolarizzate unicamente dal punto di vista catastale.
- Per i costi delle suddette regolarizzazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, si rimanda al quesito "2.E" (Cfr. quesito "2.E").

- C -

Stato del possesso

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

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato risultava non occupato in quanto

oggetto di lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dal Commissario per l'emergenza del sisma del 2017 (Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica e All. n.11 – Doc. Commissario sisma).

Ad ogni buon fine la scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza storico della debitrice, accertando che la stessa risulta residente presso il bene oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.3 – Certificati debitrice).

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

Da quanto accertato in sede di accesso, l'immobile pignorato risulta non occupato ed oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (Cfr. All. n.1 – Verbale di accesso e All. n.9 – Doc. fotografica); pertanto, non sussistono contratti di locazione.

3.C) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come meglio riportato al quesito "1.B" della presente relazione, l'immobile risulta allo stato grezzo e non abitabile; non si ritiene pertanto di procedere alla stima del canone locativo.

Il bene, dunque, risulta libero (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso) e per lo stesso non sussistono titoli opponibili alla procedura; non sussiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto la debitrice risulta regolarmente coniugata (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie e All. n.3 - Certificati).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale

1.D) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia

riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Dalla lettura dell'atto di trasferimento acquisito e dalle indagini effettuate dalla scrivente, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- alla data della trascrizione del pignoramento (**24/05/2024**), non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;
- non sussistono servitù attive e passive;
- alla data del 11/06/2024 (data dell'ispezione eseguita dalla scrivente) sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli (**Cfr. All. n.2.1 - Elenco formalità sub 2**):
 - iscrizione di **ipoteca volontaria** del **21/07/2014** nn.36833/2798, di € 700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 350.000,00, a favore di _____, con sede in _____ c.f.: _____, e contro la debitrice Sig.ra _____, nata a _____ il _____;
 - trascrizione di **verbale di pignoramento** immobiliare del **24/05/2024** nn. _____

26313/20675, a favore di

, con sede in

c.f.:

e

contro la debitrice Sig.ra

, a

il

;

- trascrizione di **sequestro preventivo** del 12/12/ 2023 nn.59882/46575, a favore dell' con sede in roma Roma, c.f.: e contro la debitrice Sig.ra nata a il ;

- non sussistono domande giudiziali e giudizi civili in corso, ad eccezione del presente pignoramento; sussiste il **procedimento penale 22836/2020** presso la Procura di Napoli;
- per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici, e vincoli urbanistici e/o amministrativi (Cfr. All. n.7 – *Grafici di inquadramento* e All. n. 2 – *Certificazione notarile*), lo stesso:
 - non risulta soggetto a vincolo archeologico;
 - non risulta soggetto a vincoli storici e artistici;
 - ricade, nella carta dei vincoli (del PUC in fase di approvazione), in "zona stabile";
 - risulta soggetto a vincoli paesaggistici;
 - risulta soggetto vincoli urbanistici e/o amministrativi, in quanto in data **18/04/2023** con **Decreto n.1604** risulta concesso l'erogazione di un **contributo** in favore della Sig.ra , di cui **una parte in acollo alla debitrice**, per gli interventi di riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo, non classificati agibili, che hanno subito danni gravi a causa degli **eventi sismici del 21 agosto 2017** in attuazione dell'articolo 24 del decreto-legge n. 109 del 2018 (Cfr. All. n.11 – *Doc. Commissario*); inoltre, per il bene pignorato occorre regolarizzare catastalmente le difformità rispetto al titolo urbanistico autorizzato (Cfr. *quesito "E"*).
 - non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- **sussiste un sequestro penale** (Cfr. All. 10 – *Doc. sequestro*);
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (Cfr. All. n. 4 - *Atti di trasferimento* e All. n.5 - *Dati catastali*).

Pertanto, i costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario risultano essere (Cfr. *quesito "E"*):

- quelli relativi all'importo dei lavori in acollo della parte debitrice, pari a € **19.165,83**;
- quelli relative alla regolarizzazione catastale del bene pignorato pari a € **870,00**;

2.D) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e

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

Per l'immobile pignorato, non sussiste un'Amministrazione di Condominio né un Regolamento Condominiale; pertanto, non sussistono quote ordinarie per le spese fisse di gestione e manutenzione né spese condominiali straordinarie. Non sussistono beni condominiali e l'unica parte "comune" ad altri manufatti risulta essere l'area di ingresso della part 175 non oggetto di pignoramento.

