



TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 306/2011

Promosso da:

“PRONIPOTE SPV S.r.l.”
(già **SAGRANTINO Italy S.r.l.**)
(per essa **“LINK FINANZIARIA S.r.l.”**)

Contro

“XXXXXX”

G.E. Dott. Giulio CATALDI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



ASTE
GIUDIZIARIE.it





XXXXXXX

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it
 VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec luigi.dimicco@geopec.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. "II^"

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052

Dott. Ing. Luigi Di Micco – Via Duca D'Aosta, 64 -80026- Casoria Napoli – tel. 0817586975 – 335 8365628

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.306/2011

CREDITORE PROCEDENTE: PRONIPOTE SPV S.r.l. (già SAGRANTINO Italy S.r.l., e per essa LINK FINANZIARIA S.r.l.)

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXX

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. GIULIO CATALDI.

C.T.U.: LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E GIÀ ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".

-Premessa-

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 17 aprile 2018, il G.E. Dott. Giulio CATALDI, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 306/2011 del R.G.E. promossa dalla società "PRONIPOTE SPV S.r.l." con sede legale in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri n. 1 Codice Fiscale 05090390260 (già SAGRANTINO Italy S.r.l.), e per

essa la "LINK FINANZIARIA S.r.l.", con sede in Roma, alla Via Ostiense n. 131/L, Codice Fiscale 08818321005, titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore l'allora "CREDITO FONDIARIO e INDUSTRIA - FONSPA S.p.A.", in danno della società "XXXXXX" e contro i terzi datori di ipoteca i coniugi signori XXXXXXXXX per la quota sugli immobili di 1/2 di piena proprietà ciascuno, ed oggi essendo morti i coniugi sui

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



legittimi eredi i signori: XXXXXXXX, invitandomi, secondo nuovo rito ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 20/11/2018 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia e alla vendita dei beni pignorati.

In data 15/05/2018 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

- ❖ *quota pari ad 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Forio D'Ischia (NA), alla via Fortino – Vico IV, consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Forio d'Ischia (NA) con i seguenti estremi catastali:*
 - ✓ **folio 9, part.IIa 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra;**
 - ✓ **folio 9, part.IIa 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1**

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente una serie di richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, è stato necessario effettuare una serie di accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Forio D'Ischia (Edilizia Privata), nonché visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio

[Procedura R.G. 306/2011]



Tecnico Erariale). Considerata la complessa ed articolata storia sia catastale sia evolutiva in termini di costruzione del complesso immobiliare, dovendo accertare con esattezza la relativa legittimità Urbanistica, il sottoscritto, ha proceduto ad acquisire preliminarmente tutti i titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, da cui poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi in forza dei quali sarebbero stati realizzatati i cespiti pignorati, accertamenti che si evidenzia, hanno richiesto una particolare laboriosità connessa soprattutto alla parziale natura abusiva degli immobili nonché alle lungaggini dei tempi di attesa dovute alle restrizioni imposte dalle misure di contenimento per l'emergenza epidemiologica da COVI-19.

Ulteriori difficoltà, si sono poi riscontrate per l'atteggiamento poco collaborativo iniziale dei debitori esecutati, che ha concesso di poter eseguire un primo rilievo dei beni pignorati, consistente in una complessa struttura alberghiera, soltanto in data 03.10.2019 e seguito successivamente da ulteriori 4 accessi, affrontando non poche difficoltà poiché è stato necessario svolgere le operazioni di rilievo sia grafiche che fotografiche in una struttura completamente occupata dalla clientela dell'albergo.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Acquisite le prime risultanze documentali necessarie e propedeutiche per poter effettuare le operazioni di rilievo metrico e quindi l'accesso presso gli immobili pignorati costituiti da una struttura alberghiere di notevole consistenza, si apprendeva che il nominato custode giudiziario il dott. Giuseppe CASTELLANO aveva sottoposto all'adito Giudice rinuncia all'incarico con conseguenziale impossibilità di poter effettuare gli accessi di rito presso gli immobili pignorati. A seguito della rinuncia dell'incarico da parte custode giudiziario dott. Giuseppe CASTELLANO con provvedimento emesso in data 06.03.2019 il G.E. nominava nuovo custode giudiziario nella persona dell'avv. Giorgio Parisi, questo accettato l'incarico di custode, in data 14.05.2019



provvedeva a notificare comunicazione di accesso per la data del 23.05.2019, ore 10.00, riscontrando poi che il plico non veniva ritirato, né vi erano indicazioni sullo status del destinatario.

In data 23.05.2019 si provvedeva ad eseguire in ogni caso l'accesso presso i beni pignorati in uno con il nominato custode ed un mio collaboratore, l'accesso pur se con non poche difficoltà dovute al reticente comportamento degli occupanti, concedeva allo scrivente di poter prendere visione dei beni pignorati, evidenziato da subito una complessa struttura edilizia costituita da appartamenti/stanze destinate all'accoglienza turistica, distribuiti su due piani, per un totale di ventisei camere, in uno a locali destinati all'uso comune, sala ristorazione, sala televisione, area SPA, reception, ecc.

La complessa struttura edilizia nonché la presenza di avventori turistici nella stessa, non concedeva di poter svolgere con continuità le operazioni di rilievo, tant'è che previo coordinamento da parte del custode giudiziario, in accordo anche con le esigenze dell'attività alberghiera, oltre al primo accesso, per rilevare l'intera struttura sono stati necessario ulteriori 5 accessi e precisamente in data 03.10.2019, 30.01.2020, 31.01.2020, 09.07.2020 e 18.02.2021.

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- Verificati**, 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.**



Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente. Dall'esame della certificazione redatta dal dott. Eliodoro GIORDANO, Notaio in Campobasso, depositato agli atti della procedura in data 21.07.2011, **si è verificato che la documentazione presente in atti per quanto concerne il debitore esecutato XXXXXXXX risulta completa ed idonea.**

Va tuttavia precisato che nelle more della procedura, il debitore esecutato il sig. XXXXX risulta deceduto a Forio d'Ischia (NA) il XXXXX e che da ricerche eseguite presso l'ufficio Successioni di Napoli2 dell'Agenzia delle Entrate non risulta presentata alcuna successione né presentata alcuna trascrizione in tal senso.

Dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con a quelli effettivi dei beni staggiti.

Nello specifico è stato verificato che quanto dichiarato con certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.** inoltre dall'esame dei documenti depositati agli



atti della procedura dal creditore procedente, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella documentazione ipo-catastale e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi del bene staggito.

In definitiva, risultano di proprietà del debitore esecutato il sig. "XXXXXX", la quota pari ad 1/1 delle unità immobiliare site nel comune di Forio D'Ischia (NA), alla Via Fortino – Vico IV (già Via Aiemita senza numero civico), consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U. con i seguenti estremi catastali:

- ✓ **Locale reception** folio 9, part.IIa 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra;
- ✓ **Fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera** folio 9, part.IIa 612, sub. 103 (già particella 612 sub 102 ex p.IIa 612), cat. D/2, piano T/1

dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore procedente.

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

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 è stata acquisita copia del titolo di provenienza dei beni pignorati in favore del debitore esecutato in quanto non risultante dalla documentazione in atti (Cfr. All.to n. 1 – Copia Atto Giudiziario -Verbale di Conciliazione Traslativo- Tribunale di Napoli rep. 6 del 20/06/2008 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.10.2008 ai nn. 56305/36726 e relativa nota di trascrizione).



Con Atto Giudiziario -Verbale di Conciliazione Traslativo- per Tribunale di Napoli rep. 6 del 20/06/2008, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.10.2008 ai nn. 56305/36726**, i germani XXXXXX riconoscono e confermano che tutti gli immobili di cui alla premessa furono acquistati dal loro costituito genitore XXXXXX con denaro proprio e solo formalmente loro intestati ovvero alla loro dante causa e madre la defunta sig.ra XXXXXX deceduta il 17/09/1999, la cui denuncia di successione è stata presentata a Ischia al n. 4 vol. 362 il 18/04/2000, e pertanto, trasferiscono, a titolo gratuito, a XXXXXX che accetta, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui alla premessa tra cui anche quelli oggi oggetto di pignoramento e precisamente area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U. con i seguenti estremi catastali: Locale reception folio 9, part. 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; Fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera folio 9, part. 612, sub. 103 (già particella 612 sub 102 ex p.lla 612), cat. D/2, piano T/1. Parimenti le costituite XXXXXX quali coniugi dei predetti germani XXXX, per i diritti e facoltà loro spettanti in virtù delle rispettive costituzioni di fondo patrimoniale, aventi ad oggetto tra gli altri **i beni immobili oggi oggetto di pignoramento**, acconsentono a tale trasferimento. A Margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: 1. Annotazione n. n. 24471/10149 del 29/04/2014 -Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale-; 2. Annotazione nn. 5479/392 del 03/02/2017 -Sentenza di Inefficacia- (Cfr. All.to n. 2 – Visura Ipotecaria telematica delle -Domande di annotazione- nn. 24471/10149 del 29/04/2014 e nn. 5479/392 del 03/02/2017).

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 7



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

Presso l'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di Napoli Ufficio dello Stato Civile, è stato reperito dal sottoscritto, il certificato di stato civile dell'esecutato, nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, risulta che il debitore esecutato il sig. XXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXX **in data 09 maggio 1974.** Nelle annotazioni a margine dell'Estratto di Matrimonio si riporta che gli stessi coniugi con **atto rep. 90330 del 06.11.1987** a rogito del Notaio dott. Claudio Trinchillo del distretto notarile di Napoli, **hanno scelto il regime di separazione dei beni** ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 03/03/1988 (Cfr. All.to n. 3 – Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

Occorre però segnalare, che dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'anagrafe e servizi demografici del Comune di Forio d'Ischia, Ufficio dello Stato Civile, il debitore esecutato il sig. XXXXX **è deceduto il 21/05/2014** (Cfr. All.to n. 4 – Estratto del Certificato di Morte del debitore esecutato).

Allo stato quindi, considerato anche la premorte del coniuge XXXXX, la titolarità dei beni pignorati è trasferita per successione ai soli germani: XXXXX. Si precisa inoltre, che da ricerche eseguite presso l'ufficio Successioni di Napoli 2 dell'Agenzia



delle Entrate non risulta presentata alcuna successione né presentata alcuna trascrizione in tal senso (Cfr. All.to n. 5 – Estratto del Certificato di Morte di XXXX coniuge del debitore esecutato).

4. **Nella sola ipotesi** in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Eliodoro GIORDANO, Notaio in Campobasso, depositato agli atti della procedura in data 21.07.2011, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 26.07.2012 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 12713/1128 del 19 marzo 1992** per la somma di **Lire 2.700.000.000**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Lire 1.000.000.000 a favore del “Credito Fondiario S.p.A.” con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 80 Partita IVA e Codice Fiscale numero 00395320583, contro “XXXXXX” accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 10 anni, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 18.03.1992 rep. 4765, concesso a “XXXXXX” gravante su area sita in Forio D'Ischia (NA), alla Via Fortino – Vico IV con sovrastante

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 9

fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, distinto in base alla denuncia 9745 del 02/07/1990 al foglio 9, p.lla 612 e in base alla denuncia di cambiamento n. 3145 del 01/05/1986 al foglio 9, p.lla 612 di are 4.70 (Cfr. All.to n. 6 – *Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore del "Credito Fondiario S.p.A." nn. 12713/1128 del 19.03.1992*);

2. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2

ai nn. 1452/138 del 15 gennaio 1999 per la somma di **Lire 850.000.000**, derivante da concessione a garanzia di altra Obbligazione per la restituzione della somma di Lire 416.361.002 a favore della "Banca Unicredito Italiano S.p.A." con sede legale in Genova, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00348170101, contro "XXXXXX" entrambi quali terzi datori di ipoteca, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 13.01.1999 rep. 15252, concesso a "XXXXXX" gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/2, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 102, cat. A/2, piano T/1 (oggi part.lla 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1), di proprietà di XXXXXX per un mezzo ciascuno (Cfr. All.to n. 7 – *Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Unicredito Italiano S.p.A." nn. 1452/138 del 15.01.1999*);

3. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2

ai nn. 1453/139 del 15 gennaio 1999 per la somma di **Lire 850.000.000**, derivante da concessione a garanzia di altra Obbligazione per la



restituzione della somma di Lire 428.496.914 a favore della “Banca Unicredito Italiano S.p.A.” con sede legale in Genova, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00348170101, contro “XXXXXX” quest’ultima quale terza datrice di ipoteca, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 13.01.1999 rep. 15253, gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d’Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/2, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 102, cat. A/2, piano T/1 (oggi part.lla 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1), di proprietà di XXXXXX per un mezzo ciascuno (Cfr. All.to n. 8 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Unicredito Italiano S.p.A.” nn. 1453/139 del 15.01.1999);

4. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 1454/140 del 15 gennaio 1999** per la somma di **Lire 200.000.000**, derivante da concessione a garanzia di altra Obbligazione per la restituzione della somma di Lire 99.364.128 a favore della “Banca Unicredito Italiano S.p.A.” con sede legale in Genova, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00348170101, contro “XXXXXX” entrambi quali terzi datori di ipoteca, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 13.01.1999 rep. 15254, gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d’Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/2, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 102, cat. A/2, piano T/1 (oggi part.lla 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1), di proprietà di XXXXXX per un mezzo ciascuno (Cfr. All.to n. 9 – Visura Ipotecaria telematica relativa



all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Unicredito Italiano S.p.A.” nn. 1454/140 del 15.01.1999);

5. **iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 52933/11018 del 12 novembre 2004** per la somma di **Euro 21.000.000**, derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano del 28/05/2004 rep. 11579 per Decreto Ingiuntivo a favore di “*Banca Centrale per il leasing delle Banche Popolari ITALEASE S.p.A.*” con sede legale in Milano, al Corso Italia n. 24 Codice Fiscale 00846180156, per la somma di euro 10.970,34 contro “XXXXX”, gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (*oggi Via Fortino – Vico IV*) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1 (*Cfr. All.to n. 10 – Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca giudiziale a favore della “Banca Centrale per il leasing delle Banche Popolari ITALEASE S.p.A.” nn. 52933/11018 del 12.11.2004*);
6. **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7728/4804 del 8 febbraio 2008**, a favore di “XXXXX”, nascente da atto per notaio dott. Arturo Antonio Pasquale di Ischia (NA) del 01.02.2008 rep. 61439. Vengono costituiti in fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, tra le altre, i diritti pari a 1/3 delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (*oggi Via Fortino – Vico IV*) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1 (*Cfr. All.to n. 11 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “XXXXXX” nn. 7728/4804 del 08.02.2008*);



7. trascrizione costituzione di fondo patrimoniale presso Conservatoria**RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7729/4805 del 8 febbraio 2008**, a favore di

“XXXXXXXX”, nascente da atto per notaio dott. Arturo Antonio Pasquale di Ischia (NA) del 01.02.2008 rep. 61440. Vengono costituiti in fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, tra le altre, i diritti pari a 1/3 delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1 (Cfr. All.to n. 12 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “XXXXXXXX” nn. 7729/4805 del 08.02.2008);

8. trascrizione costituzione di fondo patrimoniale presso Conservatoria**RR.II. di Napoli 2 ai nn. 7730/4806 del 8 febbraio 2008**, a favore di

“XXXXXXXX”, nascente da atto per notaio dott. Arturo Antonio Pasquale di Ischia (NA) del 01.02.2008 rep. 61441. Vengono costituiti in fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, tra le altre, i diritti pari a 1/3 delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1 (Cfr. All.to n. 13 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “XXXXX



XXXXXX” nn. 7730/4806 del 08.02.2008);

9. trascrizione verbale di conciliazione traslativo presso Conservatoria

RR.II. di Napoli 2 ai nn. 56305/36726 del 21 ottobre 2008, a favore XXXXXX in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 20/06/2008 repertorio n. 6. I germani XXXXX, riconoscono e confermano che, tra gli altri, anche le unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1, furono acquistate dal loro genitore XXXXX con denaro proprio e solo formalmente loro intestati ovvero al loro dante causa e madre la defunta signora XXXXX e pertanto, trasferiscono, a titolo gratuito, al signor XXXXX la piena ed esclusiva proprietà delle stesse unità immobiliari. Parimenti le signore “XXXXX”, quali coniugi dei predetti germani XXXX, per i diritti e facoltà loro spettanti in virtù delle rispettive costituzioni di fondo patrimoniale, acconsentano a tale trasferimento (Cfr. All.to n. 14 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione verbale di conciliazione traslativo a favore di “XXXXXX” nn. 56305/36726 del 21.10.2008);

10. trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II.

di Napoli 2 ai nn. 12252/8729 del 29 marzo 2011 dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 26 gennaio 2011, repertorio n. 1529/2011 a



favore della “SAGRANTINO Italy S.r.l.” con sede legale in Milano, Partita IVA e Codice Fiscale numero 05403940967, contro “XXXXXX”, gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d'Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al **folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10**, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; **particella 612, sub. 103, cat. D/2**, piano T/1 (Cfr. All.to n. 15 – Visura Ipotecaria telematica della Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn. 12252/8729 del 28.03.2011).

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott. Eliodoro GIORDANO, prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data **15 giugno 2011**, per una corretta completezza **della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c.** ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, **visure ipotecarie generali** sui soggetti debitori eseguiti, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede **28 marzo 2011** fino alla data del **25 settembre 2021** data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento.

Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, relativamente al soggetti debitori eseguiti “XXXXX” (Cfr. All.to n. 16 –Visure Ipotecarie telematiche generali eseguite sui debitori eseguiti) **nel periodo esaminato dal 25/09/2021**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 29.03.1984** (data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore della debitrice eseguita



XXX) ed in ogni caso nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le ricerche oltre a quanto già elencato precedentemente, **hanno rilevato** le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli **non richiamate nella certificazione notarile in atti** e nello specifico risultano le seguenti formalità:

11. iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria presso Conservatoria

RR.II. di Napoli 2 ai nn. 9052/862 del 29 febbraio 2012, la formalità rinnova l'iscrizione nn. 12713/1128 del 19/03/1992 (riportata al punto 1. dell'elencazione del presente paragrafo) per la somma di **Euro 1.394.433,62**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 516.456,89 a favore del “Credito Fondiario S.p.A.” con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 80 Partita IVA e Codice Fiscale numero 00395320583, contro “XXXXXX” accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 10 anni, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 18.03.1992 rep. 4765, concesso a “XXXXXX” gravante su area sita in Forio D'Ischia (NA), alla Via Fortino – Vico IV con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un pianoterra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, distinto in base alla denuncia 9745 del 02/07/1990 al foglio 9, p.lla 612 e in base alla denuncia di cambiamento n. 3145 del 01/05/1986 al foglio 9, p.lla 612 di are 4.70 (Cfr. All.to n. 17 – Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione in rinnovazione di Ipoteca volontaria a favore del “Credito Fondiario S.p.A.” nn. 9052/862 del 29.02.2012);

12. iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 13197/9811 del 26 marzo 2013, derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli sez. dist. Di Ischia del 17/01/2013 rep.