In merito ad ulteriori giudizi in corso per il bene in esame, invece, si ribadisce la sussistenza del **Procedimento Penale R.G. n.22836/2020** presso la Procura di Napoli ([Cfr. All. 10 – Doc. sequestro](#)).

In merito ad eventuali vincoli di destinazione del bene, ovvero limitazioni all'utilizzo del cespite pignorato, non sussistendo un regolamento di condominio per il complesso edilizio, non sussistono particolari limitazioni.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1.E) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle

eventuali varianti), ovvero della negli anni 1977 ed il 1983, concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dalla lettura dell'atto in favore della debitrice ultraventennale e dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Lacco Ameno, è stato possibile accertare che (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore della debitrice ultraventennale e All.6 – Doc. Ufficio LL.PP.*):

- in data **19/04/1967** veniva rilasciata alla *de cuius* Sig.ra _____, nata a Dusseldorf il 17/06/1933, dal Comune di Lacco Ameno, la **Licenza Edilizia n.4** per la realizzazione di due manufatti edilizi, ovvero del bene oggi pignorato, nella precedente consistenza (oggi part 172) e di un ulteriore manufatto edilizio, poco retrostante (oggi part 173 non oggetto di pignoramento), ultimati nell'agosto del 1967; si evidenzia che nel progetto originario l'immobile oggi oggetto di esecuzione (part 172) era costituito da due livelli, un piano terra ed un primo piano e detto titolo non contempla l'attuale vano interrato (Cfr. All. n.6.1 – L.E. n.4/67);
- in data **30/10/1985** la debitrice Sig.ra _____ acquistava con atto di compravendita del Notaio _____ di Forio, rep. n.20295, tra l'altro "(...) *un fabbricato per civile abitazione e che è collegato, mediante un passaggio sotto la sede stradale con il fabbricato di cui alla lettera "A" che precede (...) Detto fabbricato si compone di due corpi: uno su di un piano (...) e l'altro su due piani (...)*" (All. n.4 - *Atto in favore della debitrice ultraventennale*);
- in data **30/09/1986** la debitrice Sig.ra _____, presentava l'Istanza di Sanatoria prot. n.9051, ai sensi della L.47/85, per interventi eseguiti in difformità alla suddetta L.E. n.4/67, per entrambi i corpi di fabbrica, part 172 oggetto di pignoramento e part 173 non pignorata) di cui, tuttavia, non sono stati forniti grafici (Cfr. All. n.6.2 – *Istanza di Sanatoria*);
- in data **16/04/2014**, veniva presentato il "tipo mappale" per la part 172, oggetto di pignoramento;
- in data **16/04/2014**, veniva depositata la planimetria catastale per il cespite pignorato sub 2 part 172, per ampliamento e diversa distribuzione interna dell'ex sub 1 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- in data **21/08/2017**, a seguito del sisma verificatosi, i fabbricati subirono notevoli danni ed a seguito di apposito sopralluogo da parte della Protezione Civile, furono emesse due distinte ordinanze di sgombero; per il fabbricato "A" (part 172) , interessato dalla presente procedura, fu emessa l'Ordinanza n.297/2017 trasmessa il **19/02/2018** con prot. n.2556 tra l'altro alla debitrice (Cfr. All. n.6.3 – *Ordinanza 97/2018*); a seguito di tale evento fu

istituita la struttura Commissariale per gli interventi urgenti da eseguire sui fabbricati danneggiati;

- in data **13/07/2021** veniva rilasciato dal Comune di Lacco Ameno il **Permesso di Costruire in Sanatoria n.10** per le "(...) *Opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n.4 del 19/04/1967 (...)*"; si precisa che nei grafici allegati ed assentiti compare il vano interrato (Cfr. All. n.6.4 – *PdC 10/2021*);
- in data **11/01/2023** con prot. **73/CS/ISCHIA** (richiesta di contributo ai sensi dell'ordinanza n. 17 del 2022) e successive integrazioni prot. 557/CS/ISCHIA del 23/02/2023, prot. 664/CS/ISCHIA del 03/03/2023 e prot. 845/CS/ISCHIA del 17/03/2023, è stata trasmessa la domanda di contributo e le integrazioni alla stessa, della Sig.ra _____, per l'intervento di miglioramento sismico degli immobili di sua proprietà siti in Lacco Ameno alla via Sant'Aniello n.28 (e dunque di entrambi i manufatti part 172 pignorata e 173 non pignorata);
- in data **18/04/2023** con **Decreto n.1604** veniva concesso l'erogazione dell'importo di € **402.175,39** (quattrocentoduemilacentosettantacinque/39), iva e oneri inclusi, a titolo di contributo in favore della Sig.ra _____, per gli interventi di riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo, non classificati agibili, che hanno subito danni gravi a causa degli eventi sismici del 21 agosto 2017 in attuazione dell'articolo 24 del decreto-legge n. 109 del 2018, oltre il Contributo per spese tecniche € **12.906,15**, restando a carico del beneficiario la quota pari ad € **32.239,71**, comprensiva di Iva ed oneri (Cfr. All. n.6.5 – *Decreto 1604/2023*);
Si precisa che tale contributo è relativo sia al bene oggetto di esecuzione (part 172-fabbr "A") sia il manufatto retrostante non pignorato (part 173-fabbr. "B") e che, per tale motivo, la scrivente ha debitamente provveduto a richiedere al *Commissario Straordinario di Governo Sisma ed Emergenza Ischia Ricostruzione post-sisma*, i relativi importi per ciascun bene, di cui meglio in seguito (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione Commissario*);
- in data **10/01/2023** veniva presentata la **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n.333 "(...) *per interventi di manutenzione straordinaria (pesante) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del dPR n.380/01 che riguardano parti strutturali dell'edificio (...)*", sia per il manufatto edilizio oggetto di esecuzione (part 172 - fabbricato "A"), sia per il manufatto retrostante non oggetto di pignoramento (part 173 – fabbricato "B") (Cfr. All. n.6.6 – *SCIA 333/2023*);
- a seguito dell'accesso effettuato in data **10/07/2024** è stato possibile accertare le lavorazioni in corso per il bene in esame che, tuttavia, da informazioni assunte successivamente, per le vie brevi da parte del Direttore dei Lavori, hanno subito notevoli rallentamenti, anche per la sussistenza dell'importo a carico della debitrice.

Dunque, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile sia legittimo e commerciabile, ancorché allo stato **incompleto e non abitabile**.

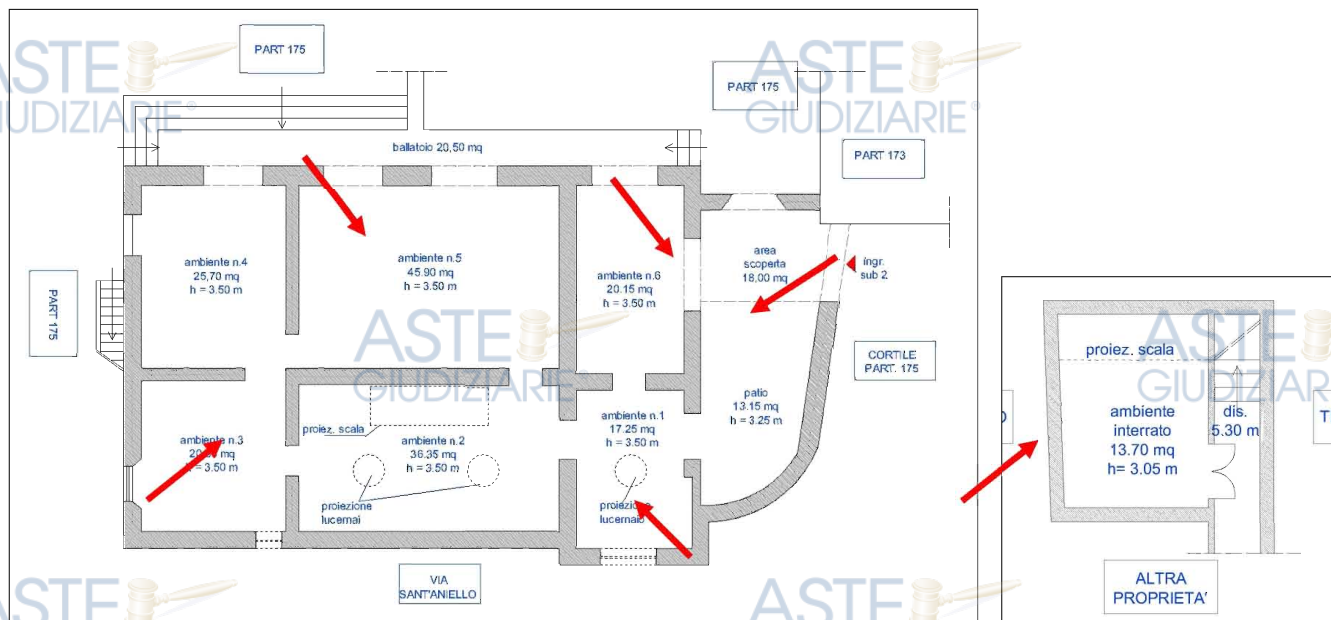
In merito alla commerciabilità del cespite, si precisa che, su apposita richiesta della scrivente, il *Commissario Straordinario di Governo Sisma ed Emergenza Ischia Ricostruzione post-sisma*, ha rappresentato la possibilità di trasferire l'immobile oggetto di contributo, nonché la quota finora erogata di detto contributo e dell'accollo che rimarrà a carico dell'eventuale nuovo acquirente, di cui meglio ai quesiti "2.E" e "1.G" (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione Commissario*).