332/2013 per “Revoca atti soggetti a Trascrizione” a favore di “Unipol Assicurazioni S.p.A.” con sede legale in Bologna alla Via Stalingrado n. 45 Codice Fiscale 02705901201, contro “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)” “XXXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “XXXXX (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d’Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vicolo IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1 (Cfr. All.to n. 18 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca giudiziale a favore della “Unipol Assicurazioni S.p.A.” nn. 13197/9811 del 26.03.2013);

13. iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 99/15 del 03 gennaio 2019 la formalità rinnova l'iscrizione nn. 1453/139 del 15/01/1992 (riportata al punto 3. dell'elencazione del presente paragrafo) per la somma di **Euro 438.988,36**, derivante da concessione a garanzia di altra Obbligazione per la restituzione della somma di Euro 221.300,19 a favore della "Banca Unicredito Italiano S.p.A." oggi "FINO 2 SECURITISATION S.r.l." con sede legale in Milano, Partita IVA e Codice Fiscale numero 09966400963, contro XXXXX

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 17

XXXXX” quest’ultima quale terza datrice di ipoteca, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 13.01.1999 rep. 15253, gravante su, tra le altre, quota pari 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Forio d’Ischia (NA) alla Via Aiemita (oggi Via Fortino – Vico IV) distinte al folio 9, particella 612, sub. 101, cat. A/2, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; particella 612, sub. 102, cat. A/2, piano T/1 (oggi part.lla 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1), di proprietà di XXXXX per un mezzo ciascuno (Cfr. All.to n. 19 – *Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore della “FINO 2 SECURITISATION S.r.l.” nn. 99/15 del 03.01.2019*).

Infine per coprire il ventennio, considerato che all’attualità da ricerche effettuate risultano deceduti entrambi i debitori esecutati, e che quindi la titolarità dei beni pignorati è trasferita per successione ai soli germani: XXXXX, XXXXX e XXXXXX, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti oggi titolari dei beni caduti in successione ed oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello ultraventennale, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 visure ipotecarie generali per soggetto con restrizioni agli immobili pignorati (Cfr. All.to n. 20 – *Visure Ipotecarie telematiche generali eseguite sui germani dei debitori esecutati attuali titolari dei beni pignorati*). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella relazione notarile, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione delle seguenti formalità:

14. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 24470/10148 del 29 aprile 2014 di avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale** Atto Amministrativo del 26/03/2013 rep. 9811/2013

dell'Agenzia dell'Entrate, annotazione alla formalità originaria iscritta ai nn. 7728/4804 del 08/02/2008 (riportata al punto 6. dell'elencazione del presente paragrafo) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di "XXXXXX", contro "XXXXXX" si annota a margine della trascrizione eseguita pressol'Agenzia del Territorio di Napoli ai sensi dell'articolo 2654 c.c., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rep. n. 61440 racc. 13590 (Cfr. All.to n. 21 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del "XXXXXX" nn. 24470/10148 del 29.04.2014);

15. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 24472/10150 del 29 aprile 2014 di avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale** Atto Amministrativo del 26/03/2013 rep. 9811/2013 dell'Agenzia dell'Entrate, annotazione alla formalità originaria iscritta ai nn. 7729/4805 del 08/02/2008 (riportata al punto 7. dell'elencazione del presente paragrafo) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di "XXXXXXX" e "XXXXXX", contro "XXXXXXX" si annota a margine della trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli ai sensi dell'articolo 2654 c.c., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rep. n. 61440 racc. 13590 (Cfr. All.to n. 22 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del "XXXXXX" nn. 24472/10150 del 29.04.2014);

16. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 24474/10152 del 29 aprile 2014 di avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale** Atto Amministrativo del 26/03/2013 rep. 9811/2013 dell'Agenzia dell'Entrate, annotazione alla formalità originaria iscritta ai



nn. 7730/4806 del 08/02/2008 (riportata al punto 8. dell'elencazione del presente paragrafo) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di "XXXXXX", contro "XXXXXX" si annota a margine della trascrizione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli ai sensi dell'articolo 2654 c.c., dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rep. n. 61440 racc. 13590 (Cfr. All.to n. 23 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del "XXXXXXX" nn. 24474/10152 del 29.04.2014);

17. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5477/390 del 03 febbraio 2017 di avvenuta trascrizione di Sentenza di inefficacia**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli sez. dist. Ischia del 15/03/2016 repertorio n. 3431/2016, annotazione alla formalità originaria iscritta ai nn. 7728/4804 del 08/02/2008 (riportata al punto 6. dell'elencazione del presente paragrafo) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di, "XXXXXX" contro "XXXXXX" si annota a margine della trascrizione: il Tribunale di Napoli sez. distaccata di Ischia così dispone: dichiara la contumacia di XXXXXX. Accoglie la domanda proposta dalla Unipol S.p.a., in persona del r.p.t., per l'effetto, dichiara che, accertato il carattere pregiudizievole, va dichiarato inefficace l'accordo conciliativo/transattivo con preteso effetto traslativo posto in essere dai disponenti in data 20.06.2008 e di ogni disposizione ivi contenuta e/o consequenziale, incluso il successivo atto del 02.10.2012; va dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. dei fondi patrimoniali impugnati, reintegrando così la garanzia



patrimoniale dovuta alla compagnia istante a tutela delle rilevanti ragioni creditorie dalla stessa vantate nei confronti dei condebitori convenuti; dispone la revocatoria dei suddetti atti ordinando al competente conservatore RR.II di Napoli di trascrivere l'emananda sentenza e manlevandolo da ogni responsabilità al riguardo; condanna i convenuti in solido, al pagamento in favore della società attrice delle spese processuali che liquida in 1.000,00 per spese, 12.567,00 per compensi, oltre iva e capase dovute (Cfr. *All.to n. 24 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di “XXXX” nn. 5477/390 del 03.02.2017*);

18. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5478/391 del 03 febbraio 2017 di avvenuta trascrizione di Sentenza di inefficacia**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli sez. dist. Ischia del 15/03/2016 repertorio n. 3431/2016, annotazione alla formalità originaria iscritta ai nn. 7729/4805 del 08/02/2008 (*riportata al punto 7. dell'elencazione del presente paragrafo*) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di, “XXXXXX” contro “XXXXXX” si annota a margine della trascrizione: il Tribunale di Napoli sez. distaccata di Ischia così dispone: dichiara la contumacia di XXXXX. Accoglie la domanda proposta dalla Unipol S.p.a., in persona del r.p.t., per l'effetto, dichiara che, accertato il carattere pregiudizievole, va dichiarato inefficace l'accordo conciliativo/transattivo con preteso effetto traslativo posto in essere dai disponenti in data 20.06.2008 e di ogni disposizione ivi contenuta e/o consequenziale, incluso il successivo atto del 02.10.2012; va dichiarata l'inefficacia ex art. 2901

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 21

c.c. dei fondi patrimoniali impugnati, reintegrando così la garanzia patrimoniale dovuta alla compagnia istante a tutela delle rilevanti ragioni creditorie dalla stessa vantate nei confronti dei condebitori convenuti; dispone la revocatoria dei suddetti atti ordinando al competente conservatore RR.II di Napoli di trascrivere l'emananda sentenza e manlevandolo da ogni responsabilità al riguardo; condanna i convenuti in solido, al pagamento in favore della società attrice delle spese processuali che liquida in 1.000,00 per spese, 12.567,00 per compensi, oltre iva e capase dovute (Cfr. All.to n. 25 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di "XXXXXX" nn. 5478/391 del 03.02.2017);

19. **domanda di annotazione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 5481/394 del 03 febbraio 2017 di avvenuta trascrizione di Sentenza di inefficacia**, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli sez. dist. Ischia del 15/03/2016 repertorio n. 3431/2016, annotazione alla formalità originaria iscritta ai nn. 7730/4806 del 08/02/2008 (riportata al punto 8. dell'elencazione del presente paragrafo) **trascrizione costituzione di fondo patrimoniale**, a favore di, "XXXXX" contro "XXXXXX", si annota a margine della trascrizione: il Tribunale di Napoli sez. distaccata di Ischia così dispone: dichiara la contumacia di XXXXX. Accoglie la domanda proposta dalla Unipol S.p.a., in persona del r.p.t., per l'effetto, dichiara che, accertato il carattere pregiudizievole, va dichiarato inefficace l'accordo conciliativo/transattivo con preteso effetto traslativo posto in essere dai disponenti in data 20.06.2008 e di ogni disposizione ivi contenuta e/o

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 22

conseguenziale, incluso il successivo atto del 02.10.2012; va dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c. dei fondi patrimoniali impugnati, reintegrando così la garanzia patrimoniale dovuta alla compagnia istante a tutela delle rilevanti ragioni creditorie dalla stessa vantate nei confronti dei condebitori convenuti; dispone la revocatoria dei suddetti atti ordinando al competente conservatore RR.II di Napoli di trascrivere l'emananda sentenza e manlevandolo da ogni responsabilità al riguardo; condanna i convenuti in solido, al pagamento in favore della società attrice delle spese processuali che liquida in 1.000,00 per spese, 12.567,00 per compensi, oltre iva e capase dovute (Cfr. All.to n. 26 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di "XXXXXX" nn. 5481/394 del 03.02.2017);

Infine per puro tuziorismo, dall'esame critico delle formalità esaminate e precedentemente elencate, dalle risultanze delle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto mediante Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, è emerso che le formalità elencate al punto 2. e 4. rispettivamente:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 1452/138 del 15/01/1999;**
- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 1454/140 del 15/01/1999.**

pur essendo trascorso la durata¹ dell'efficacia dell'iscrizione ai sensi dell'ex art. 2847 le stesse non sono state rinnovate.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

¹ Art. 2847 c.c. (Durata dell'efficacia dell'iscrizione). L'iscrizione conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se l'iscrizione non è rinnovata prima che scada detto termine.

5. **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;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, sono ubicati nel territorio del Comune di Forio d'Ischia (NA), nello specifico, consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto alla Via Fortino – Vico IV civico 15 (già Via Aiemita).

Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:

1. IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

Locale reception costituito da un solo livello fuori terra (piano terra) avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il civico 15.

L'intera consistenza immobiliare, ha una superficie **utile calpestabile coperta pari a mq. 33.31** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 38.96.**

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a XXXXX per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Locale reception**, Comune di Forio (NA) – Via Aiemita snc (oggi Via Fortino Vico IV civ. 15), piano T (terra), Foglio 9, Particella 612, **Sub. 101**, Categ. A/10, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superf. Catastale 35 m², Rendita Euro 310,91 (Cfr. All.to n. 27 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 1 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 101);

lo stesso confina:

- **a Nord** con la strada Comunale Via Quarto Fortino;
- **a Sud** con vialetto di pertinenza che conduce al secondo corpo di fabbrica stessa ditta sub 103;
- **ad Est** in parte con vialetti privati di proprietà aliena distinti al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura aliena distinta al foglio 9 p.lla 63;
- **ad Ovest** con vialetto privato stessa ditta (non oggetto della procedura) distinto al foglio 9 p.lla 611.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata – Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

2. IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO

Fabbricato ad uso albergo costituito da due livelli fuori terra Piano Terra e Primo (piano T/1) in uno ad aree esterne di pertinenza avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il civico 15.

L'intera consistenza immobiliare, è costituita da due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) in uno ad aree esterne di pertinenza il tutto così composta:

- ❖ **Piano Terra** costituito da 17 camere con annessi bagni e antistanti patii esclusivi oltre tre ripostigli e un ingresso con corridoio per l'accesso alla scala che porta al 1° Piano il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 465.41 (mq. 350,57 coperta e mq. 114,84 di patii)** ed una **superficie commerciale complessiva di**

mq. 450.22, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 296.81**;

- ❖ **Piano Primo** costituito da 13 camere con annessi bagni e balconi, oltre un appartamento, un ingresso, una hall, due disimpegni, tre corridoi e quattro ripostigli il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 515.60 (mq. 471,37 coperta e mq. 44,23 di balconi)** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 457.04**, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 564.58**, nonché le aree esterne al Piano copertura costituite da due Terrazzi pavimentati, due lastrici solari e una vanella il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 511.50**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a XXXXX per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Fabbricato ad uso albergo**, Comune di Forio (NA) – Via Aiemita snc (oggi Via Fortino Vico IV civ. 15), piano T/1 (terra/primo), Foglio 9, Particella 612, **Sub. 103**, Categ. D/2, Rendita Euro 17.611,18 (Cfr. All.to n. 28 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 103);

lo stesso confina:

- **a Nord** in parte con locale reception stessa ditta sub 101 e in parte con altra proprietà aliena distinta al foglio 9, p.lla 63;
- **a Sud** con altre proprietà aliene distinte al foglio 9, p.lle 78 – 1094 - 987 e 743;

- **ad Est** in parte con vialetti privati di proprietà aliene distinte al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura di proprietà aliena distinta al foglio 9 p.lla 78;
- **ad Ovest** con vialetto privato stessa ditta (*non oggetto della procedura*) distinto al foglio 9 p.lla 611 ed in parte con area scoperte altra proprietà distinta al foglio 9 p.lla 936.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata – Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

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

L'immobile pignorato, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, fa parte di un complesso turistico alberghiero sito nel Comune di Forio - Isola di Ischia - (Na) alla Via Fortino Vico IV civico 15 (già Via Aiemita s.n.c.). Esso consiste in un fabbricato che si eleva su due livelli fuori terra, adibito ad **Albergo** con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso **Reception** in uno ad aree esterne di pertinenza e il tutto, avente accesso alla fine della strada comunale denominata Via Fortino Vico IV civico 15 (*già Via Aiemita s.n.c.*).

Via Fortino Vico IV è un'arteria secondaria, accessibile da Via Fortino, quest'ultima, è posta sulla costa Ovest dell'Isola di Ischia e prende il nome dal belvedere "Fortino Tramonti", noto per il panorama al tramonto che attrae una notevole affluenza turistica (*Foto n. 1, n. 2 e n. 3*).



Attualmente l'accesso alla struttura è dalla fine di Via Fortino Vico IV tramite due vialetti privati, meglio identificati sulle relative planimetrie allegate come "Secondo Vialetto" e "Terzo Vialetto", posti rispettivamente sul confine Ovest e sul confine Est, occorre precisare però che **i due vialetti risultano di proprietà esclusiva di terzi non appartenenti ai soggetti della presente procedura pertanto, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sui vialetti descritti, dovendo procedere come vedremo all'apertura di un accesso indipendente.**

Al fine quindi di garantire un accesso indipendente dalla pubblica strada (Via Fortino Vico IV) all'immobile staggito, l'aggiudicatario dovrà prevedere all'apertura di un varco di accesso sulla parete orientata verso Nord-Est della Reception. Il costo di tale intervento sarà tenuto in debito conto e quindi portato in detrazione **nella valutazione economica del bene staggito.**

Il primo corpo di fabbrica, distinto catastalmente al "Foglio 9, Particella 612, sub. 101, cat. A/10", risulta essere di dimensioni molto inferiori rispetto al secondo e pertanto è considerato come corpo di fabbrica accessorio annesso al primo, è posto sul confine Nord della particella 612 e si eleva per un solo piano fuori terra. È adibito a "Reception" costituito da un unico ambiente con annesso bagno. Sul confine Est è delimitato da un area semicoperta di pertinenza, che si distacca dalla confinante particella 63 di proprietà aliena su cui insiste la hall dell'altra struttura alberghiera denominata "XXXX" e si collega a Sud con un vialetto retrostante privato identificato catastalmente con p.lle 583-570 (precedentemente descritto come "Vialetto 3"), l'area funge da atrio alla hall della struttura alberghiera "XXXX" estranea alla procedura, e forma una sorta di galleria coperta di collegamento con il vialetto precedentemente descritto che consente l'accesso sia all'ala nord, sia all'appartamento posti al primo piano nonché ai terrazzi di copertura del secondo corpo di fabbrica pignorato destinato ad albergo. Come meglio sarà descritto in seguito, il



violetto che collega l'atrio alla parte retrostante del secondo corpo di fabbrica pignorato, risulta di proprietà esclusiva di terzi non appartenente ai soggetti della presente procedura pertanto, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto che collega l'atrio alla parte retrostante del secondo corpo di fabbrica pignorato (Foto n. 4, n. 5 e n. 6).

Il secondo corpo di fabbrica, distinto catastalmente al “Foglio 9, Particella 612, sub. 103, cat. D/2”, adibito ad “Albergo”, consiste in un edificio che si eleva su due livelli fuori terra “Piano Terra e Primo Piano” in uno ad aree esterne di pertinenza (Foto n. 7, n. 8 e n. 9).

Il piano terra è composto da tre ripostigli; da un corridoio dotato di scala interna che conduce al piano superiore e da diciassette camere, tutte dotate di patio e bagno esclusivo.

Il piano primo invece, è composto da un ingresso; tre corridoi; due disimpegni; una Hall; da tredici camere tutte dotate di bagno esclusivo, di cui sette dotate anche di balcone; infine, sempre al primo piano, è presente un appartamento, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, due bagni, due vani e un'ampia cucina-soggiorno con annessa balconata. Attualmente sia l'accesso all'appartamento che l'accesso a cinque camere con rispettivi accessori, posti al primo piano, è consentito dal viale privato, che insiste sulla particella 570, posto sul confine Est dell'immobile staggito, descritto come “Terzo Vialetto” nei paragrafi successivi, Anche in questo caso **il vialetto, come precedentemente detto, risulta di proprietà esclusiva di terzi non appartenenti ai soggetti della presente procedura pertanto, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto descritto, dovendo procedere come vedremo all'apertura di un accesso indipendente.**

Per garantire quindi un accesso autonomo ed indipendente a questa porzione di fabbricato del primo piano, il futuro aggiudicatario dovrà procedere



all'apertura di un vano porta comunicante tra il "Corridoio 2" ed il "Ripostiglio 6", (trasformando quest'ultimo in corridoio), oltre alla realizzazione di una scala esterna che dall'aiuola a ridosso della Reception conduca alla "Cucina" dell'Appartamento, il tutto come meglio rappresentato sul grafico allegato. Il costo di tale intervento sarà tenuto in debito conto e quindi portato in detrazione **nella valutazione economica del bene staggito.**

Il Comune di Forio fa parte della Città Metropolitana di Napoli, si trova nella parte ovest dell'Isola d'Ischia, rispetto agli altri comuni dell'Isola si classifica al primo posto come estensione territoriale (13,08 km²) e al secondo posto come numero di abitanti (circa 18.000). Il Comune è ricco di monumenti e luoghi d'interesse storico e naturalistico, basta ricordare: le 13 splendide Chiese; le numerose Torri di avvistamento posizionate lungo la costa marina; i centri storici che ancora conservano tradizioni antiche; le meravigliose spiagge bagnate da un mare cristallino; i giardini ed i parchi termali di incantevole bellezza.

L'isola di Ischia è costituita complessivamente da 6 (sei) Comuni: *Ischia; Casamicciola Terme; Barano d'Ischia; Lacco Ameno; Forio; Serrara Fontana* (Foto n. 10).