VERIFICA DELLA CONFORMITA' AI GRAFICI DI PROGETTO

Dall'esame della documentazione tecnica acquisita, con particolare riferimento alla S.C.I.A. n.333/2023 (che rappresenta l'ultimo titolo edilizio presentato) e dal sopralluogo eseguito, è stato possibile verificare una **sostanziale conformità** tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati alla suddetta pratica, **a meno di alcune opere murarie (nonché delle finiture), ancora da realizzare**, consistenti essenzialmente nella:

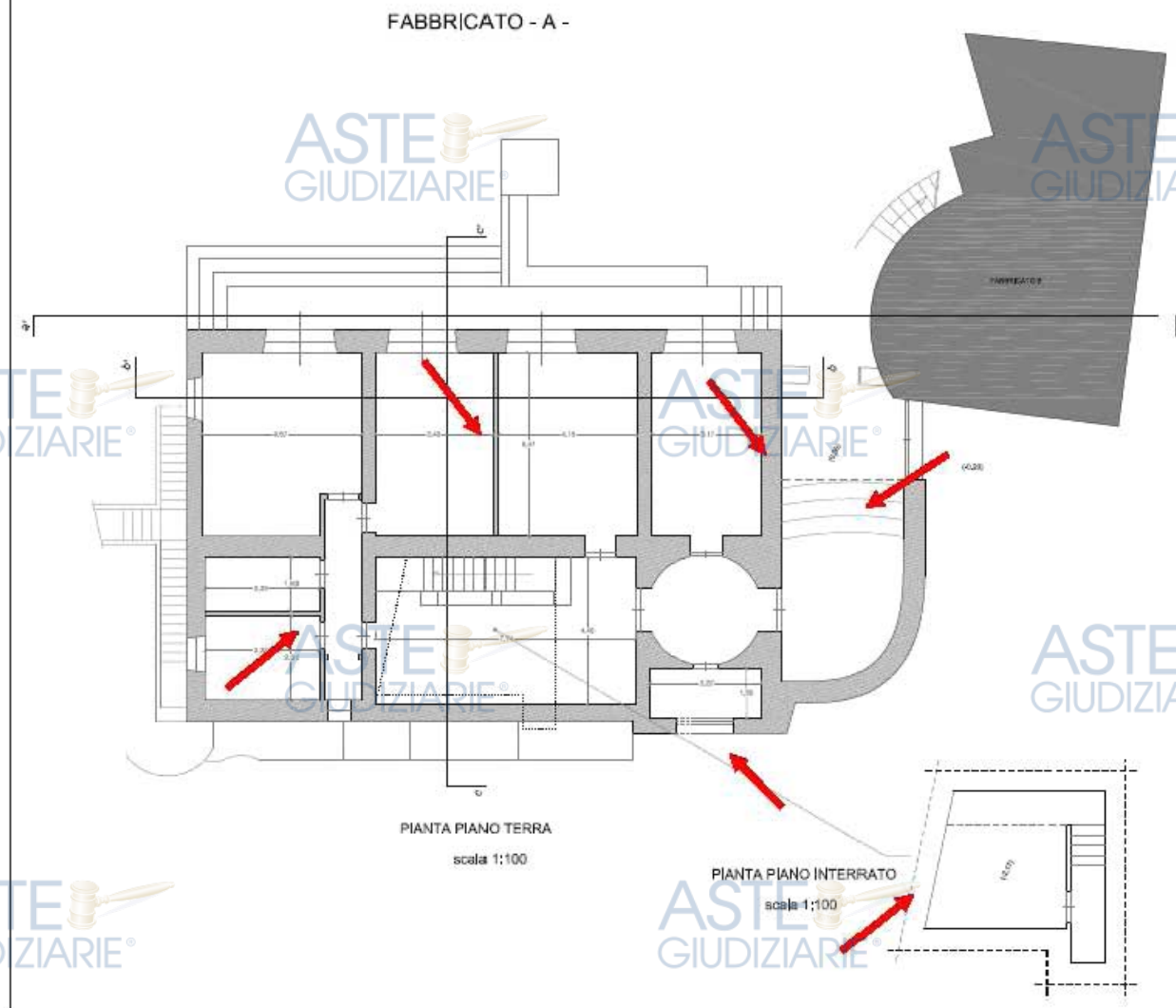
- a) assenza della scala di accesso al bene
- b) distribuzione interna degli ambienti

inoltre, si evince anche un'errata rappresentazione della sagoma del vano interrato, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra la planimetria redatta dalla scrivente a seguito del rilievo eseguito ed uno stralcio dei suddetti grafici:



Plan. stato dei luoghi PT e S1 del 10/07/2024

PROGETTO



Plan. SCIA del 10/01/2023

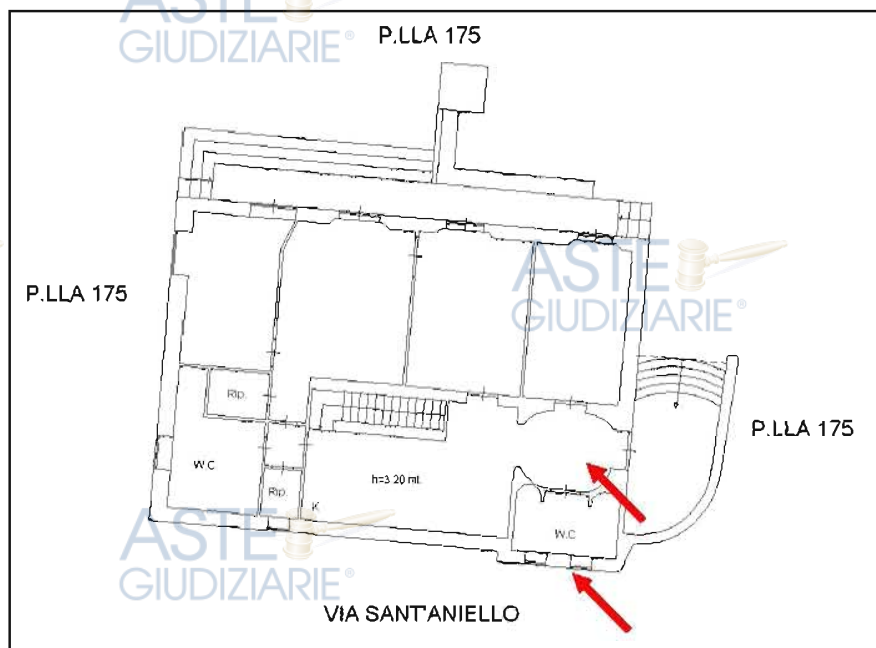
Pertanto l'eventuale nuovo acquirente dovrà provvedere:

- alla conclusione delle opere previste, come da grafici di progetto, usufruendo del contributo concesso che, da quanto comunicato dal *Commissario Straordinario di Governo Sisma ed Emergenza Ischia Ricostruzione post-sisma*, a fronte di € 402.175,39 incluso iva e oneri (concessi per la part 172 pignorata e la part 173 non pignorata), risulta per il solo sub 2 part 172 pignorato pari a € 228.908,05 incluso iva e oneri (calcolato in proporzione alla quadratura dei due beni della debitrice, come indicato dal Commissario) più le spese tecniche che, a fronte di €12.906,15 cumulativi risultano essere per il solo sub pignorato pari a € 9.101,72:

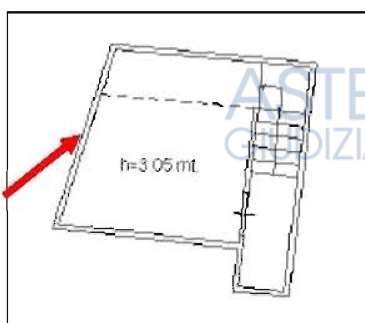
a corrispondere l'importo in acconto pari a € 22.736,20 incluso iva ed oneri, provvedendo dunque alla "voltura" del provvedimento di concessione contributo emesso per la debitrice.

In merito ai suddetti importi si rappresenta che il Commissario nella propria comunicazione del 04/02/2025, trasmessa alla scrivente a mezzo pec, ha indicato "(...) *il riparto tra le due unità possa essere calcolato proporzionalmente alle superfici (...)*" (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione*

Successivamente, al termine dei lavori il nuovo eventuale acquirente dovrà provvedere anche alla regolarizzazione della planimetria catastale che, si ribadisce, presenta alcune lievi difformità rispetto a i grafici di progetto e che, per un'immediata comprensione, si riporta nuovamente. I costi per detta regolarizzazione ammontano a € 870,00.



Plan. catastale piano T del 16/06/2014



Plan. catastale piano S1 del 16/06/2014

La destinazione d'uso dell'immobile è di "abitazione" ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico del P.R.G. del Comune di Lacco Ameno ancorché l'immobile ricada, secondo la zonizzazione, nella zona "E" - "zona agricola", di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di Inquadramento*); la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria "A/7" - "abitazione in villino") (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

2.E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette

opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il bene oggetto di esecuzione, come indicato nel precedente quesito, non risulta realizzato in violazione delle normative edilizie e, al momento dell'accesso, risultava oggetto di lavori di manutenzione straordinaria di cui alla S.C.I.A. prot. n.333 del 10/01/2023, presentata dalla debitrice a seguito del sisma verificatosi nell'anno anno 2017 ed a seguito della concessione del contributo "(...) *per gli interventi di riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo, non classificati agibili, che hanno subito danni gravi a causa degli eventi sismici del 21 agosto 2017 in attuazione dell'articolo 24 del decreto-legge n. 109 del 2018 (..)*" avvenuta con Decreto n.1604 del 18/04/2023 (Cfr. All. 6 – Doc. Ufficio Tecnico).

Si precisa che dette lavorazioni, a seguito anche dell'instaurarsi della presente procedura hanno subito notevoli rallentamenti e pertanto il cespite difatti si presenta allo stato grezzo e, dunque, difforme dai grafici di progetto unicamente per opere non ancora

eseguite, consistenti essenzialmente in

- c) assenza di scala di accesso al bene
- d) una diversa distribuzione interna

Non sussistono, dunque, difformità edilizio-urbanistico da sanare ma unicamente lavorazioni da portare a termine il cui costo, da informazioni assunte dalla scrivente presso il *Commissario Straordinario di Governo Sisma ed Emergenza Ischia Ricostruzione post-sisma*, ammonta a € 228.908,05 quale contributo concesso, oltre € 9.101,72 per spese tecniche per il solo sub pignorato. Si precisa che a tale contributo va aggiunto l'importo che rimarrà in acollo del nuovo eventuale acquirente pari a € 22.736,20 iva e oneri inclusi, (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione Commissario*), necessari per la futura comunicazione di chiusura lavori (inizialmente prevista per il mese di aprile 2025).