Insieme all'Isola di Procida, all'Isola di Vivara e all'Isola di Nisida, costituisce l'Arcipelago Flegreo che a sua volta, con l'aggiunta dell'Isola di Capri forma l'Arcipelago Campano. L'Isola Di Ischia, posta all'estremità settentrionale del Golfo di Napoli, è la "maggior" delle Isole dell'Arcipelago Campano sia in termini di superficie (46,3 km²) che in termini di abitanti (circa 70.000), è la terza isola più popolosa d'Italia dopo la Sicilia e la Sardegna. Ad esclusione della Sicilia è stata la prima Isola metanizzata d'Italia, grazie ad un metanodotto sottomarino proveniente da Bacoli. Essa ha una forma assimilabile ad un trapezio, dista circa 18 miglia marine da Napoli, presenta una linea costiera di circa 43 km e una superficie di circa 46 km², il rilievo più elevato è rappresentato da Monte Epomeo (circa 788 m.) situato al centro



dell'isola. Dal punto di vista geologico, l'Isola ha un carattere vulcanico tale da renderla uno dei centri termali più importanti d'Europa. Le acque termali dell'Isola d'Ischia sono ben conosciute e utilizzate fin dall'antichità, infatti sono stati rinvenuti e conservati numerosi reperti archeologici che dimostrano l'apprezzamento delle acque e dei vapori dell'isola già nel VIII secolo a.C. Grazie al clima mite e alle bellezze naturalistiche, l'economia si basa principalmente sul turismo, infatti sono tantissime le strutture ricettive presenti sul territorio isolano. Anche l'agricoltura e la pesca occupano un ruolo importante nell'economia locale, la fertilità del suolo permette diverse colture come la vite, olivi, ortaggi, agrumi, frutta; la pescosità del mare garantisce un'attività redditizia per la vendita del pesce fresco destinato sia al mercato che alle pescherie locali. Sicuramente, il forte sviluppo turistico degli ultimi decenni ha caratterizzato una considerevole pressione antropica sul territorio che ha generato gravi problematiche di abusivismo edilizio. Alcune inchieste hanno portato alla luce situazioni estreme, come ad esempio quella del comune di Forio, a fronte di 17.000 abitazioni risultano protocollate 19.000 richieste di condono edilizio. La questione dell'abusivismo edilizio sull'Isola è stata nuovamente portata in evidenza all'opinione pubblica con il drammatico terremoto del 2017 che colpì duramente il comune di Casamicciola Terme, provocando 2 vittime, 42 feriti e 2.630 sfollati. Si ritiene giusto ricordare che probabilmente i crolli dei fabbricati non sarebbero da attribuire solo all'abusivismo, ma anche alla fatiscenza delle strutture edilizie crollate. Altro tragico evento da ricordare, è il terremoto del 1883 che distrusse quasi completamente il comune di Casamicciola Terme e buona parte dei comuni limitrofi provocando 2.313 vittime. Per raggiungere l'Isola è necessario imbarcarsi presso il porto di Napoli o il porto di Pozzuoli. I collegamenti marittimi sono garantiti in media ogni ora e possono avvenire con navi traghetto, dove è possibile trasportare anche veicoli, o con aliscafi per il solo trasporto di persone e bagagli. I porti d'attracco per il trasporto pubblico sono

complessivamente tre e sono situati presso il comune di Ischia, il comune di Casamicciola Terme e il comune di Forio, presso quest'ultimo attraccano solo aliscafi. I porti anzi detti, insieme al porto di Lacco Ameno e di Sant'Angelo nel comune Serrara Fontana garantiscono attracchi turistici tutto l'anno, in aggiunta, nel periodo estivo, numerosi turisti con imbarcazioni private, usufruiscono del servizio di attracco su boa con annesso taxi-boat che assicura il trasferimento dalle imbarcazioni alla costa ischitana. Il servizio dei trasporti pubblici sull'isola è gestito dall'EAV che con i suoi bus collega tutti i comuni ischitani. Diversi i servizi sanitari presenti sul territorio isolano, in primis l'Ospedale "Anna Rizzoli" nel Comune di Lacco Ameno e poi tre strutture di "Servizio di Continuità Assistenziale – Ex Guardia Medica" di cui due situate nel Comune di Ischia e una nel Comune di Forio. La gestione del trasporto d'emergenza è garantita dalle ambulanze in servizio presso l'Ospedale; dalla "Croce Rosa Ischia Soccorso"; dalla "Croce Bianca Servizio Ambulanze"; dall'"Ufficio Circondariale Marittimo Guardia Costiera" che mette a disposizione delle Idro-ambulanze e infine, "l'Eliporto" per i casi che necessitano di essere trasportati con urgenza fuori dall'Isola.

Attualmente, l'accesso all'immobile pignorato è consentito alla fine di Via Quarto Fortino tramite due vialetti privati, posti rispettivamente sul confine Ovest e sul confine Est, sono di proprietà privata ed esclusi dalla presente procedura. Pertanto, come già detto, **nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sui vialetti descritti, dovendo procedere come vedremo all'apertura di un accesso indipendente.**

Per meglio descrivere le attuali condizioni di accesso e per evitare equivoci tra i diversi vialetti esistenti, si è preferito classificarli come di seguito (Foto n. 11):

"Primo Vialetto", di esclusiva pertinenza dell'immobile staggito, non ha accesso sulla pubblica strada, inizia dalla Reception e conduce alle camere



dell'albergo del piano terra, all'area votiva e ad una scala esterna di comunicazione con il piano superiore, risulta interamente scoperto e pavimentato con piastrelle in gres porcellanato per una prima parte, mentre la restante parte è pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata (Foto n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15).

"Secondo Vialetto", distinto al Foglio 9, P.lla 611 del catasto terreni, posto sul confine Ovest dell'immobile staggito, è accessibile direttamente dalla strada

Comunale "Via Quarto Fortino", risulta pavimentato da un getto in calcestruzzo, è completamente scoperto, conduce alla Reception e al **"Primo vialetto"** appena descritto. Questo viale è di proprietà dello stesso debitore, tuttavia non è stato oggetto di pignoramento pertanto **nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto descritto e dovrà procedere all'apertura di un accesso indipendente dalla strada attraverso il corpo di fabbrica Reception** (Foto n. 16, n. 17 e n. 18).

"Terzo Vialetto", distinto al Foglio 9, P.lla 570 del catasto terreni, costeggia il confine Est dell'immobile staggito, risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, è parzialmente coperto. Attualmente è accessibile anche dall'immobile pignorato tramite una struttura coperta posta all'ingresso della pubblica strada "Via Quarto Fortino"; esso, conduce all'ingresso del primo piano dell'immobile pignorato e ad altre strutture ricettive ad uso turistico alberghiero, quest'ultime, attualmente denominate "XXX" e "XXXX" escluse dalla presente procedura. Anche questo viale è di proprietà privata ed è escluso dalla presente procedura, pertanto, anche in questo caso **il vialetto, come precedentemente detto, risulta di proprietà esclusiva di terzi non appartenenti ai soggetti della presente procedura pertanto, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul**



vialeto descritto, dovendo procedere all'apertura di un accesso indipendente

(Foto n. 19, n. 20, n. 21 e n. 22).

Come già evidenziato nel paragrafo precedente, al fine di garantire un accesso indipendente dalla pubblica strada "Via Quarto Fortino" all'immobile staggito, e al fine di rendere quest'ultimo totalmente fruibile, senza dover ricorrere a passaggi attraverso proprietà aliene, **il futuro aggiudicatario** dovrà provvedere all'esecuzione delle seguenti opere:

- **Realizzazione di un vano porta sulla parete della Reception orientata verso Nord-Est;**
- **Realizzazione di un vano porta sulla parete divisoria tra il "Corridoio 2" ed il "Ripostiglio 6" del primo piano;**
- **Costruzione di una scala di collegamento tra il "Giardinetto" di pertinenza e la "Cucina dell'Appartamento".**

I beni pignorati oggetto della presente sono il risultato di un articolato processo evolutivo plano volumetrico con una singolare storia urbanistica, caratterizzata da tollerati interventi edilizi abusivi in seguito solo parzialmente sanati in forza dei vari condoni edilizi succedutesi nel tempo. La struttura principale facente parte di un complesso turistico alberghiero ha avuto inizio negli anni 80' ed ha subito nel tempo diversi ampliamenti e trasformazioni tutti a carattere abusivi. Le strutture edilizie oggetto della presente procedura sono complessivamente due, una ad uso Reception e una ad uso Albergo.

Il primo corpo di fabbrica, distinto al N.C.E.U. del Comune di Forio con Foglio 9, Particella 612, sub. 101, presenta una forma abbastanza regolare assimilabile ad un rettangolo, occupa complessivamente una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 33,30 ed una superficie commerciale complessiva pari a mq. 38,95. È posto sul confine Nord della particella 612 e si eleva per un solo piano fuori terra. Le strutture portanti verticali sono costituite in muratura piena e pilastri in cemento armato, mentre quelle orizzontali sono



costituite da travi in ferro e laterocemento, la copertura presenta un andamento curvilineo (*Foto n. 23*).

Il corpo di fabbrica presenta quattro prospetti così distinti:

“Prospetto Nord” completamente aperto sulla strada comunale Via Quarto Fortino, lo stesso è dotato di una cancellata che delimita l'area di un atrio che costituisce parte della p.lla 612 di proprietà dei debitori esecutati ed oggetto di pignoramento (*Foto n. 24*);

“Prospetto Ovest” confina con la particella 611 (*non oggetto di pignoramento* “Secondo Vialletto” precedentemente descritto), presenta una parete totalmente finestrata su cui è posto l'accesso alla “Reception”. Occorre precisare che il vialetto di accesso, come precedentemente detto, ancorché di proprietà dei debitori esecutati, non è stato oggetto di pignoramento e quindi non rientrando nella procedura espropriativa che ci occupa, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto descritto, dovendo procedere all'apertura di un accesso indipendente, sulla parete nord della Reception passando attraverso l'atrio precedentemente descritto e di cui si dirà meglio in seguito (*Foto n. 25, n. 26*);

“Prospetto Sud” completamente affacciato sul vialetto che conduce alla seconda struttura pignorata, anch'esso oggetto di pignoramento in quanto facente parte delle aree annesse ai beni pignorati, è dotato di una porta con ampie vetrate (*Foto n. 27*).

“Prospetto Est” confina con la particella 63 del catasto terreni, dove insiste la Hall della struttura alberghiera “XXX” (*esclusa dalla presente procedura*). Il confine si distacca dalla adiacente p.lla 63, mediante un'area semicoperta di pertinenza che come precedentemente accennato, oltre a fungere da atrio alla hall della struttura alberghiera “XXX”, quest'ultima estranea alla procedura, si collega a Sud con un vialetto retrostante privato identificato catastalmente con p.lle 583-570 (*precedentemente descritto come “Vialletto 3”*), l'atrio



forma una sorta di galleria coperta di collegamento con il vialetto precedentemente descritto che consente l'accesso ad un' ala posta al primo piano nonché ai terrazzi di copertura del secondo corpo di fabbrica pignorato destinato ad albergo. Come meglio sarà descritto in seguito, il vialetto che collega l'atrio alla parte retrostante del secondo corpo di fabbrica pignorato, risulta di proprietà esclusiva di terzi non appartenente ai soggetti della presente procedura pertanto, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto che collega l'atrio alla parte retrostante del secondo corpo di fabbrica pignorato (*Foto n. 28*).

Come precedentemente già accennato, alla **“Reception”** vi si accede da un vialetto contraddistinto catastalmente con P.lla 611, lo stesso ancorché di proprietà degli stessi debitori non è stato oggetto di pignoramento e quindi, non rientra tra i beni espropriati. Nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sul vialetto anzidetto, pertanto, al fine di garantire un accesso indipendente all'immobile staggito dalla strada comunale Via Quarto Fortino, dovrà procedere all'apertura di un varco di accesso sulla parete della Reception orientata verso Nord-Est posta all'interno dell'atrio pocanzi descritto.

Lo stato di conservazione dell'edificio è da definirsi buono nella sua totalità.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura verticale mista realizzata sia in muratura piena che in cemento armato con orizzontamento in parte con travi in cemento armato e solaio latero-cementizio e in parte in ferro;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;



- rivestimento esterno delle facciate del fabbricato rifinite in parte con pittura al quarzo e in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato in buono stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità.

Il secondo corpo di fabbrica, distinto al N.C.E.U. del Comune di Forio con Foglio 9, Particella 612, sub. 103, è ad uso “**Albergo**”, presenta una forma assimilabile ad una “L”, l'intera consistenza immobiliare è costituita da due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) in uno ad aree esterne di pertinenza. Il **Piano Terra** è costituito da 17 camere con annessi bagni e antistanti patii esclusivi oltre tre ripostigli e un ingresso con corridoio per l'accesso alla scala che porta al 1° Piano il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 465.41 (mq. 350.57 coperta e mq. 114.84 di patii)** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 450.22**.

Il **Piano Primo** è costituito da 13 camere con annessi bagni e balconi, oltre un appartamento, un ingresso, una hall, due disimpegni, tre corridoi e quattro ripostigli il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 515.60 (mq. 471,37 coperta e mq. 44,23 di balconi)** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 564.58**.

Completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 296.81**, nonché le aree esterne al Piano copertura costituite da due Terrazzi pavimentati, due lastrici solari e una vanella il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 511.50**.

L'accesso alla struttura avviene dalla Reception (*Primo corpo di Fabbrica sub 101*), tramite il vialetto di pertinenza, meglio descritto ed identificato come “*Primo Vialetto*” nel paragrafo che precede. Attualmente l'accesso alla struttura avviene anche dai due vialetti posti rispettivamente sul confine Est e sul confine Ovest (*già descritti come “Secondo Vialetto” e “Terzo Vialetto”*), ma essendo



gli stessi, come più volte descritto, di proprietà privata e quindi non oggetto della presente procedura, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sugli stessi.

L'intera struttura è stata realizzato negli anni 80' ed ha subito nel tempo diverse modifiche. La struttura del piano terra è costituita da muratura piena portante in tufo con orizzontamenti a solai piani in laterocemento; il primo piano invece, è costituito da blocchetti forati in cls prefabbricati, con solai di copertura in parte realizzati con struttura in laterocemento ed in parte con coperture in lamiera metallica. Attualmente, la copertura è accessibile dal terrazzo del fabbricato adiacente sul confine Est, tramite un percorso articolato attraverso proprietà private escluse dalla presente procedura, pertanto, l'uso dell'attuale accesso al terrazzo di copertura, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, non potrà essere né utilizzato né vantato come diritto dal futuro aggiudicatario, lo stesso dovrà prevedere un accesso alternativo (*Foto n. 29, n. 30, n. 31, n. 32, n. 33 e n. 34*).

La struttura edilizia presenta complessivamente quattro prospetti così distinti:

- **“Prospetto Nord”** con affaccio libero sulle aree esterne annesse alla struttura costituite da: giardino, aiuole e viali di camminamento (*Foto n. 35*);
- **“Prospetto Ovest”** con affaccio libero sul vialetto di pertinenza della struttura che dà accesso alle camere poste al piano terra. Il prospetto in questione è quello sicuramente più panoramico infatti, lo stesso è rivolto verso il mare e gode anche di una vista su un promontorio con conformazione geomorfologica a terrazzamento verso il basso, quindi verso la costa donando una vista completamente libera da strutture edilizie e squisitamente panoramica (*Foto n. 36, n. 37 e n. 38*);



- **“Prospetto Est”** a causa del forte dislivello del terreno, lungo questo versante, il prospetto presenta il piano terra della struttura completamente interrato e in aderenza con il terrapieno del vialetto privato (*denominato precedentemente “Violetto 3”*), mentre il Primo Piano si trova sopraelevato di appena 90 cm dal piano di calpestio. Come precedentemente accennato, lungo il confine Est della struttura pignorata, insiste detto vialetto privato identificato catastalmente con p.lle 583-570, lo stesso oltre che consentire l'accesso all'altra struttura alberghiera denominata “XXXX” (non oggetto di pignoramento), consente anche l'accesso a parte di un'ala Nord e all'appartamento posti al primo piano dell'albergo pignorato nonché ai terrazzi di copertura dello stesso. Come più volte ripetuto, essendo il vialetto di proprietà esclusiva di terzi non appartenente ai soggetti della presente procedura, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sullo stesso e quindi, per accedere alla parte dell'ala Nord e all'appartamento, posti al primo piano dell'albergo pignorato nonché ai terrazzi di copertura, dovrà procedere all'apertura di un accesso indipendente dall'interno della struttura (*Foto n. 39 e n. 40*);
- **“Prospetto Sud”** affaccia su aree esterne annesse alla struttura, lungo la facciata si sviluppa una scala in muratura che collega il Piano Terra con il Piano Primo. I rampanti di scala conducono anche ad un piccolo giardino destinato ad “area votiva” coperta da cannuce sorrette da una struttura in ferro; il perimetro è completamente libero. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 49,50 (*Foto n. 41 e n. 42*).

Le strutture portanti dell'edificio, sono costituite da muri portanti con orizzontamenti a solai piani di tipo laterocemento, con balconi a sbalzo; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, la tinteggiatura delle pareti è rifinita con pittura al quarzo, il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- Strutture verticali portanti in muratura di tufo, con orizzontamento intermedio costituito da travi in cemento armato e solaio di tipo misto latero-cementizio;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- rivestimento esterno delle facciate del fabbricato rifinite con pittura al quarzo in buono stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità.

Descrizione dettagliata dei singoli cespiti pignorati.

I beni pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da un'area su cui si eleva un fabbricato di due livelli fuori terra ad uso ricettivo turistico alberghiero (già denominato "Secondo Corpo di Fabbrica" nel paragrafo precedente), con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso Reception (già denominato "Primo Corpo di Fabbrica" nel paragrafo precedente). Per rendere visibile la loro consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 29 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -Lotto Unico-), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

Reception: vi si accede tramite tre gradini, dal vialetto privato, già descritto nei paragrafi che precedono come "Secondo Vialetto" ed identificato catastalmente con p.lla 611, se pur "ad abundantiam" occorre precisare che il vialetto attraverso il quale oggi si accede alla Reception, ancorché di proprietà degli stessi debitori esecutati, non è stato oggetto di pignoramento e quindi non sarà oggetto di espropriazione, **nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro**

aggiudicatario non potrà vantare diritto di passaggio sullo stesso e quindi, per poter accedere nella Reception, attraverso la quale tra l'altro si accede anche al secondo corpo di fabbrica, dovrà procedere all'apertura di un accesso indipendente praticando un'apertura sulla parete Nord-Est del locale così come meglio indicato sul grafico allegato. L'ambiente occupa complessivamente una superficie utile netta pari a mq. 29,76, e presenta un'altezza interna dal pavimento pari a ml. 2,70.

Le tamponature della *Reception* esposte a Sud e ad Ovest presentano delle grosse vetrate che donano luce all'ambiente sorrette da murature ordinarie rivestite sia internamente che esternamente con piastrelle di gres porcellanato. Le chiusure d'ambito esposte ad Est e a Nord-Est sono completamente in muratura ordinaria, rivestite da intonaci a finitura liscia, tinteggiate all'esterno con pittura al quarzo e all'interno con pittura lavabile. Il soffitto presenta degli inserti in cartongesso e risulta tinteggiato con pittura a tempera. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio mono-vetro. Sostanzialmente si compone di un'ambiente atto al check-in e al check-out dove è presente un bancone in muratura rivestito con piastrelle e da un Bagno a servizio sia alla clientela che al personale addetto alla reception. Il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione generale (*Foto n. 43, n. 44, n. 45, n. 46 e n. 47*).

Bagno: occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,55 e un'altezza utile interna dal pavimento pari a ml. 2,70, è dotato di tazza igienica e lavabo, il pavimento risulta rivestito per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa un metro in piastrelle mentre la restante parte risultano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, su una di queste sono installate le apparecchiature necessarie per la connessione ad Internet. Il soffitto è tinteggiato con pittura a tempera. Il tutto si presenta in buono stato di conservazione (*Foto n. 48 e n. 49*).

Atrio: ha accesso dalla pubblica Via Quarto Fortino ed è protetto all'esterno da un grande cancello in ferro, occupa una superficie utile netta pari a mq. 38,00.



L'area funge da atrio alla hall della struttura alberghiera "xxxx" posta sulla particella 63 estranea alla procedura, e si collega a Sud con un vialetto retrostante privato identificato catastalmente con p.lle 583-570 (precedentemente descritto come "Violetto 3"), che consente l'accesso, oltre che ad un'altra struttura alberghiera, anche all'ala nord e all'appartamento posti al primo piano nonché ai terrazzi di copertura del secondo corpo di fabbrica pignorato destinato ad albergo. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato, è munito di ampie finestre che affacciano sia sul giardino della Reception che sui due vialetti posti ai rispettivi confini Est ed Ovest, già classificati come "Secondo Violetto" e "Terzo Violetto".

Occorre precisare che attualmente i due ambienti (*Reception* e *Ingresso*) non sono comunicanti. Infatti attualmente, l'Atrio non è a servizio della "Reception", ma bensì, a servizio della Hall dell'Albergo denominato "XXXX" che insiste sulla particella 63, quest'ultima, totalmente aliena alla presente procedura giudiziaria, infine va detto che nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario non potendo vantare diritto di passaggio sul "Violetto 2" che attualmente consente l'accesso alla Reception, dovrà procedere all'apertura di un accesso indipendente praticando un'apertura sulla parete Nord-Est del locale così come meglio indicato sul grafico allegato collegando l'atrio alla Reception (Foto n. 50 e n. 51)

Sulla base della descrizione avanti esposta nonché dei criteri di misurazione stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta della reception:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Reception	29,76	1,00	29,76
Bagno	3,55	1,00	3,55
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 33,31

Aggiungendo alla "superficie convenzionale coperta dell'immobile"



l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 38,96** derivante da:

$$\text{Mq. } 33,31_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 38,96_{(\text{superficie commerciale})}$$

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

➤ **Mq. 38,95 Superficie commerciale totale del locale deposito.**

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2
Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO

PIANO TERRA

Il piano terra è composto nel suo insieme da tre ripostigli; da un corridoio dotato di scala interna che conduce al piano superiore e da diciassette camere, tutte dotate di patio e bagno esclusivo. Di seguito la descrizione dettagliata degli ambienti:

Camera 214: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto adornato da aiuole, l'ambiente funge da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,67 ed ha un'altezza interna dal piano di calpestio di ml. 2,60, è dotato di finestra che affaccia sul vialetto esterno. La camera è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo "Napoletana" e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio munito di vetrate. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" ha una superficie complessiva di mq. 2,78 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,60 dal piano di calpestio; è dotato di una piccola finestra per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in



ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,00 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 52, foto 53, foto 54, foto 55 e foto 56*).

Camera 14: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto adornato da aiuole, l'ambiente funge da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,03 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,60 dal piano di calpestio. La camera è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo "Napoletana" e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio munito di vetrate. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 2,78 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,60 dal piano di calpestio; è dotato di una piccola finestra per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 57, foto 58, foto 59, foto 60 e foto 61*).

Ripostiglio 1: vi si accede dall'area esterna, ha una superficie utile netta pari a mq. 1,90 e un'altezza utile interna di circa ml. 1,60 dal piano di calpestio. L'accesso è protetto da un infisso in pvc a due ante, le pareti e il soffitto sono



rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiati con pittura lavabile
(Foto 62)

Camera 215: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto, ed ha accesso da un piccolo “Ingresso” collegato a un “Disimpegno”.

L’ “Ingresso” ha una superficie utile netta pari a mq. 1,48 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75 dal piano di calpestio, è totalmente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera e conduce al “Disimpegno” della camera.

Il “Disimpegno” è protetto all’accesso da un infisso in alluminio; occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,18 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,60 dal piano di calpestio; è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il solaio è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; conduce alla “Camera” e al “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 4,14 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,00 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia.

La “Camera” funge da camera “doppia”, ha una superficie utile netta pari a mq. 11,55 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75 dal piano di calpestio, è dotata di finestra che affaccia sul vialetto esterno. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un termosifone



radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico e della presa all'antenna tv (Foto 63, foto 64, foto 65, foto 66, foto 67 e foto 68).

Camera 15: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo "Patio esterno" annesso alla camera.

Il "Patio esterno" occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,72, è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto in parte da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno e in parte dall'aggetto del piano primo.

La "Camera" è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo "Napoletana" e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio munito di vetrate. L'ambiente funge sostanzialmente da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,10 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,12 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; è dotato di una piccola finestra per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza



igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 69, foto 70, foto 71, foto 72, e foto 73*).

Camera 216: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio esterno*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,05; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta all’accesso da un infisso in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,43 ed un’altezza interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 4,65 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria risulta installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto



tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 74, foto 75, foto 76, foto 77, foto 78 e foto 79*).

Camera 16: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio esterno*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,32; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,71 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio ad una anta di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio ad una anta con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,83 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è presente un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,00 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con



pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 80, foto 81, foto 82, foto 83 e foto 84).

Camera 218: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Patio esterno” annesso alla camera.

Il “Patio esterno” occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,17; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “Camera” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo “Napoletana” e da un infisso interno sempre a doppia anta in alluminio con vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,94 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 3,79 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria risulta installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto



tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 85, foto 86, foto 87, foto 88, foto 89 e foto 90*).

Camera 18: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio esterno*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,98; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio di tipo “*Napoletana*” e da un infisso interno sempre a doppia anta in alluminio, munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “*doppia*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,13 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,95 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con



pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 91, foto 92, foto 93, foto 94, foto 95 e foto 96*).

Camera 19: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio esterno*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,46; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso esterno in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,77 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio ad una anta di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre ad una anta, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 5,69 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,00 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con



pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 97, foto 98, foto 99, foto 100, foto 101 e foto 102).

Camera 219: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Patio esterno” annesso alla camera.

Il “Patio esterno” occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,88; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede da un “Ingresso” che serve da disimpegno tra l’accesso al “Patio” alla “Camera 20” e all’accesso al “Corridoio” della cassa scale che porta al Piano Primo.

La “Camera” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo “Napoletana” e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 15,17 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Sulla parete divisoria con il “Corridoio di accesso al 1° piano” della cassa scale è presente una porta, attualmente murata, probabilmente metteva in comunicazione i due ambienti. L’ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 4,32 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,00 mentre la



restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 103, foto 104, foto 105, foto 106, foto 107 e foto 108*).

Corridoio di accesso al 1° piano: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Ingresso” che lo disimpegna dal patio delle Camere 219 e 20.

L’“Ingresso” occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,80; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite tre gradini rivestiti in cotto; conduce sia al patio della “Camera 219” che al patio della “Camera 20”.

Il “Corridoio di accesso al 1° piano” della cassa scale è protetto dall’esterno da un infisso in alluminio munito di vetrate, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,50 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio, risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate da pittura lavabile, il soffitto anch’esso rivestito da intonaci ordinari, ma tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato e di quadretto elettrico. Il “Corridoio” oltre che condurre ai rampanti di scala che portano al Primo Piano, da accesso anche al “Ripostiglio 2”. La scala che conduce al Primo Piano, è costituita da due rampe rivestite di marmo bianco con venature grigie e da un ballatoio rivestito da piastrelle in gres porcellanato (*Foto 109, foto 110, foto 111 e foto 112*).

Ripostiglio 2: vi si accede dal “Corridoio di accesso al 1° piano” della cassa scale, tramite una porta in alluminio, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,49 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione risulta rivestita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e

tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto 113 e foto 114*).

Camera 20: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio esterno*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,06; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede da un “*Ingresso*” che serve da disimpegno tra l’accesso al “*Patio*” alla “*Camera 219*” e all’accesso al “*Corridoio*” della cassa scale che porta al Piano Primo.

La “*Camera*” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo “*Napoletana*” e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “*doppia*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,43 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Sulla parete divisoria con il “*Corridoio di accesso al 1° piano*” della cassa scale è presente una porta, probabilmente metteva in comunicazione i due ambienti. L’ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 5,32 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra; per il riciclo dell’aria è presente un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante



parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 115, foto 116, foto 117, foto 118, foto 119 e foto 120*).

Camera 21: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,75; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,33 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio ad una anta di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre ad una anta, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,88 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra; per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,60 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto è tinteggiato con

pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 121, foto 122, foto 123, foto 124, foto 125 e foto 126).

Camera 221: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Patio esterno” annesso alla camera.

Il “Patio” occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,63; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto; il muretto di confine con il patio della “Camera 22” è adibito a fioriera di separazione.

La “Camera” è protetta da un infisso esterno in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera da letto ad uso singolo, occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,51 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio ad una anta di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre ad una anta, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 3,37 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,60 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con

pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 127, foto 128, foto 129, foto 130, e foto 131).

Camera 22: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Patio esterno” annesso alla camera.

Il “Patio” occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,23; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto; il muretto di confine con il patio della “Camera 221” e della “Camera 23” è adibito a fioriera di separazione.

La “Camera” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo “Napoletana” e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera da letto ad uso “quadruplo”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,83 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 3,70 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite

con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,40 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 132, foto 133, foto 134, foto 135, foto 136 e foto 137).

Camera 23: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “Patio esterno” annesso alla camera.

Il “Patio” occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,06; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto; il muretto di confine con il patio della “Camera 22” è adibito a fioriera di separazione.

La “Camera” è protetta da un infisso esterno a doppia anta, in alluminio, di tipo “Napoletana” e da un infisso interno sempre a doppia anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L'ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,96 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 3,91 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra; per il riciclo dell'aria è installato un estrattore d'aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a



tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 138, foto 139, foto 134, foto 140, foto 141, foto 142 e foto 143*).

Camera 24: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,32; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso esterno a singola anta, in alluminio, di tipo “*Napoletana*” e da un infisso interno sempre a singola anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “*doppia*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,00 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul patio della “*Camera 23*”, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 4,47 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; non è dotato di finestra; per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la

restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 144, foto 145, foto 146, foto 147, foto 148 e foto 149*).

Camera 224: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto ed ha accesso da un piccolo “*Patio esterno*” annesso alla camera.

Il “*Patio*” occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,53; è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto; risulta coperto da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno; vi si accede dal vialetto tramite quattro gradini rivestiti in cotto.

La “*Camera*” è protetta da un infisso esterno a singola anta, in alluminio, di tipo “*Napoletana*” e da un infisso interno sempre a singola anta, anche questo in alluminio, ma munito di vetrate. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “*triplo*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 20,98 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul vialetto esterno, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,56 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80 dal piano di calpestio; è dotato di una piccola finestra per il riciclo dell’aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato per



un'altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile; ha il soffitto tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 150, foto 151, foto 152, foto 153, foto 154 e foto 155*).

Ripostiglio 3: è raggiungibile dalle aree esterne annesse al fabbricato tramite un vialetto, è ubicato sotto il ballatoio della scala esterna che conduce al Piano Primo. Occupa una superficie complessiva pari a mq. 8,27 e presenta un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,50. Le pareti sono rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'accesso è munito di una porta a doppia anta in alluminio (*Foto 156*).

Sulla base della descrizione avanti esposta nonché dei criteri di misurazione stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta Piano Terra:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICI COPERTE	SUPERFICI SCOPERTE	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICI CONVENZIONALE
Camera 14	14,03		1,00	14,03
Bagno	2,93		1,00	2,93
Camera 214	11,67		1,00	11,67
Bagno	2,78		1,00	2,78
Camera 215	11,55		1,00	11,55
Bagno	4,14		1,00	4,14
Disimpegno	3,18		1,00	3,18
Ingresso	1,48		1,00	1,48
Camera 15	14,10		1,00	14,10
Bagno	3,12		1,00	3,12
Patio		8,72	0,35	3,05
Camera 216	13,43		1,00	13,43
Bagno	4,65		1,00	4,65
Patio		7,05	0,35	2,47
Camera 16	11,71		1,00	11,71
Bagno	3,83		0,00	3,83
Patio		3,32	0,35	1,16
Camera 218	14,94		1,00	14,94

Bagno	3,79		1,00	3,79
Patio		12,17	0,35	4,26
Camera 18	17,13		1,00	17,13
Bagno	3,95		1,00	3,95
Patio		10,98	0,35	3,84
Camera 19	14,77		1,00	14,77
Bagno	5,69		1,00	5,69
Patio		5,46	0,35	1,91
Camera 219	15,17		1,00	15,17
Bagno	4,32		1,00	4,32
Patio		4,88	0,35	1,71
Camera 20	16,43		1,00	16,43
Bagno	5,32		1,00	5,32
Patio		5,06	0,35	1,77
Camera 21	12,33		1,00	12,33
Bagno	3,88		1,00	3,88
Patio		4,75	0,35	1,66
Camera 221	10,51		1,00	10,51
Bagno	3,37		1,00	3,37
Patio		6,63	0,35	2,32
Camera 22	21,83		1,00	21,83
Bagno	3,70		1,00	3,70
Patio		10,23	0,35	3,58
Camera 23	14,96		1,00	14,96
Bagno	3,91		1,00	3,91
Patio		16,74	0,35	5,86
Camera 24	18,00		1,00	18,00
Bagno	4,47		1,00	4,47
Patio		8,32	0,35	2,91
Camera 224	20,98		1,00	20,98
Bagno	3,56		1,00	3,56
Patio		10,53	0,35	4,26
Ripostiglio 1	1,90		1,00	17,13
Ripostiglio 2	2,49		1,00	3,95
Ripostiglio 3	8,27		1,00	3,84
Corr. accesso P1	9,50		1,00	14,77
Ingresso	2,80		1,00	5,69
Totale	Mq. 350,57	Mq. 114,84	TOTALE	Mq. 390,76

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 410,03** derivante da:

$$\text{Mq. } 350,57_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 410,03_{(\text{superficie commerciale})}$$

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:



Mq. 410,03(superficie commerciale coperta) + mq. 40,19²(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) = **Mq. 450,22 Superficie commerciale totale del Piano Terra.**

PIANO PRIMO

Il piano primo invece, è composto da un ingresso; tre corridoi; due disimpegni; una Hall; da tredici camere tutte dotate di bagno esclusivo, di cui sette dotate anche di balcone; infine, sempre al primo piano, è presente un appartamento, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, due bagni, due vani e un'ampia cucina-soggiorno con annessa balconata. Di seguito la descrizione dettagliata degli ambienti:

APPARTAMENTO

Come accennato nei paragrafi che precedono, l'attuale accesso all'appartamento, avviene dal viale privato che insiste sulle particelle 583-570, posto sul confine Est dell'immobile staggito, già descritto come "Terzo Vialetto". Tale accesso, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, non è garantito al futuro aggiudicatario poiché trattasi di viale privato e su cui gli immobili pignorati, da ricerche effettuate sia presso l'Agenzia del Territorio sia attraverso i titoli ultraventennali recuperati presso la Conservatoria dei RR.II., non godono di diritto di passaggio. Al fine quindi di garantire un accesso autonomo all'appartamento, indipendente dal viale attualmente in uso, il futuro aggiudicatario, dovrà provvedere alla realizzazione di una scala esterna che dall'aiuola a ridosso della Reception conduca alla "Cucina" dell'Appartamento. Ovviamente, nell'analisi del valore di vendita dell'immobile sarà tenuto in debito conto tale circostanza applicando una riduzione del valore al fine di tenere in considerazione dei costi per la realizzazione di dette opere.

Ingresso (Appartamento): vi si accede tramite una scala esterna di 7 (sette) gradini posta sul vialetto privato (alieno alla presente procedura) che insiste sulle particelle 583-570, già descritto come "Terzo Vialetto" nei paragrafi che

² Mq. 114,84_(superf. aree scoperte o semicoperte) x 0,35_(coeff. destinazione) = Mq. 40,19_(superficie convenzionale)

precedono. L'ambiente, conduce al “Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,32 e un'altezza utile netta pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente, sul versante Est, è dotato di ampie finestre in alluminio con vetro-camera, che affacciano sul “Terzo Vialetto” (Foto 157, foto 158 e foto 159).

Corridoio (Appartamento): vi si accede dall'“Ingresso”, conduce alla “Cucina”, al “Bagno 1”, al “Vano 1” e al “Disimpegno”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,81 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. È pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, presenta pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari, ma munito di controsoffittatura in cartongesso tinteggiata con pittura a tempera. Durante il periodo invernale, l'ambiente è riscaldato da un termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato (Foto 160 e foto 161).

Cucina (Appartamento): vi si accede dall'“Corridoio”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 41,29 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è composta per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo cottura che presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,00 dal pavimento; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera. Per il riscaldamento è presente un termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato, mentre per il raffrescamento è presente un condizionatore a pompa di calore. L'ambiente è munito di una balconata, accessibile da due vani aventi infissi in alluminio con vetrocamera di cui uno a due ante e uno a quattro ante, entrambi protetti



all'esterno da serramenti in alluminio di tipo "Napoletana". L'ambiente è munito anche di un vano porta, attualmente non praticabile a causa del dislivello presente tra la "Cucina" e l'aiuola a ridosso della Reception, presumibilmente era presente una scala di comunicazione, poi rimossa (Foto 162, foto 163, foto 164 e foto 165).

Balconata (Appartamento): è esposta sul versante Ovest, affaccia sul vialetto di pertinenza dell'immobile staggiato e sulle aiuole a ridosso della Reception; occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,14. Presenta una pavimentazione con piastrelle in cotto e cordoli di marmo travertino; è protetta da una ringhiera in ferro; inoltre, è dotata di una copertura costituita da un pannello coibentato avente controsoffittatura in doghe di legno, sorretta da una struttura in ferro (Foto 166 e foto 167).