Successivamente occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, per alcune lievi difformità riscontrate nell'attuale grafico, presentando telematicamente una pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Lacco Ameno.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative per le suddette regolarizzazioni:

COMPLETAMENTO OPERE SOGGETTE A CONTRIBUTO		
SUB 2 PART 172		
1	Contributo da usufruire	€ 228.908,05
2	Contributo spese tecniche	€ 9.101,72
3	accollo acquirente (oltre iva e oneri)	€ 22.736,20

DOCFA SUB 2 PART 172		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica e diritti	€ 800,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 70,00
	TOTALE	€ 870,00

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

Come esposto nei precedenti quesiti, il bene oggetto di esecuzione, allo stato risulta oggetto di lavorazioni di manutenzione straordinarie, di cui al contributo concesso dal Commissario per l'emergenza sisma del 2017, di € 402.175,39 incluso iva ed oneri, per n. 2

beni della debitrice (Cfr. All. n.6.5 - Decreto 1604 del 18/04/2023), e di cui ad oggi restano € 228.908,05 incluso iva ed oneri, per il solo sub pignorato (Cfr. All. n.11 - Comunicazione Commissario).

I costi che restano "in accollo" all'eventuale nuovo acquirente risultano pari a:

- € 22.736,20 quale quota beneficiario contribuito;
- € 870,00 per la regolarizzazione della planimetria catastale del cespite (Cfr. quesito "2E").

4.E) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al l'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni, verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il bene oggetto della presente procedura consta di un'abitazione in villino, sita in Lacco Ameno (Na), alla Via Sant'Aniello n.28 piano terra e seminterrato.

- F -

Formazione di lotti

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

Il bene pignorato, ancorché presenti un'ampia quadratura, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico e dell'appetibilità dello stesso sul mercato, non risulta comodamente divisibile e, pertanto, si ritiene che lo stesso possa essere venduto in un unico lotto (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico).

2.F) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il bene oggetto della presente procedura risulta pignorato per la quota 1/1 del diritto di proprietà della debitrice. In merito alla possibile divisibilità in natura dello stesso, tuttavia, ancorché il cespite possa risultare frazionabile, stante la particolare ampia quadratura, non risulta comodamente divisibile, in quanto due eventuali appartamenti di ridotta entità non presenterebbero le stesse caratteristiche (esposizione, tipologia di ambienti, balconi, ecc) nè la stessa quadratura e, dunque, la stessa appetibilità.

Si rimanda al paragrafo successivo per la stima dello stesso e del valore la quota pignorata.

- G -

Valore del bene e costi

1.G) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile pignorato sono stati la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (**A/7 - "abitazione in villino"**), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica

dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2024 (ultimo aggiornamento).

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Lacco Ameno, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Lacco Ameno, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2024 (ultimo aggiornamento).

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/7" - "abitazioni in villino", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "D4" - "Periferica/FANGO - BORBONICA" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari), riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato (di categoria A2), da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria A7, mentre il portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona interessata, riporta specifici indicatori; pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa 230,00 mq, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I - I semestre 2024, essere compreso tra a € 1.240,00 e € 1.900,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (piano rialzato) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 1.340,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2024, aggirarsi intorno ai € 1.050,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (piano rialzato) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un

immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 895,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 1.120,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 13.440,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 9.408,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_m = € 9.408,00 / 0,02 = € 470.400,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/7" - "**abitazioni in villino**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**D4**" - "**Periferica/FANGO - BORBONICA**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato (di categoria A2), da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria A7, mentre, il portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona interessata, riporta specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **230,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 2.040,00 €/mq – 3.120,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (piano rialzato) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 2.200,00 €/mq;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2024, aggirarsi intorno ai 1.995 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (piano rialzato) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.700,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 2.000,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 230,00 \text{ mq} = \text{€ } 460.000,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 470.400,00 + \text{€ } 460.000,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 465.200,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il lotto pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - posto auto, giardino, piscina, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) la circostanza che, al termine dei lavori si otterrà un bene di nuova ristrutturazione (+25%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere nel complesso "grezzo" e, dunque, i costi per la conclusione delle lavorazioni (da sottrarre al valore di un immobile in condizioni normali) (- € 228.908,05);
- e) la presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (oneri in acollo), vedi voce "f";
- f) l'importo in acollo dell'aggiudicatario per il contributo (+ € 22.736,20);