Bagno 1 (Appartamento): vi si accede dall'"Corridoio", occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,65, ed un'altezza interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa 2,20 m dal pavimento, mentre la restante parte è rivestita da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una piccola finestra con infisso in alluminio e vetro temperato per il riciclo dell'aria, di tazza igienica, bidet, lavabo, e di una "Zona Sauna-Doccia". L'ambiente "Sauna-Doccia" è accessibile dal bagno tramite una porta in alluminio, presenta pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml. 2,00 dal pavimento, mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari tinteggiati con pittura a tempera; la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; sono presenti cinque gradini, rivestiti da piastrelle in ceramica antiscivolo; è presente una piccola finestra in alluminio per il riciclo dell'aria.

L'ambiente è dotato di riscaldamento con termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato (*Foto 168, foto 169 e foto 170*).

Vano 1 (Appartamento): vi si accede dal "Corridoio", occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,30 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata", ma tinteggiati con pittura a tempera. L'ambiente è adibito a camera da letto; sul versante Ovest è munito di finestra che affaccia sul vialetto di pertinenza dell'immobile staggitto, l'apertura è protetta da un infisso in alluminio e dotata esternamente con un infisso in alluminio di tipo "Napoletana". L'ambiente è dotato di riscaldamento con termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato, mentre per il raffrescamento è presente un condizionatore a pompa di calore (*Foto 171 e foto 172*).

Disimpegno (Appartamento): vi si accede dal "Corridoio", conduce al "Vano 2" e al "Bagno 2". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,83 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata", ma tinteggiati con pittura a tempera (*Foto 173*).

Vano 2 (Appartamento): vi si accede dal "Disimpegno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,74 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata", ma tinteggiati con pittura a tempera. L'ambiente è adibito a cameretta; sul versante Ovest è munito di finestra che

affaccia sul vialetto di pertinenza dell'immobile staggitto, avente un infisso in alluminio e protetta esternamente con un infisso in alluminio di tipo "Napoletana". Il vano è dotato di riscaldamento con termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato, mentre per il raffrescamento è presente un condizionatore a pompa di calore (Foto 174 e foto 175).

Bagno 2 (Appartamento): vi si accede dall'"Disimpegno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,81, ed un'altezza interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml. 2,60 dal pavimento, mentre la restante parte è rivestita da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo, di angolo doccia e di una piccola finestra con infisso in alluminio e vetro temperato per il riciclo dell'aria. Il vano è dotato di riscaldamento con termosifone radiante collegato all'impianto centralizzato (Foto 176 e foto 177).

Sulla base della descrizione avanti esposta nonché dei criteri di misurazione stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale appartamento Piano Primo:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICI COPERTE	SUPERFICI SCOPERTE	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	3,32		1,00	3,32
Corridoio	6,81		1,00	6,81
Cucina	41,29		1,00	41,29
Bagno 1	6,65		1,00	6,65
Vano 1	17,30		1,00	17,30
Dis.	1,83		1,00	1,83
Vano 2	12,74		1,00	12,74
Bagno 2	3,81		1,00	3,81
Balcone		14,14	0,30	4,24
Totale	Mq. 93,75	Mq. 14,14	TOTALE	Mq. 97,99

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 109,65** derivante da:

$$\text{Mq. } 93,75_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 109,65_{(\text{superficie commerciale})}$$

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. } 109,65_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 4,24^3_{(\text{sup. Convenz. scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 113,89$$

Superficie commerciale totale appartamento al Piano Primo.

ALBERGO

Ala Nord

Quest’ala dell’albergo è composta da un ingresso, un corridoio, un ripostiglio e 5 camere con relativi bagni. Come accennato nei paragrafi che precedono, l’attuale accesso all’ala Nord dell’albergo, avviene dal viale privato che insiste sulle particelle 583-570, posto sul confine Est dell’immobile staggito, già descritto come “Terzo Violetto”. Tale accesso, nell’ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, non è garantito al futuro aggiudicatario poiché trattasi di viale privato e su cui gli immobili pignorati, da ricerche effettuate sia presso l’Agenzia del Territorio sia attraverso i titoli ultraventennali recuperati presso la Conservatoria dei RR.II., non godono di diritto di passaggio. Al fine quindi di garantire un accesso a questa parte dell’albergo indipendente dal viale attualmente in uso, il futuro aggiudicatario, dovrà provvedere alla realizzazione di un accesso a questa porzione di fabbricato del primo piano, passando dall’interno della struttura pignorata, nello specifico si potrà mettere in comunicazione la stessa con il resto della struttura mediante l’apertura di un vano sulla parete dell’attuale locale “Ripostiglio 6” adiacente con il locale “Disimpegno 2” facete parte dell’altra ala dell’albergo, il tutto è meglio comprensibile sul grafico allegato alla presente. Ovviamente, nell’analisi del valore di vendita dell’immobile sarà tenuto in debito conto tale circostanza applicando una

³ Mq. $14,14_{(\text{superf. aree scoperte o semiscoperte})} \times 0,30_{(\text{coeff. destinazione})} = \text{Mq. } 4,24_{(\text{superficie convenzionale})}$



riduzione del valore al fine di tenere in debita considerazione i costi per la realizzazione di dette opere.

Descrizione degli ambienti:

Ingresso: vi si accede tramite una scala esterna di 7 (sette) gradini posta sul vialetto privato (alieno alla presente procedura) che insiste sulle particelle 583-570, già descritto come “Terzo Vialetto” nei paragrafi che precedono. L’ambiente, conduce al “Corridoio 3” tramite un accesso munito di infisso in alluminio munito di vetrate; occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,71 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch’esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto 178 e foto 179).

Corridoio 3: vi si accede dall’“Ingresso”, conduce alle “Camere 343, 344, 345, 346 e 347” e al “Ripostiglio 6”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,09 e un’altezza media pari a ml. 2,50. È pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, presenta pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto, anch’esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto 180 e foto 181)

Ripostiglio 6: vi si accede dall’“Ingresso” tramite un infisso in alluminio munito di vetrate, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,59 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,35. La pavimentazione per una parte è costituita da piastrelle in ceramica smaltata, mentre per la restante parte è costituita in piastrelle in cotto. Le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch’esso rivestito da intonaci ordinari e finitura “sfrattonata”, ma è tinteggiato con pittura a tempera (Foto 182 e foto 183)

Camera 343: vi si accede dal “Corridoio 3” tramite una porta dotata di infisso in legno tamburato a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,93 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul vialetto di pertinenza, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 2,61 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80; è dotato di una piccola finestra che dà sul “Corridoio 3” per il riciclo dell’aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20, mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; ha il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto n. 184, foto 185, foto 186 e foto 187*).

Camera 344: vi si accede dal “Corridoio 3” tramite una porta in legno tamburato a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,79 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta



rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra che affaccia sul vialetto di pertinenza, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 2,76 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80; è dotato di una piccola finestra che dà sul “Corridoio 3” per il riciclo dell’aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; ha il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto n. 188, foto 189, foto 190 e foto 191*).

Camera 345: vi si accede dal “Corridoio 3” tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,78 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di finestra con affaccio sul vialetto di pertinenza, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “Napoletana” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore



per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,04 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80; è dotato di una piccola finestra che dà sul "Corridoio 3" per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20 mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; ha il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto n. 192, foto 193, foto 194 e foto 195).

Camera 346: vi si accede dal "Corridoio 3" tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L'ambiente funge sostanzialmente da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,79 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di finestra che affaccia sul vialetto di pertinenza, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo "Napoletana" e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,18 e un'altezza utile interna pari a 2,80; è dotato di una piccola finestra che dà sul "Corridoio 3" per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per



un'altezza di circa ml. 2,20, mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; ha il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto n. 196, foto 197, foto 198 e foto 199*).

Camera 347: vi si accede dal "Corridoio 3" tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L'ambiente funge sostanzialmente da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,80 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di finestra che affaccia sul vialetto di pertinenza, protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo "Napoletana" e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante, ma con vetrate; inoltre è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,06 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80; è dotato di una piccola finestra che dà sul "Ripostiglio 6" per il riciclo dell'aria; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20, mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; ha il soffitto rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto n. 200, foto 201, foto 202 e foto 203*).



Disimpegno 1: vi si accede dal piano terra tramite una cassa scale. L'ambiente comunica con il “Disimpegno 2” tramite due gradini rivestiti in marmo; occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,62; è dotato di un vano porta munito di infisso in alluminio con vetrate che comunica con l'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento adibita a “SPA e Piscina Coperta”, attualmente offerta in servizio all'albergo pignorato; inoltre è dotato di un piccolo vano finestra con un infisso in alluminio a ribalta con affaccio nell'adiacente porzione di immobile non oggetto di pignoramento adibita a “SPA e Piscina Coperta”. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiato con pittura a tempera. (Foto n. 204, foto 205 e foto 206).

Disimpegno 2: vi si accede dal “Disimpegno 1” tramite due gradini rivestiti in marmo; occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,90. L'ambiente comunica con la “Hall” tramite una piccola scala composta da cinque gradini rivestiti in marmo e protetta da una ringhiera in legno; inoltre, sulla parete orientata verso Est è presente una grossa vetrata munita di porta, che comunica con l'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento adibita a “Sala Ristorante”, attualmente offerta in servizio all'albergo pignorato. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 207, foto 208, foto 209 e foto 210).

Hall: vi si accede dal “Disimpegno 2” tramite una piccola scala composta da cinque gradini rivestiti in marmo e protetta da una ringhiera in legno; comunica con il “Ripostiglio 5” ed il “Corridoio 1”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 33,78 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,80. La pavimentazione è

costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto, anch’esso rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, ma tinteggiati con pittura a tempera. Sulla parete orientata verso Ovest, sono presenti due vani finestra muniti di infissi in alluminio (*Foto n. 211, foto 212, foto 213 e foto 214*).

Ripostiglio 5: vi si accede dalla “Hall” tramite una porta in alluminio effetto legno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,12 e un’altezza media pari a ml. 2,60. La pavimentazione è composta per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da doghe in legno rivestite con tessuto da parati (*Foto n. 215, foto 216 e foto 217*).

Corridoio 1: vi si accede dalla “Hall” oppure dal “Corridoio 2”; comunica con il “Ripostiglio 4” e la “Camera 200”. L’ambiente occupa una superficie utile netta pari a mq. 15.84 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,65, inoltre, è dotato di un infisso in alluminio munito di vetrata, che affaccia sulle scale interne che dal piano terra che conducono al piano primo. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da doghe in legno rivestite con tessuto da parati (*Foto n. 218, foto 219 e foto 220*).

Ripostiglio 4: vi si accede dal “Corridoio 1” tramite una porta in alluminio, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,01 e un’altezza media pari a ml. 1,50. La pavimentazione è composta per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile (*Foto 221*).

Camera 200: vi si accede dal “Corridoio 1” tramite un infisso in alluminio a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,56 e un’altezza utile interna pari a ml.



2,60. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta costituito da doghe in legno rivestite da stoffa da parati. L’ambiente è dotato di due finestre, di cui una piccola che affaccia sul “Balcone della “Camera 348”, munita da infisso in alluminio con vetrata e protetta all’esterno da un infisso in alluminio tipo “*Napoletana*”, l’altra invece, più grande della prima, affaccia sul vialetto di pertinenza è protetta esternamente da un infisso in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*” e internamente da un infisso in alluminio, sempre a due ante con vetrate. Inoltre, l’ambiente è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 2,12 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,60; non è munito di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore d’aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20, mentre la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da doghe in legno rivestite con tessuto da parati; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 222, foto 223, foto 224, foto 225, foto 226 e foto 227*).

Corridoio 2: vi si accede dal “*Corridoio 1*” tramite una porta in legno, oppure dalla scala scoperta posta nella parte Sud dell’edificio tramite una porta in alluminio; comunica con le “*Camere 348, 25, 225, 26, 226, 27 e 28*”. L’ambiente occupa una superficie utile netta pari a mq. 29,39 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,65. Sul versante Sud è dotato di tre vani-finestre posti sulla parte alta, muniti di infissi in alluminio con vetro apribile a ribalta che affacciano sulla vanella posta sul piano di copertura; più altri tre vani-finestre



sulla parte bassa, muniti di infissi in alluminio con vetro, ma non apribili che affacciano nella struttura adiacente.

Occorre precisare che la “Vanella” meglio raffigurata nella sua consistenza sul grafico allegato alla presente (*Pianta Piano Primo*) è una porzione dell'immobile pignorato che è stata inglobata nella proprietà adiacente, non oggetto di pignoramento adibita a “SPA e Piscina Coperta”. Da un punto di vista legale la porzione di immobile “Vanella” di mq. 21,26, meglio rappresentate sul grafico allegato alla presente nelle sue dimensioni geometriche, nell'ipotesi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, dovrà essere reintegrata nel possesso del futuro aggiudicatario.

La pavimentazione del “Corridoio 2” è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto per una parte è costituito da doghe in legno rivestite con tessuto da parati, mentre la restante parte è rivestita da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto 228, foto 229, foto 230 e foto 231*).

Camera 348: vi si accede dal “Corridoio 2” tramite un infisso in legno a singola anta. L'ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,47 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,60. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta costituito da doghe in legno rivestite da stoffa da parati. L'ambiente è dotato di un “Balcone” che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a due ante con vetrate e di un infisso esterno sempre in alluminio a due ante, tipo “*Napoletana*”. L'ambiente, è dotato anche di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta



di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "balcone", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,93; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle di ceramica smaltata; sul versante Est, confina con la parete della "Camera 200" dove è presente una piccola finestra protetta esternamente da un infisso in alluminio tipo "Napoletana" ad una anta; sul versante Ovest è diviso con il balcone della "Camera 25" tramite un muretto basso; il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita dall'aggetto del solaio di copertura dell'edificio.

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,20 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,60; non è munito di finestra, per il riciclo dell'aria è installato un estrattore di aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in ceramica smaltata; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20 mentre per la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da doghe in legno rivestite con tessuto da parati; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 232, foto 233, foto 234, foto 235, foto 236 e foto 237).

Camera 25: vi si accede dal "Corridoio 2" tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L'ambiente funge sostanzialmente da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,65 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura "sfrattonata", decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un "Balcone" che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a due ante con vetrate e di un infisso esterno



sempre in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*”. L’ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*balcone*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,33; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; confina ad Est con il balcone della “Camera 348” e ad Ovest con il balcone della “Camera 225”, da entrambe separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 2,90 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75; non è munito di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore di aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in ceramica smaltata; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20. mentre per la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 238, foto 239, foto 240, foto 241, foto 242 e foto 243*).

Camera 225: vi si accede dal “*Corridoio 2*” tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,50 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un “*Balcone*” che



affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a due ante con vetrate e di un infisso esterno sempre in alluminio a due ante di tipo “*Napoletana*”. L’ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*balcone*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,48; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; confina ad Est con il balcone della “*Camera 25*” e ad Ovest con il balcone della “*Camera 26*”, da entrambe separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,18 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75; non è munito di finestra, per il riciclo dell’aria è installato un estrattore di aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in gres porcellanato; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,20, mentre per la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 244, foto 245, foto 246, foto 247, foto 248 e foto 249*).

Camera 26: vi si accede dal “*Corridoio 2*” tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera “doppia”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,26 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e



tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un "Balcone" che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a due ante con vetrate e di un infisso esterno sempre in alluminio a due ante di tipo "Napoletana". L'ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all'antenna tv, e di un "Bagno".

Il "balcone", occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,13; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; confina ad Est con il balcone della "Camera 225" e ad Ovest con il balcone della "Camera 226", da entrambe separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il "Bagno" occupa una superficie complessiva di mq. 3,59 e un'altezza utile interna pari a mq. 2,75; non è munito di finestra, per il riciclo dell'aria è installato un estrattore di aria a vortice; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in ceramica smaltata; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,00 mentre per la restante parte sono rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 250, foto 251, foto 251, foto 253 e foto 254).

Camera 226: vi si accede dal "Corridoio 2" tramite un infisso in legno tamburato a singola anta. L'ambiente funge sostanzialmente da camera "doppia", occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,00 e un'altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da



piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un “*Balcone*” che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio ad una anta con vetrata e di un infisso esterno sempre in alluminio ad una anta di tipo “*Napoletana*”. L’ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*balcone*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,05; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; confina ad Est con il balcone della “*Camera 26*” e ad Ovest con il balcone della “*Camera 27*”, da entrambe separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 3,63 e un’altezza utile interna pari a mq. 2,67; è munito di finestra per il riciclo dell’aria comunicante con il “*Corridoio 2*”, munita di infisso in alluminio con vetro temperato; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in ceramica smaltata; presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di circa ml. 2,00, mentre per la restante parte risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 255, foto 256, foto 257, foto 258 e foto 259*).



Camera 27: vi si accede dal “Corridoio 2” tramite un infisso in legno a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera ad uso “triplo” e/o “quadruplo”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,10 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un “Balcone” che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a doppia anta con vetrate e di un infisso esterno sempre in alluminio a doppia anta di tipo “Napoletana”. L’ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “Bagno”.

Il “balcone”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,22; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; confina ad Est con il balcone della “Camera 226” e ad Ovest con il balcone della “Camera 28”, da entrambe separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il “Bagno” occupa una superficie complessiva di mq. 3,63 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75; è munito di finestra per il riciclo dell’aria comunicante con il “Corridoio 2”, munita di infisso in alluminio con vetro temperato; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in gres porcellanato; presenta pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un’altezza di circa ml. 2,00, mentre per la restante parte risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è

rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (*Foto 260, foto 261, foto 262, foto 263, foto 264 e foto 265*).

Camera 28: vi si accede dal “Corridoio 2” tramite un infisso in legno a singola anta. L’ambiente funge sostanzialmente da camera ad uso “triplo” e/o “quadruplo”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,39 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura “sfrattonata”, decorate centralmente con una greca in gesso e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un “Balcone” che affaccia sul vialetto di pertinenza, vi si accede tramite un vano-porta munito di un infisso interno in alluminio a doppia anta con vetrate e di un infisso esterno sempre in alluminio a doppia anta di tipo “*Napoletana*”. L’ambiente, inoltre, è dotato di un termosifone radiante collegato all’impianto di riscaldamento centralizzato, di un condizionatore elettrico a pompa di calore per il raffrescamento, di una cassetta di sicurezza installata a muro, di quadretto elettrico, della presa all’antenna tv, e di un “*Bagno*”.

Il “*balcone*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,95; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in cotto; ad Est confina con il balcone della “Camera 27” con cui è separato tramite un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura al quarzo; anche il parapetto è costituito da un muretto basso, rivestito da intonaco ordinario e tinteggiato con pittura a quarzo; la copertura è costituita da tegole portoghesi sorrette da una struttura in legno.

Il “*Bagno*” occupa una superficie complessiva di mq. 4,78 e un’altezza utile interna pari a ml. 2,75; è munito di finestra per il riciclo dell’aria comunicante con il “Corridoio 2”, munita di infisso in alluminio con vetro temperato; risulta pavimentato per tutta la superficie con piastrelle in gres porcellanato;



presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,20, mentre per la restante parte risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera; è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia (Foto 266, foto 267, foto 268, foto 269, foto 270 e foto 271).