- g) l'assenza posto auto (-5%);
h) l'assenza di panoramicità e luminosità (-5%);
i) l'assenza di spese condominiali insolute;
j) i costi per la regolarizzazione catastale del bene (+ € 870,00)
k) la mancata verifica dell'esatto confine tra la part. 172 e la part 175 (- 5%);
si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$$V_{m \text{ bene}} = € 320.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5% ovvero pari a:**

$$V_{asta} = € 300.000,00$$

valore d'asta proposto per il cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

ABITAZIONE IN VILLINO VIA SANT'ANIELLO N.28, LACCO AMENO (NA) PIANO TERRA ED INTERRATO - SUB 2 part 172 fg 9		
	superficie commerciale lotto	230,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 465.000,00 ca
	valore a €/mq	2.000,00 €/mq ca
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	la circostanza di ottenere un immobile di nuova ristrutturazione	+ 25%
d)	stato di conservazione immobile "grezzo" e oneri per conclusione lavori	- € 228.908,05
e)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (oneri in acollo)	Vedi voce "f"
f)	Importo in acollo aggiudicatario	+ € 22.736,20
g)	assenza posto auto	- 5%
h)	assenza di panoramicità e luminosità	- 5%
i)	spese condominiali	nessuno
j)	oneri per la regolarizzazione catastale	+ € 870,00
k)	mancata verifica del confine tra part 172 e part 173	- 5%
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 320.000,00
	valore a €/mq	ca 1.380,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
m)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 300.000,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	non presente

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

2.G) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente il valore del terreno e/o dell'area di sedime su cui sorge la costruzione abusiva, (non

acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Come meglio descritto nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta una costruzione abusiva, e le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere sono:

- quelle in acconto al beneficiario del contributo concesso pari a € 22.736,20;
- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a € 870,00.

Pertanto, il valore finale di mercato del bene, al netto di tali decurtazioni (nonché di quelle applicate per lo stato in cui versa il bene è pari a € 320.000,00 (valore asta € 300.000,00), così come indicato nel paragrafo precedente.

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di proprietà; tuttavia lo stesso, stante la particolare consistenza ed il particolare sviluppo planimetrico, non risulta comodamente divisibile.

Il valore commerciale dell'intero bene staggito, per lo stato in cui versa, risulta essere pari a € 320.000,00 (valore asta € 300.000,00).

Elenco allegati.

Allegato n.1 Verbale di accesso del 10/07/2024

Allegato n.2 Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato sub 2
- Elenco formalità ex sub 1
- Certificazione notarile in atti

Allegato n.3 Documentazione Ufficio Servizi Demografici Comune di Casamicciola Terme e Comune di Lacco Ameno

- Estratto di matrimonio debitrice
- Certificato di residenza storica debitrice
- Certificato di stato di famiglia debitrice

Allegato n.4 Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del **30/10/1985** del Notaio di Forio, rep. n.**20295**, racc. n.9808, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23/11/1985 ai nn.26006/20967 (All. n.4 - Atto in favore della debitrice ultraventennale)

Allegato n.5

Dati catastali

- Visura storica immobile pignorato sub 2
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 2 del 16/06/2014
- Assenza planimetria catastale ex sub 1
- Visura storica particella di terreno part. 9 fg 172
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg 9 part. 172

Allegato n.6

Documentazione Uff. Tecnico del Comune di Napoli

- Licenza Edilizia n.4/67
- Istanza di Sanatoria prot. n.9051 del 30/09/1986
- Ordinanza n.97 del 19/02/2018
- Pdc n.10 del 13/07/2021
- Decreto n.1604 del 18/04/2023
- SCIA prot. n.333 del 10/01/2023

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e mappa catastale
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Tav. zonizzazione del P.T.P. dell'Isola di Ischia e art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Tav. zonizzazione del P.R.G. del Comune di Lacco Ameno e art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Tav. vincoli (del PUC di lacco ameno in fase di approvazione)
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria delle difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.

Allegato n.10

Informazioni sequestro penale

- Nota di trascrizione sequestro

Allegato n.11

- Comunicazione Procura di Napoli

Informazioni Commissario Emergenza sisma Ischia

- Comunicazione a mezzo pec del 04/02/2025

Allegato n.12

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2024);
- portale www.borsinoimmobiliare.it (anno 2024)
- annunci di vendita.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.42 pagine (1 facciata) oltre n. 37 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 13 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Federica Ruocco