Sulla base della descrizione avanti esposta nonché dei criteri di misurazione stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta albergo Piano Primo:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICI COPERTE	SUPERFICI SCOPE	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
ALA NORD				
Ingresso	1,71		1,00	1,71
Corridoio 3	21,09		1,00	21,09
Ripostiglio 6	4,59		1,00	4,59
Camera 343	11,93		1,00	11,93
Bagno	2,61		1,00	2,61
Camera 344	11,79		1,00	11,79
Bagno	2,76		1,00	2,76
Camera 345	12,78		1,00	12,78
Bagno	3,04		1,00	3,04
Camera 346	12,79		1,00	12,79
Bagno	3,18		1,00	3,18
Camera 347	13,80		1,00	13,80
Bagno	3,06		1,00	3,06
ALA SUD				
Disimpegno 1	8,62		1,00	3,83
Disimpegno 2	12,90		1,00	1,16
Hall	33,78		1,00	14,94
Corridoio 1	15,84		1,00	3,79
Ripostiglio 4	1,01		1,00	4,26
Ripostiglio 5	3,12		1,00	17,13
Corridoio 2	29,39		1,00	3,95
Ripostiglio 7	12,83		1,00	3,84
Camera 200	19,56		1,00	14,77
Bagno	2,12		1,00	5,69
Camera 348	13,47		1,00	1,91
Bagno	3,20		1,00	15,17

Balcone		3,93	0,30	4,32
Camera 25	12,65		1,00	1,71
Bagno	2,90		1,00	16,43
Balcone		3,33	0,30	5,32
Camera 225	14,50		1,00	1,77
Bagno	3,18		1,00	12,33
Balcone		5,48	0,30	3,88
Camera 26	13,26		1,00	1,66
Bagno	3,59		1,00	10,51
Balcone		6,13	0,30	3,37
Camera 226	16,00		1,00	2,32
Bagno	2,67		1,00	21,83
Balcone		3,05	0,30	3,70
Camera 27	21,10		1,00	3,58
Bagno	3,63		1,00	14,96
Balcone		3,22	0,30	3,91
Camera 28	18,39		1,00	5,86
Bagno	4,78		1,00	18,00
Balcone		4,95	0,30	4,47
Totale	Mq. 377,62	Mq. 30,09	TOTALE	Mq. 386,65

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 441,66** derivante da:

$$\text{Mq. } 377,62_{(\text{superf. convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 441,66_{(\text{superficie commerciale})}$$

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. } 441,66_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 9,03^4_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 450,69 \text{ Superficie commerciale totale albergo Piano Primo.}$$

TERRAZZI DI COPERTURA

Come accennato nei paragrafi che precedono, l’attuale accesso ai lastrici di copertura dell’intero fabbricato pignorato, avviene attraverso i terrazzi dell’altra struttura alberghiera “xxxx” non oggetto di espropriazione. Come si è detto più volte, sia i beni pignorati oggetto della presente sia le altre strutture alberghiere, talvolta di proprietà degli stessi debitori, sono il risultato di un articolato processo evolutivo piano volumetrico con una singolare storia urbanistica, caratterizzata da tollerati interventi edilizi abusivi. Ciò ha

⁴ Mq. 30,09_(superf. aree scoperte o semicoperte) x 0,30_(coeff. destinazione) = Mq. 9,03_(superficie convenzionale)



determinato che alcune parti delle diverse strutture si venissero a fondere tra loro in modo da creare un unico complesso turistico alberghiero che potesse, nel loro insieme soddisfare le diverse esigenze della specifica destinazione d'uso a cui essi sono destinati. Infatti tale specifica processo evolutivo piano volumetrico degli immobili, ha determinato la promiscuità di alcuni ambienti del fabbricato oggi oggetto di pignoramento con quelli confinanti, esempio la “Vanella” che è stata integrata nella struttura “SPA” dell'altro edificio alberghiero, come gli accessi all'ala nord e all'appartamento del primo piano dell'albergo pignorato ed infine anche i terrazzi di copertura che sono stati completamente fusi con quelli della confinante struttura alberghiera, tant'è che oggi per poter accedere ai terrazzi di copertura dell'edificio pignorato, occorre accedere prima ai lastrici solari dell'adiacente struttura alberghiera, attraversando ancora una volta il viale privato che insiste sulle particelle 583-570, posto sul confine Est dell'immobile staggito, già descritto come “Terzo Violetto”. Nell'ipotesi quindi che i beni staggiti vengano aggiudicati a terzi per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario per accedere ai lastrici di copertura dell'edificio, dovrà provvedere ad una serie di opere che garantisca un accesso indipendente attraverso l'edificio pignorato. Ovviamente, anche in questo caso, nell'analisi del valore di vendita dell'immobile sarà tenuto in debito conto tale circostanza applicando una riduzione del valore al fine di tenere in considerazione dei costi per la realizzazione di dette opere

Il piano copertura è composto nel suo insieme da due Terrazzi, due Lastrici Solari e da una Vanella, il tutto per una superficie scoperta complessiva di mq. 497,14 (Foto 272). Di seguito la descrizione dettagliata della struttura:

Terrazzo 1: occupa una superficie complessiva utile netta pari a mq. 123,78, risulta composto in due aree poste su livelli diversi, di seguito classificate in “Area posta al livello inferiore” e “Area posta a livello superiore”, esse sono comunicanti tra loro grazie a delle scale. “L'Area posta al livello inferiore” occupa una superficie utile netta pari a mq 35,35, risulta pavimentata con

piastrelle in ceramica smaltata, attualmente è tutt'uno, nel senso che non esiste una separazione fisica, con il terrazzo adiacente di proprietà aliena esclusa dalla presente procedura giudiziaria. Quest'area comunica con il "Terrazzo 2" tramite un gradino, mentre il collegamento con l'area di livello superiore è garantito da due rampe di scala aventi quattro gradini ciascuna, interposte da un ballatoio. La pavimentazione delle rampe di scala e del ballatoio è costituita da un getto in cls tinteggiato con pittura impermeabilizzante. "L'Area posta al livello superiore" occupa una superficie utile netta pari a mq. 88,43, sostanzialmente è adibita a solarium, è protetta dall'esterno da una balaustra in cemento, la pavimentazione è costituita da un getto in cls tinteggiato con pittura impermeabilizzante. Quest'area comunica con il "Terrazzo 2" tramite una scala ad una sola rampa di cinque gradini, rivestiti da un getto in cls tinteggiato con pittura impermeabilizzante e protetta da una balaustra in cemento prefabbricato (Foto 273, foto 274, foto 275, foto 276, foto 277, foto 278 e foto 279).

Lastrico Solare 1: Occupa una superficie complessiva pari a mq. 118,45, risulta separato dal "Terrazzo 1" tramite una balaustra in cemento. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da guaina bituminosa tinteggiata con pittura impermeabilizzante. Non è presente la recinzione di protezione verso l'esterno. Risultano installate le unità esterne dell'impianto di climatizzazione a servizio di alcuni ambienti posti al piano inferiore del piano Primo (Foto 280).

Terrazzo 2: Occupa una superficie complessiva utile netta pari a mq. 107,40, è adibito a solarium solo per una parte a causa della pendenza presente in alcune aree del terrazzo, la separazione tra le aree di diverso uso avviene tramite delle fioriere. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica tinteggiate con pittura impermeabilizzante. Una balaustra prefabbricata in cemento funge da recinzione e da protezione verso l'esterno, mentre un muretto rivestito da intonaci ordinari a finitura "sfrattonata" e



tinteggiato con pittura al quarzo funge da confine con il “*Lastrico Solare 2*”. Il terrazzo in esame è illuminato da lampioncini verticali in ferro fissati su una base di cemento. Risulta collegato tramite un gradino con “*l'Area posta al livello inferiore del Terrazzo 1*” mentre tramite una rampa di cinque gradini è collegato con “*l'Area posta al livello superiore del Terrazzo 1*” (Foto 281, foto 282 e foto 283).

Lastrico Solare 2: occupa una superficie complessiva pari a mq. 129,57, confina con il “*Terrazzo 2*”. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da guaina bituminosa tinteggiata con pittura impermeabilizzante. La recinzione è costituita da un muretto basso, rivestito da intonaci ordinari a finitura “sfrattonata” e tinteggiato con pittura al quarzo. Risultano installate le antenne televisive a servizio degli ambienti posti ai piani inferiori (Foto 284).

Vanella: occupa una superficie complessiva pari a mq. 32,30. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da guaina bituminosa tinteggiata con pittura impermeabilizzante. Confina con il “*Corridoio del primo piano*”, dal quale è separato da una parete su cui sono installate due finestre e confina con altre unità immobiliari escluse dalla presente procedura. Sul piano di calpestio sono presenti dei lucernai a servizio degli ambienti sottostanti, attualmente utilizzati come “locale SPA e piscina coperta” (Foto 285, foto 286 e foto 287).

Calcolo della superficie convenzionale scoperta terrazzi copertura:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA
Terrazzo 1	35,35
Terrazzo 1	88,43
Terrazzo 2	107,40
Lastrico Solare 1	118,45
Lastrico Solare 2	129,57
Vanella	32,30
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA	Mq. 511,50

AREE ESTERNE DI PERTINENZA



Come già accennato nei paragrafi che precedono, completano l'intera struttura pignorata le aree esterne di pertinenza al Piano Terra, costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 296.81**.

Occorre innanzitutto precisare che le aree esterne, risultano di pertinenza sia al primo corpo di fabbrica costituito da un solo livello fuori terra ad uso **reception**, identificato catastalmente con il **sub 101 della p.lla 612**, sia al secondo corpo di fabbrica ad **uso residenza turistico alberghiera**, composto da un piano terra ed un piano primo ed identificato catastalmente con il **sub 103 della p.lla 612**, per tale motivo come meglio sarà descritto nel paragrafo 20. nella formulazione del lotto per la vendita, la particolare vocazione del corpo accessorio del primo corpo di fabbrica (reception sub 101) rispetto al secondo corpo di fabbrica consistente fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera (sub 103), non può che imporre la formazione di un lotto unico, consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception.

Per rendere visibile la consistenza delle aree scoperte, le varie superfici sono state opportunamente distinte e denominate sul grafico allegato (*Cfr. All.to n. 29*), così come di seguito descritte:

Vialetto 1: consiste in un vialetto pavimentato che collega la reception con un ulteriore area pavimentata su cui vi sono gli accessi alle stanze al piano terra del fabbricato 2 destinato ad albergo, ha una superficie utile netta di mq. 26,41. Il vialetto è pavimentato con piastrelle per esterni antiscivolo, di gres porcellanato, è delimitato ai bordi da cordolo di cemento che lo separa dalle circostanti aree destinate a verde, il percorso è segnato con dei faretti "segnapasso" posti sui bordi del perimetro (*Foto 288, foto 289 e foto 290*).



Giardino: consiste in una modesta area destinata a verde, posta nella parte Nord-Est della particella in adiacenza al vialetto precedentemente descritto, ha una superficie utile netta di mq. 58,38.

Nell'area allignano piante di piccolo e medio fusto ed è ornata in vari punti con arbusti e siepi. L'area è anche illuminata con alcuni faretti e lampioncini (Foto 291).

Aiuole: se ne contano quattro, si trovano tutte nelle vicinanze del vialetto precedentemente descritto e coprono complessivamente una superficie utile netta di mq. 28,18.

Sono state realizzate principalmente per disegnare un percorso pedonale verso i viali pavimentati che conducono alle stanze, in esse allignano per la maggiore siepi ed arbusti bassi, alcune sono illuminate con faretti e lampioncini (Foto 292).

Area pavimentata 1: vi si accede dal "Vialetto 1" precedentemente descritto a mezzo di sei gradini poiché sottoposta ad esso e consiste in un'area scoperta pavimentata della superficie utile netta di mq. 53,98.

Collega la reception alle prime camere al piano terra della struttura alberghiera (camere 14, 214, 215 e 15), è pavimentata con piastrelle per esterni antiscivolo di gres porcellanato, lungo il confine Ovest è delimitata da un parapetto in muratura che la separa dal sottostante lotto di terreno di proprietà aliena p.lla 936. Il percorso è segnato con dei faretti "segnapasso" posti sui bordi del perimetro del parapetto e con lampioncini (Foto 293, foto 294 e foto 295).

Area pavimentata 2: vi si accede dall'Area pavimentata 1 precedentemente descritta a mezzo di due gradini poiché sottoposta ad essa e consiste in un'area scoperta pavimentata della superficie utile netta di mq. 66,52.

Collega la reception e l'Area pavimentata 1 alle restanti camere al piano terra della struttura alberghiera, praticamente costituisce il viale di accesso non solo delle camere poste al Piano Terra, ma anche a quelle poste al Primo Piano della struttura alberghiera poiché conduce a alla cassa scale che porta al primo piano.

L'intera area è pavimentata con piastrelle per esterni antiscivolo di gres porcellanato, lungo il confine Ovest è delimitata da un parapetto in muratura che la separa dal sottostante lotto di terreno di proprietà aliena p.lla 936. Il percorso è segnato con dei faretti "segnapasso" posti sui bordi del perimetro del parapetto e con lampioncini, sulla superficie sono presente delle caditoie per la raccolta di acqua piovana, si suppone l'esistenza di un impianto di rete fognaria per lo smaltimento di acque bianche (Foto 296, foto 297 e foto 298).

Area pavimentata 3: vi si accede dall'Area pavimentata 2 precedentemente descritta a mezzo di tre gradini poiché sovrapposta ad essa e consiste in un'area scoperta pavimentata della superficie utile netta di mq. 13,84.

Collega l'area esterna del fabbricato sia ad un'area scoperta destinata a "area votiva" sia al Primo piano della struttura alberghiera a mezzo di due rampanti di scala. L'intera superficie è pavimentata con piastrelle per esterni antiscivolo di gres porcellanato finto cotto, conduce anche al "Ripostiglio 3" ricavato sotto il pianerottolo della scala che conduce al Primo Piano (Foto 299).

Area votiva: vi si accede dall'Area pavimentata 3 precedentemente descritta e consiste in un'area scoperta parzialmente pavimentata della superficie utile netta di mq. 49,50. L'area risulta coperta da cannuce di bambù sorrette da una struttura in ferro; il perimetro è completamente libero (Foto 300 e foto 301).

Sulla base della descrizione avanti esposta nonché dei criteri di misurazione stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vialetto 1	Mq. 26,41	0,10	Mq. 2,641
Giardino	Mq. 58,38	0,10	Mq. 5,838
Aiuola	Mq. 5,38	0,10	Mq. 0,538
	Mq. 4,87	0,10	Mq. 0,487
	Mq. 15,99	0,10	Mq. 1,599
	Mq. 1,94	0,10	Mq. 0,194
Area pavimentata 1	Mq. 53,98	0,10	Mq. 5,398
Totale	Mq. 296,81		Mq. 29.68
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 29,68

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, si ritiene di avere in possesso tutti gli elementi per poter esprimere un giudizio **“appena sufficiente”**. Tale giudizio, si basa sul presupposto che l'intera struttura presenta chiusure d'ambito ai limiti delle norme sul contenimento energetico e con classe molto bassa, infatti gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con profilato non a taglio termico e di scarsa qualità con vetri temperati, con un grado di dispersione termica elevata; anche le schermature esterne realizzate con alluminio a taglio semplice di scarsa qualità e resistenza al contenimento energetico, contribuisce ad abbassare la qualità generale dell'immobile. Gli infissi interni sono realizzati poi in parte con porte in alluminio in parte in legno tamburato, insomma tutto lascia intendere che la realizzazione delle rifiniture interne della struttura alberghiera sia stata fatta con materiale scadente e spesso, forse di recupero.

Gli impianti elettrici anche se non sono stati verificati nella loro interezza, appaiono di vecchia fattura e azzarderei ai limiti delle norme di sicurezza. I bagni delle camere sono realizzati con pezzi igienici di vecchia fattura e l'arredo nel suo complesso evidenzia forti segni di usura per vetustà. La struttura in ogni caso è dotata di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, fognario e TV in ogni camera. Il riscaldamento degli ambienti è garantito dall'impianto centralizzato alimentato a GPL e dai climatizzatori a pompa di calore elettrici, questi ultimi utilizzati anche per il raffrescamento. La qualità delle rifiniture murarie, della pavimentazione degli ambienti, dei servi igienici e di tutto quanto ivi presente, rientrano nei canoni classici di una struttura alberghiera a tre stelle.

7. **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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

I beni pignorati oggetto della presente procedura, consistono in immobili autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano con annesse aree pertinenziali ad immobili urbani, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, necessario per il trasferimento dei terreni.

Identificazione pregressa dei beni

8. **Confronti dettagliatamente** la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: -i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.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.

Occorre innanzitutto precisare che, da un'attenta lettura della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal notaio dott. Eliodoro Giordano, questo esperto, in merito alla ulteriore provenienza del bene dichiarata dal notaio, ha subito riscontrato una evidente discrasia, nella certificazione notarile depositata agli atti, viene riportato che nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari innanzi descritte, sono pervenute ai debitori eseguiti per averli realizzati su terreno acquistato dalla sig.ra xxxxxx, all'epoca in regime di comunione dei beni con il sig. xxxx, da xxxx nato a Forio (NA) il xxxx, in virtù di atto di compravendita per notar dott. Alfredo Albore di Forio d'Ischia rep. 16449 del 29/03/1984, con il quale xxxxx vendeva a xxxxxx, **il terreno in Forio alla loc. Spinesante Aiemita di are 3.20 distinto al foglio 9 particelle 602 e 612.**

La discrasia è stata subito evidente quando questo esperto ha confrontato l'estensione della particella su cui oggi insistono i beni pignorati ben **1.722 mq.** contro gli appena **320 mq.** acquistati con atto del 29/03/1984. È evidente che i debitori eseguiti oltre a questa zona di terreno avevano acquistato prima della realizzazione della struttura oggi “area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera il tutto riportato nel Catasto Urbano del Comune di Forio d'Ischia (NA) al folio 9, part.lla 612, sub 101-103” ulteriori terreni su cui realizzare ed estendere la struttura pignorata.

Ed infatti, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quelli ultraventennali dei beni pignorati, ricostruendo la storia ipocatastale dei beni pignorati dal ventennio alla data del pignoramento.

Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero ai debitori eseguiti, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

- **al sig. xxxxxxx** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in stato civile vedovo, con Atto Giudiziario -Verbale di Conciliazione Traslativo- per Tribunale di Napoli rep. 6 del 20/06/2008, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.10.2008 ai nn. 56305/36726**, i germani xxxx riconoscono e confermano che tutti gli immobili di cui alla premessa furono acquistati dal loro costituito genitore xxxxx con



denaro proprio e solo formalmente loro intestati ovvero alla loro dante causa e madre la defunta sig.ra xxxxx deceduta il 17/09/1999, la cui denuncia di successione è stata presentata a Ischia al n. 4 vol. 362 il 18/04/2000, e pertanto, trasferiscono, a titolo gratuito, a xxxx che accetta, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui alla premessa tra cui anche quelli oggi oggetto di pignoramento e precisamente area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U. con i seguenti estremi catastali: Locale reception folio 9, part. 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; Fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera folio 9, part. 612, sub. 103 (già particella 612 sub 102 ex p.lla 612), cat. D/2, piano T/1. Parimenti le costituite xxxxx, quali coniugi dei predetti germani xxxx, per i diritti e facoltà loro spettanti in virtù delle rispettive costituzioni di fondo patrimoniale, aventi ad oggetto tra gli altri **i beni immobili oggi oggetto di pignoramento**, acconsentono a tale trasferimento. A Margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: 1. Annotazione n. n. 24471/10149 del 29/04/2014 - Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale-; 2. Annotazione nn. 5479/392 del 03/02/2017 - Sentenza di Inefficacia- (Cfr. All.to n. 1 – Copia Atto Giudiziario -Verbale di Conciliazione Traslativo- Tribunale di Napoli rep. 6 del 20/06/2008 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.10.2008 ai nn. 56305/36726 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra xxxxxx** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni con il sig. xxxx, **parte del suolo** su cui sono stati edificati gli immobili oggi pignorati e precedentemente descritti, pervenne con atto di compravendita per notaio dott. Alfredo Albore di Forio d'Ischia

del 29/03/1984 rep. 16449 racc. n. 8337, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16/04/1984 ai nn. 12401/10575**, con il quale xxxxxx nato a Forio (NA) il xxxxx, vendeva a xxxxxx, **il terreno in Forio alla loc. Spinesante Aiemita di are 3.20 distinto al foglio 9 particelle 602 e 612** (Cfr. All.to n. 30 – Copia atto di Compravendita del 29/03/1984 rep. 16449 racc. n. 8337 per Notaio dott. Alfredo Albore e relativa nota di trascrizione nn. 12401/10575 del 16/04/1984);

- **alla sig.ra xxxxxx** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni con il sig. xxxxxx, **restante parte del suolo** su cui sono stati edificati gli immobili oggi pignorati e precedentemente descritti, pervenne con atto di compravendita per notaio dott. Antonio Pasquale Arturo di Ischia (NA) **del 15/03/1985 rep. 12744 racc. n. 4109, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/04/1985 ai nn. 10515/8890**, con il quale i signori xxxxx, vendevano a xxxx, **zone di terreno in Forio alla loc. Spinesante Aiemita di are 13.52 distinto al foglio 9 particelle 73(ex 73/a); are 0.50 distinto al foglio 9 particelle 613(ex 602/c)** e are 1.35 distinto al foglio 9 particelle 611⁵ ex 73/b (Cfr. All.to n. 31 – Copia atto di Compravendita del 15/03/1985 rep. 12744 racc. n. 4109 per Notaio dott. Antonio Pasquale



⁵ La particella 613 di are è il vialetto che costeggia il confine Ovest dell'intera particella su cui oggi insistono i beni pignorati e da cui oggi da accesso alla reception, più volte richiamato nella presente come "Violetto 2" non oggetto di pignoramento e quindi escluso dalla presente relazione.



Arturo di Ischia (NA) e relativa nota di trascrizione nn. 10515/8890 del 12/04/1985).

nota: Facendo la somma delle superfici acquistate con i due atti precedentemente richiamati si evince chiaramente l'attuale consistenza pignorata pari a mq. 1722 (are 3.20_(primo atto) + are 14.02_(secondo atto) = are 17.22).

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, nonché dal confronto effettuato tra le varie particelle accorpate così come acquistate e richiamate nei titoli di provenienza ultraventennali e la certificazione ipocatastale, è stato accertato che l'attuale consistenza dell'area su cui insistono i beni pignorati è quindi di pertinenza degli stessi, è il risultato di una serie di frazionamenti, accorpamenti e variazioni catastali che ha portato oggi ad avere gli attuali identificativi catastali al Catasto Urbano.

Per poter comprendere la storia evolutiva catastale delle quattro particelle di terreno (p.lle 602 di are 3.10, 612 di are 0.10, 73/a di are 13.52 e 613 di are 0.50) acquistate dal debitore esecutato con i due atti rispettivamente del 29/03/1984 rep. 16449 e del 15/03/1985 rep. 12744, fino al loro passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano a seguito dell'edificazione dei due corpi di fabbrica, occorre ripercorrere tutto l'iter di aggiornamento della mappa catastale, in considerazione che gli identificativi catastali oggi correttamente riportati nella trascrizione del pignoramento sono foglio 9, p.lla 612 sub 101 e sub 103. Nello specifico:

- ❖ **alla data del 22/12/2015:** si registra al **Catasto Terreni**, variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE ATTIVITA 16 protocollo n. NA0551431 in atti dal 22/12/2015 (n. 15896.1/2015), dell'unità immobiliare terreno nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 613 di are 0.50** (parte della consistenza del presente pignoramento)

SOPPRESSO poiché passata prima come **ENTE URBANO**⁶ e contestualmente alla consistenza della p.lla 73 stesso foglio (Cfr. All.to n. 32 – Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 613);

- ❖ alla data del 22/12/2015: si registra al **Catasto Terreni**, variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE ATTIVITA 16** protocollo n. NA0551429 in atti dal 22/12/2015 (n. 15894.1/2015), dell'unità immobiliare terreno nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 612 di are 0.10** (parte della consistenza del presente pignoramento)

SOPPRESSO poiché passata prima come **ENTE URBANO** e contestualmente alla consistenza della p.lla 73 stesso foglio (Cfr. All.to n. 33 – Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 612);

- ❖ alla data del 06/10/2015: si registra al **Catasto Terreni**, variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE ATTIVITA 16** protocollo n. NA0391486 in atti dal 06/10/2015 (n. 8797.1/2015), dell'unità immobiliare terreno nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 73 di are 7.96** (parte della consistenza del presente pignoramento)

passata poi come **ENTE URBANO**. Nel merito occorre fare una precisazione, innanzitutto la particella di terreno in questione su cui è stato realizzato **parte** del secondo corpo di fabbrica oggi pignorato, è stata nel tempo oggetto di vari frazionamenti e quindi cessioni di porzione di aree, fino ad avere l'attuale consistenza di are 7.96 (FRAZIONAMENTO del 31/01/1989 protocollo n. 69289 costituisce le p.lle 684-685). Allo stato, l'area passata all'ENTE URBANO con gli identificativi catastali di **foglio 9 p.lla 612**, come meglio rappresentato sull'Estratto di Mappa Catastale attuale, risulta nella sua intera consistenza **aggraffata** al fabbricato poiché area di sedime dello stesso (Cfr. All.to n. 34 – Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 73);

- ❑ alla data del 04/12/2015: si registra al **Catasto Fabbricati**, in ditta a xxxxxxxxxxxx, variazione relativa a **AGGIORNAMENTO**

⁶ Si precisa che quando un terreno viene edificato, l'area passa dal Catasto Terreni al Catasto Urbano e la Classe catastale passa a ENTE URBANO, con conseguente soppressione dei relativi identificativi catastali ai Terreni generando nuovi identificativi Catastali all'Urbano. Nel caso di specie considerato che l'area è stata accorpata a quella della maggiore della p.lla 73, la stessa risulta soppressa.

PLANIMETRICO protocollo n. NA0520244 in atti dal 04/12/2015 (n. 238835.1/2015), dell'unità immobiliare nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 612 sub 101** (*immobile pignorato reception*) relativa alla correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 17049/1995. Nella relativa Visura Storica viene riportato a margine dell'annotazione il riferimento della particella di mappa ai terreni agganciata al fabbricato **p.lla 73** (Cfr. All.to n. 27 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 1 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 101);

❖ **alla data del 02/07/1990:** si registra al Catasto Fabbricati, variazione relativa a FABBRICATO DA IN CORSO DI COSTRUZIONE A ULTIMATO in atti dal 19/10/1995 (n. 9745.1/1990), dell'unità immobiliare nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 612 sub 101** (*immobile pignorato reception*). In data 17/10/1995 l'immobile viene classato con registrazione del 14/06/1999 PF 99 (n. 17049.2/1995) con i seguenti identificativi **foglio 9 p.lla 612 sub 101, categ. A/10, cons. 1 vano** ed infine in data 04/12/2015, si registra variazione relativa a AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO protocollo n. NA0520244 in atti dal 04/12/2015 (n. 238835.1/2015), relativa alla correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 17049/1995. Nella relativa Visura Storica viene riportato a margine dell'annotazione il riferimento della particella di mappa ai terreni agganciata al fabbricato **p.lla 73** (Cfr. All.to n. 27 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 1 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 101);

❖ **alla data del 02/07/1990:** si registra al Catasto Fabbricati, variazione relativa a FABBRICATO DA IN CORSO DI COSTRUZIONE A ULTIMATO in atti dal 19/10/1995 (n. 9745.1/1990), dell'unità immobiliare nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 612 sub 102** (*immobile pignorato albergo piano T/1*). In data 17/10/1995 l'immobile viene classato con registrazione del 14/06/1999 PF 99 (n. 17049.2/1995) con i seguenti identificativi **foglio 9 p.lla 612 sub 102, categ. D/2**.

Successivamente **alla data del 07/07/2000** si registra variazione relativa a SOPRAELEVAZIONE in atti dal 07/07/2000 (n. 17596.1/2000), dell'unità



immobiliare, **viene soppresso il sub 102 e costituito il sub 103⁷**. Anche in questo caso nella relativa Visura Storica viene riportato a margine dell'annotazione il riferimento della particella di mappa ai terreni agganciata al fabbricato **p.lla 73** (Cfr. All.to n. 28 – Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 103);

- ❖ **alla data del 20/02/1984:** (antecedente all'impianto meccanografico) si registra al **Catasto Terreni**, variazione d'Ufficio relativa a **FRAZIONAMENTO** in atti dal 07/02/1996 MOD.12 (n. 29.2/1984), dell'unità immobiliare terreno nel Comune di Forio **foglio 9 p.lla 602 di are 3.10**. Dalle verifiche eseguite occorre precisare che nonostante sull'area sia stato edificato l'Immobile pignorato (*reception sub 101*), l'area risulta in ogni caso allibrata al catasto terreni con suo proprio identificativo e non risulta ancora passata al Catasto Urbano probabilmente per ineseguito "TIPO MAPPALE", infatti dalla verifica eseguita sull' Estratto di Mappa Catastale, si è riscontrato che il relativo fabbricato (*reception sub 101*) non è riportato (Cfr. All.to n. 35 – Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 602).

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali degli immobili pignorati **Comune di Forio (NA) fogl. 9 p.lla 612 subb. 101-103** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento come meglio sopra specificato, tali inoltre sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione degli immobili oggi pignorati.

Dal confronto eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione dei beni pignorato contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (Cfr. All.ti n. 1), la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to nn. 27 e 28) nonché dall'esito del

⁷ Attuale identificativo catastale correttamente riportato nella Trascrizione del Pignoramento.

sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 29), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica, consentendo la sua univoca identificazione.

Per una corretta identificazione del bene pignorato è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo agli immobili pignorati, riportato al foglio 9 p.lla 73 del Catasto Terreni del Comune di Forio Napoli (Cfr. All.to n. 36 - Estratto di mappa Catastale Comune di Forio (NA) foglio 9 p.lla 73).

Si precisa che nel caso di specie, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 9 p.lla 612 della **Catasto Urbano**, corrisponde il Mappale **Catasto Terreni** Correlato foglio 9 p.lla 73, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

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



Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, tuttavia occorre però porre all'attenzione dell'Ill.mo G.E. alcune criticità ai fine dell'esatta corrispondenza tra i dati riportati al censuario Catasto Urbano e l'esatta individuazione dei beni sulla Mappa Catastale ai Terreni, **essendo intervenute** modificazioni nel tempo e più precisamente ampliamenti della consistenza del fabbricato sub 103.

Nel dettaglio si è rilevata la seguente situazione:

- ❖ È stato accertato un disallineamento tra il numero di particella attribuito sulla relativa Mappa ai Terreni **p.lla 73** e quella invece attribuita al censuario del Catasto Fabbricati **p.lla 612**. La **Circolare 2/88 "Elaborati tecnici di aggiornamento"** dell'Agenzia delle Entrate (Catasto ex Agenzia del Territorio) prevede la redazione del "Tipo Mappale" procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa terreni di nuovi fabbricati, di ampliamenti di fabbricati esistenti già inseriti, di demolizioni totali o parziali di fabbricati già rappresentati in mappa, con eventuale individuazione e definizione dell'area di pertinenza del fabbricato stesso. La verifica eseguita dallo scrivente confrontando la relativa Mappa Catastale con l'attuale stato dei luoghi, non solo ha evidenziato un disallineamento dei dati come sopra già specificato p.lla 612 all'Urbano e p.lla 73 ai Terreni, ma addirittura l'assenza del Fabbricato reception sub 101 in Mappa. L'assenza del Fabbricato sub 101 sulla relativa Mappa catastale non consentirebbe l'esatta identificazione del bene;
- ❖ Altro disallineamento riscontrato non di minore importanza, è l'omessa soppressione della p.lla 602 ancora riportata al Catasto Terreni, non aggirata alla consistenza dei fabbricati pignorati ma materialmente occupata dagli stessi. Nello specifico tale situazione si è venuta a creare sicuramente per l'omessa e/o errata redazione del "Tipo Mappale" conseguente all'edificazione dei due corpi di Fabbrica reception sub 101 e albergo 103 e ampliamento del quest'ultimo operata nel corso degli anni. Per puro tuziorismo si porta all'evidenza dell'Ill.mo G.E. che oggetto del pignoramento è: quota pari ad 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Forio (NA), consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso



reception, il tutto riportato nel N.C.E.U. folio 9, part.IIa 612, sub. 101, cat. A/10 (reception) e folio 9, part.IIa 612, sub. 103, cat. D/2 (albergo), quindi sarebbe esclusa dal pignoramento la **p.IIa 602** invece colpita se non per il solo fatto che sulla stessa insiste il fabbricato **sub. 101, cat. A/10 (reception)** e parte del fabbricato in ampliamento **sub. 103, cat. D/2 (albergo);**

- ❖ Infine le attuali Planimetrie agli atti del Catasto Urbano sono sostanzialmente **non conformi** allo stato dei luoghi. Nello specifico la consistenza catastale rappresentata nella Planimetria catastale agli atti dell'immobile sub 101 (reception) non rispecchia l'attuale consistenza planimetrica rilevata sui luoghi; stessa cosa vale per le Planimetrie Catastali presenti agli atti dell'immobile sub 103 (albergo), sia del Piano Terra sia del Piano Primo, l'attuale consistenza ha subito nel tempo un ampliamento sia in pianta sia in sopraelevazione.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.IIa 73 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 37 – *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato.



Nel grafico è possibile notare, come la sovrapposizione evidenzia in maniera chiara la totale assenza in Mappa (*delineatura grafica di colore giallo*) dell'immobile sub 1 (reception), nonché l'assenza dell'ampliamento verso Nord dell'immobile sub 103 (albergo).

Le difformità precedentemente elencate, possono obiettivamente ritenersi tali da inficiare l'idoneità dei grafici delle planimetrie catastali reperite agli atti dell'Agenzia del Territorio, che non rispecchiano in maniera adeguata l'odierno stato dei luoghi. Considerato quindi che dall'esame degli attuali atti catastali reperiti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, sussistono elementi pregiudizievoli rispetto a quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, a giudizio dello scrivente risulterebbe necessario procedere, a variazioni catastale sia di allineamento dei dati censuari sia di aggiornamento delle Mappe Catastali ai Terreni sia della Planimetrie Catastali all'Urbano dei beni staggiati.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. ritenesse opportuno aggiornare gli atti catastali, si dovrà procedere alla redazione di un "Tipo Mappale per Variazione", consistente nel rilievo celerimetrico dell'intera area compreso quella della p.lla 602 tramite GPS appoggiando i punti che delimitano l'area oggetto di intervento ai punti fiduciali della Mappa Catastale; all'allineamento dei dati di Mappa mediante soppressione e fusione delle due p.lle 73 e 602 in un'unica p.lla 612 con inserimento in mappa dell'immobile sub 101 (reception) e dell'esatta sagoma in ampliamento dell'immobile sub 103 (albergo); all'aggiornamento delle Planimetrie Catastali al Catasto Urbano sia dell'immobile sub 101 (reception) che dell'immobile sub 103 (albergo) il tutto per una spesa che si può stimare in Euro 4.700,00 (costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica di "Tipo Mappale", compreso di rilievo



topografico, allineamento dei dati censuari, e pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, tributi catastali e al lordo dell'I.V.A.).

- C -
Stato di possesso

10. 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.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nelle relazioni preliminari depositate agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare che la “xxxx” è l’insegna sotto la quale la “Società xxxxx.” con sede in Napoli alla xxxxx Codice Fiscale e P.IVA n. xxxxx nella persona dell’attuale Amministratore e legale Rappresentante la sig.ra xxxxxx, esercita l’attività commerciale avente come oggetto “affittacamere ed attività di accoglienza per turisti”, in forza di un contratto di locazione, sottoscritto tra i sig.ri xxxxxxxx in data 09.02.2017, Registrato presso Agenzia delle Entrate – Ischia (NA)– il 16.02.2017 al numero 189 Serie 3T, con decorrenza dal 01.02.2017 sino al 01.02.2023 (Cfr. All.to n. 38 – Copia del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati Ischia (NA) del 16/02/2017 n. 189/3T).

Nel merito del contratto vanno fatte le seguenti osservazioni:

- **Sui contraenti:** il contratto è sottoscritto dagli indicati sig.ri xxxxxxxx i **quali si dichiarano “eredi del de cuius xxxxxxxx”**

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 106

proprietari e locatori

osservazione: Nel merito va segnalato che i sopracitati signori xxxxx contraenti del contratto di locazione, **non sono eredi del de cuius xxxxx**, ma se mai, nipoti dello stesso, i veri eredi del *de cuius*, come riportato nei capitoli che precedono, sono i germani xxxxxxxxx

- **Sul valore locativo dei beni:** Il contratto indica specificatamente che le porzioni oggetto della locazione sono le camere “14, 214, 15, 215, 16, 216, 18, 218, 19, 219, 20, 21, 221, 22, 23, 24, 224, 28, 27, 26, 226, 25, 225, 348, 200, ricadenti in Catasto al Foglio 9, p.lla 612, sub 103 parte, piano T-1, e prevede un canone annuo di € 15.000,00, con importi fissati in € 500,00 mensili per il periodo “Novembre/Aprile” ed € 2.000,00 mensili per il periodo “Maggio/Ottobre”

osservazione: in tutto vengono locate **25 camere** su un totale di **30 camere** di cui è fornito la struttura, lasciando quindi nella disponibilità dei debitori eseguiti 5 camere, l'appartamento al Piano Primo e la reception. Nel merito va evidenziato che, come meglio sarà dimostrato nei capitoli che precedono, **il valore annuo del contratto non è equo**, conferendo alla locazione le caratteristiche del così detto contratto a canone vile, come anche evidenziato dal Custode Giudiziario nelle sue relazioni. Vista la struttura, la posizione geografica, l'organizzazione aziendale, i valori locativi della zona, gli Euro 15.000,00 annui di canone di locazione risultano di gran lunga inferiori di 1/3 al giusto prezzo pertanto, risulta inefficaci e inopponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 III° co. c.c. poiché palesemente non congruo e molto al di sotto del valore effettivo

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 107



realizzabile;

- **Sull'opponibilità alla procedura del contratto:** Il contratto **risulta non opponibile** al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data **17/02/2017** quindi successivamente alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.03.2011. L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta.

11. **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.

Come meglio rappresentato nel precedente capitolo, dagli accertamenti eseguiti in sede di accesso, è risultato che per l'unità immobiliare censita catastalmente al **folio 9, part.IIIa 612, sub. 103, cat. D/2 (albergo)**, per 25 camere è stato stipulato contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ischia (NA) con n. 189/3T del 16/02/2017 per un canone annuo pari a Euro 15.000,00 e per la durata di anni 6 e con decorrenza dal 01/02/2017 e scadenza 01/02/2023 (Cfr. All.to n. 38).

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

Come precedentemente riportato, dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nelle relazioni preliminari depositate agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato

di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare che 25 camere dell'intera struttura alberghiera risultano locate a terzi **con titolo non opponibile alla procedura**.

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito, circa la stima dell'indennità di occupazione, per il calcolo di un congruo valore di indennità di occupazione è necessario rifarsi alle metodologie di determinazione di calcolo di valori locativi di immobili non a carattere ordinario ma bensì commerciali.

La separazione ormai abituale tra proprietà immobiliare e gestione di un albergo rende sempre più attuali le problematiche inerenti la locazione, prima di tutto sui metodi di valutazione del canone.

Il canone di locazione di un albergo, certamente non può essere paragonato a quello di un immobile ordinario (appartamento, villa/villino, negozio, magazzino ecc.), in quanto è caratterizzato da una serie di variabili finanziarie che lo distinguono da altre tipologie di affittanze. Per il proprietario il canone è il rendimento atteso sul capitale immobilizzato, per il conduttore è un costo da contenere entro un massimo del 20% dei ricavi della gestione. Vi sono oggi diversi schemi contrattuali che parametrano il canone alla redditività della gestione alberghiera. Partiamo però analizzando lo schema più semplice della locazione.

Le aspettative di rendimento di un proprietario di immobile destinato ad albergo e non solo, presuppone una serie di ragionamenti basati sulla redditività che lo stesso potenzialmente può esprimere nel medio e lungo termine. Per determinare il canone di locazione desiderato, il proprietario dell'immobile deve stimare il valore di mercato della struttura come il controvalore ottenibile in una cessione e reinvestibile in altra attività finanziaria. Calcola quindi il rendimento atteso sul valore di mercato del suo immobile ed ottiene il canone desiderato. Atteso che il rendimento oggi ottenibile sui BTP a lungo termine è nell'ordine del 5,1% annuo, è lecita

l'aspettativa di ottenere un canone di locazione che sia perlomeno pari a tale rendimento base più un premio per il maggior rischio dell'investimento immobiliare rispetto all'investimento in titoli di stato, per la minore liquidabilità dell'immobile e per il rischio della controparte specifica.

Vediamoli in dettaglio:

- Il premio per il rischio Immobiliare: è determinato sul presupposto che il rendimento per il rischio immobiliare varia in funzione della qualità dell'ubicazione dell'immobile: è ovviamente molto basso per immobili siti nel centro di Napoli e Roma, come per immobili in una buona posizione, è maggiore per immobili siti in provincia, è obiettivamente alto per immobili ubicati là dove nessuno andrebbe ad abitare, come vicino agli aeroporti ed alle autostrade, ancorché posti ottimi per svolgere l'attività alberghiera. I range va da 0,5% a 2,5% di extra rendimento annuo rispetto ai titoli di stato.
- Il premio di liquidità: c'è poi un premio per l'illiquidità dovuto al fatto che una volta locato con un contratto a 10 anni, la cessione dell'immobile diventa ovviamente più difficile, in quanto l'acquisto dell'immobile locato a terzi può interessare solo ad un investitore prettamente finanziario con una visione e una disponibilità a lungo termine ma diventa un albergo invendibile ad un albergatore, visto che non può utilizzarlo. Il premio di illiquidità non è quindi affatto da trascurare, è evidente che a parità di rapporto rischio/rendimento una asset class facilmente liquidabile è da preferirsi, specialmente in tempi di turbolenza finanziaria, diciamo che oggi il mercato applica *liquidity premium* anche di 1,5%-2,0%. Rispetto al periodo pre-crisi abbiamo due fenomeni contrastanti: il premio per il rischio immobiliare non è cresciuto, in quanto l'investimento immobiliare è comunque considerato difensivo, mentre la ricerca della liquidità da parte degli investitori ha fatto crescere in modo significativo il *liquidity premium*.
- Il premio per il rischio controparte: da ultimo, ma ovviamente non meno



rilevante, è il premio per il rischio controparte. Affittare ad un operatore serio, esperto ed affidabile, legato marchi ed a catene di prenotazione internazionali può fornire garanzie importanti per il proprietario. Se mancano questi requisiti allora il proprietario chiederà un canone di locazione maggiore che tiene conto di un rischio di morosità del conduttore. È evidente che l'attuale crisi valorizza la credibilità ed affidabilità dei conduttori più professionali e tende ad ampliare il premio richiesto dal proprietario per il rischio controparte.

Nell'attuale scenario occorre poi tenere in considerazione dell'andamento dell'inflazione. Se dobbiamo concludere un contratto di locazione a 10 anni è evidente che in questo notevole lasso di tempo avremo presumibilmente anni ad inflazione bassa ed anni ad inflazione più elevata. Il canone si rivaluta, ma anche il valore immobiliare potrebbe crescere. La considerazione più diffusa sul mercato è che i valori immobiliari crescano più dell'inflazione. Se fosse così il proprietario potrebbe locare ad un rendimento più basso contando di recuperare il mancato rendimento con la rivalutazione dell'immobile nel tempo. Sappiamo che questo è accaduto nei periodi ad alta inflazione ed in concomitanza dell'introduzione dell'euro ma oggi vi sono due considerazioni da fare, l'apprezzamento immobiliare negli ultimi 60 anni ha seguito dei cicli che indicano una rivalutazione pari all'inflazione più lo 0,6% annuo. L'apprezzamento immobiliare del *real-estate* alberghiero è però inferiore a quello degli immobili ad uso abitazione della medesima zona. Questo probabilmente a causa del più limitato mercato delle compravendite e degli ingenti costi di ammodernamento e manutenzione straordinaria, specialmente nella parte impiantistica, tipici degli immobili a destinazione alberghiera.

Stabilito un reddito atteso coerente con i tassi di rendimento su attività finanziarie prive di rischio e di pari durata, l'ubicazione dell'immobile, la qualità della controparte, rimane però il dubbio su quale sia il reddito da capitalizzare. Non può essere il canone di locazione, ma occorre dedurre l'ICI e

la manutenzione straordinaria, insomma deve essere un reddito pre imposte ma effettivo, altrimenti è un ricavo, non un reddito.

Come abbiamo detto, **il canone per il conduttore è un costo da contenere entro un massimo del 20% dei ricavi della gestione**, probabilmente anche al di sotto se la struttura ha un tasso di occupazione poco omogeneo durante l'anno e quindi ha difficoltà ad ottimizzare i carichi di lavoro. La crisi del settore degli ultimi anni ha inoltre reso ancora più difficile ottenere una redditività gestionale soddisfacente e congrua rispetto al canone.

In conclusione Valore immobiliare, tasso di rendimento atteso e canone di locazione sono grandezze economiche strettamente correlate tra loro, due di queste variabili determinano automaticamente la terza.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, per calcolare il valore locativo delle 25 camere della struttura alberghiera pignorata, sapendo attraverso studi ed indicazioni dalle più accreditate bibliografie del settore che la componente affitto è data da una percentuale sul fatturato potenziale variabile da un minimo del 15% ad un massimo del 25%, va da sé che il proprietario immobiliare dovrà assegnare l'asset al gestore in grado di garantire la più alta mole di ricavi come il più alto G.O.P. (*Gross Operating Profit*), o un giusto mix fra le due, poiché il più alto fatturato può non significare la più alta redditività possibile.

Tornando al quesito iniziale, per poter calcolare l'indennità di occupazione e quindi il valore locativo delle stesse, ci serve conoscere la redditività lorda annua delle camere della struttura in esame.

Per la struttura in esame, come meglio specificato ed analiticamente calcolato nel capitolo 20. a cui si rimanda, si è visto che il rendimento medio lordo annuo per le 30 camere vale Euro 496.000,00, pari ad un valore di rendimento lordo annuo per camera di Euro 16.500,00c.t.

Calcolo del valore locativo annuo delle 25 camera:



Per il calcolo del valore locativo annuo delle camere nel caso in esame dato un fatturato annuo di Euro/camera 16.500,00 trattandosi di indennità di occupazione applicheremo un'incidenza di affitto sul fatturato pari minimo del 15% pertanto avremo:

❖ Euro 16.500,00/anno x 25_(camere occupate) x 0,15 = **Euro 62.000,00c.t./annuo**

pari a:

❖ Euro 62.000,00/12 = **Euro 5.000,00c.t./mensile** **Valore indennità di occupazione mensile da versare per n. 25 camere.**

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

13. **Accerti** l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : -esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; -vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; -sequestri penali ed amministrativi; -canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni 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 c.p.c. 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.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Eliodoro Giordano, depositata agli atti della procedura, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 23.03.2011 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari**;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni;

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Forio d'Ischia (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:



- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*“Tutela delle cose di interesse artistico o storico”*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”*);
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale;
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi e limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

- **rientra** tra quelle sottoposte a vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli di interesse archeologico;
- **non risulta** tra quelle sottoposte alla tutela del vincolo idrogeologico;
- l'intero territorio del Comune di Forio d'Ischia e quindi l'area su cui insistono i beni pignorati, **ricade** in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi del D.M. del 07.03.1981;
- l'intero territorio del Comune di Forio d'Ischia e quindi l'area su cui insistono i beni pignorati, **è sottoposto** a regime vincolistico disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia approvato con Decreto Ministeriale dell'8 febbraio 1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/1999, la cui normativa esclude la realizzazione di nuove costruzioni.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori esegutati in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

1. **iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 52933/11018 del 12/11/2004** per la somma di **Euro 21.000.000**, derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano del 28/05/2004 rep. 11579 per Decreto Ingiuntivo a favore di “*Banca Centrale per il leasing delle Banche Popolari ITALEASE S.p.A.*” con sede legale in Milano, al Corso Italia n. 24 Codice Fiscale 00846180156, per la somma di euro 10.970,34 contro “xxxxxx”, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;
2. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 12252/8729 del 29/03/2011** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 26 gennaio 2011, repertorio n. 1529/2011 a favore della “*SAGRANTINO Italy S.r.l.*” con sede legale in Milano, Partita IVA e Codice Fiscale numero 05403940967, contro “xxxxxxxxxx”, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;
3. **iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 9052/862 del 29 febbraio 2012**, la formalità rinnova l'iscrizione nn. 12713/1128 del 19/03/1992 (riportata al punto 1).



dell'elencazione del presente paragrafo) per la somma di **Euro 1.394.433,62**, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 516.456,89 a favore del “Credito Fondiario S.p.A.” con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 80 Partita IVA e Codice Fiscale numero 00395320583, contro “xxxxxxx”, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;

4. **iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 13197/9811 del 26/03/2013**, derivante da atto Giudiziaro emesso dal Tribunale di Napoli sez. dist. Di Ischia del 17/01/2013 rep. 332/2013 per “Revoca atti soggetti a Trascrizione” a favore di “Unipol Assicurazioni S.p.A.” con sede legale in Bologna alla Via Stalingrado n. 45 Codice Fiscale 02705901201, contro “xxxx”, “xxxxx (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “xxxxxx(per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)” “xxxxx (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “xxxxxx (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “xxxx (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “xxxx (per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni)”, “xxxx (per il diritto di proprietà)”, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;

5. **iscrizione in rinnovazione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 99/15 del 03 gennaio 2019** la formalità rinnova l'iscrizione nn. 1453/139 del 15/01/1992 (riportata al punto 3. dell'elencazione del presente paragrafo) per la somma di **Euro 438.988,36**, derivante da concessione a garanzia di altra Obbligazione per la restituzione della somma di Euro 221.300,19 a favore della “Banca Unicredito Italiano S.p.A.” oggi “FINO 2 SECURITISATION S.r.l.” con sede legale in Milano, [Procedura R.G. 306/2011]

Partita IVA e Codice Fiscale numero 09966400963, contro “xxxxxx” e “xxxxx” quest’ultima quale terza datrice di ipoteca, nascente da atto per notaio dott. Vittorio VOSA di Napoli del 13.01.1999 rep. 15253, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione.

Formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

14. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo 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 quanto concerne invece l'esistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, occorre precisare, come accennato nei capitoli che precedono, che gli immobili pignorati, **non** presentano vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto, costituiscono nel loro insieme unità immobiliari autonomamente utilizzate a carattere turistico alberghiero dal debitore esecutato, privo quindi, di Amministrazione Condominiale e/o di rapporto di comunione con vicinato e/o terzi estranei all'edificato.

15. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il complesso pignorato non ha gestione condominiale, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili per cui si procede.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 118

16. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; **indichi la destinazione** d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica, veniva presentata dallo scrivente, istanza di accesso agli atti presso i competenti Uffici del Comune di Forio (Edilizia Privata – Ufficio Condono), con la quale si richiedeva visione e successivamente estrazione, di tutti i titoli abilitativi e non solo, che hanno contraddistinto l'articolato processo evolutivo piano volumetrico, caratterizzato da tollerati interventi edilizi abusivi in seguito solo parzialmente sanati in forza dei vari condoni, dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

In premessa va precisato che il complesso immobiliare pignorato, durante il corso degli anni è stato oggetto di innumerevoli accertamenti, all'incirca 35, da parte delle varie Forze dell'Ordine, con emissione di ordinanze di demolizione e rimessa in pristino.

Per gli immobili pignorati risultano agli atti, presentate le seguenti Concessioni Edilizie, Licenze Edilizie e istanze di condono tutte inerenti per attività turistico-ricettiva come di seguito meglio elencate:

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 119

❖ in data **12.05.1984** venne rilasciata alla sig.ra xxxxxx (debitrice Esecutata), **Concessione Edilizia n. 186 e successiva Variante n. 396 del 17.10.1984** per la costruzione di una piscina con annessi spogliatoi e cisterna interrata il tutto come da Grafici di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale (Cfr. All.to n. 39 – Copia Concessione Edilizia n. 186 con successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 396 del 17.10.1984 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati dall'Amministrazione Comunale);

osservazione: Nel merito va fatto osservare che sul Grafico di Progetto della Concessione Edilizia l'attuale fabbricato reception era stata autorizzata solo come struttura "pergolato coperto da pagliarelle aperto ai lati" uno stralcio del grafico di progetto della Concessione Edilizia di seguito riportato consente di avere maggiore contezza di quanto autorizzato all'epoca:

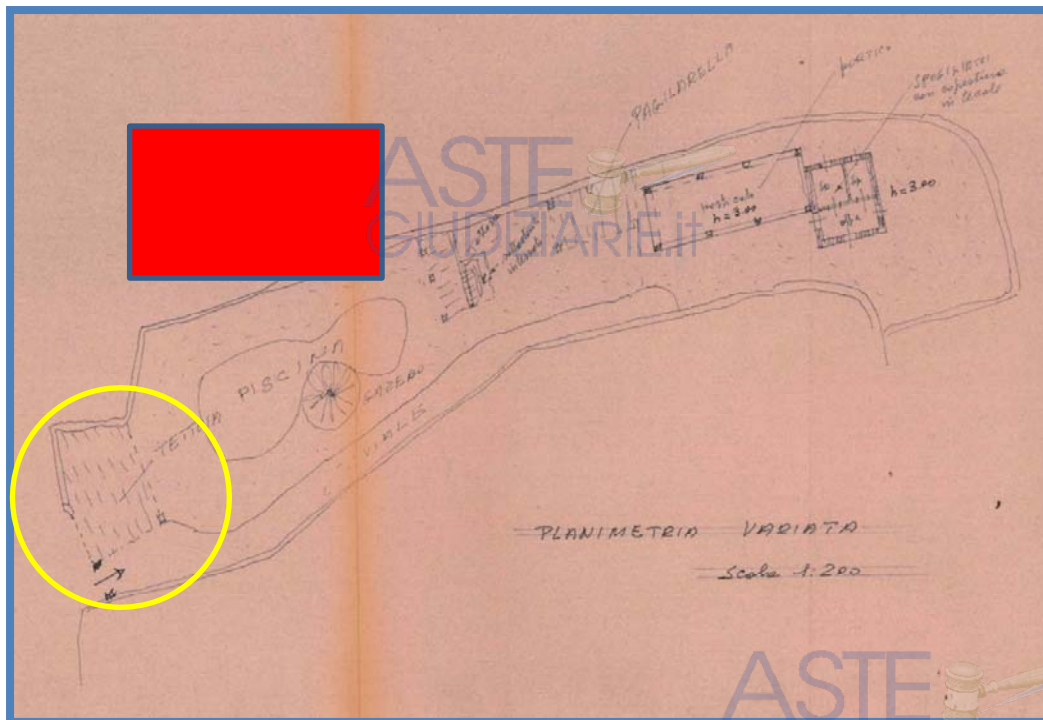


Figura 2: Grafico fuori scala del progetto approvato con Concessione Edilizia in Variante n. 396 del 17.10.1984. La parte cerchiata indica la posizione e la consistenza geometrica dell'attuale piccolo fabbricato con destinazione reception.



IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2.*Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO*

❖ in data 11.01.1986 prot. n. 316, venne presentata a nome di xxxxxx, istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85. Tale istanza fu definita con rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986** (Cfr. All.to n. 40

– *Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati e istruttoria pratica di Condonò 47/85 prot. 316 del 11.01.1986*);

osservazione: Nel merito va osservato che sul Grafico di Progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986, la consistenza del fabbricato a destinazione albergo, per quanto concerne il piano Terra rispecchia l'attuale stato dei luoghi. Sia la sagoma, sia la superficie, ad esclusione di una diversa distribuzione degli spazi interni, risulta conforme all'attuale consistenza riscontrata durante gli accessi, ad eccezione come detto di un totale ridistribuzione delle camere e dei servizi igienici ad esse collegati.

Per quanto concerne invece il Primo Piano fu autorizzato solo parte della superficie di impianto, è precisamente la porzione che si estende a sud dell'edificio lasciando a terrazzo la restante parte dell'impronta. Anche in questo caso, almeno per la porzione di sopraelevazione al Primo Piano autorizzata con Concessione Edilizia, sia la sagoma sia le superfici, rispecchiano in linea di massima l'attuale stato dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

Uno stralcio del grafico di progetto della Concessione Edilizia di seguito riportato consente di avere maggiore contezza di quanto autorizzato all'epoca:



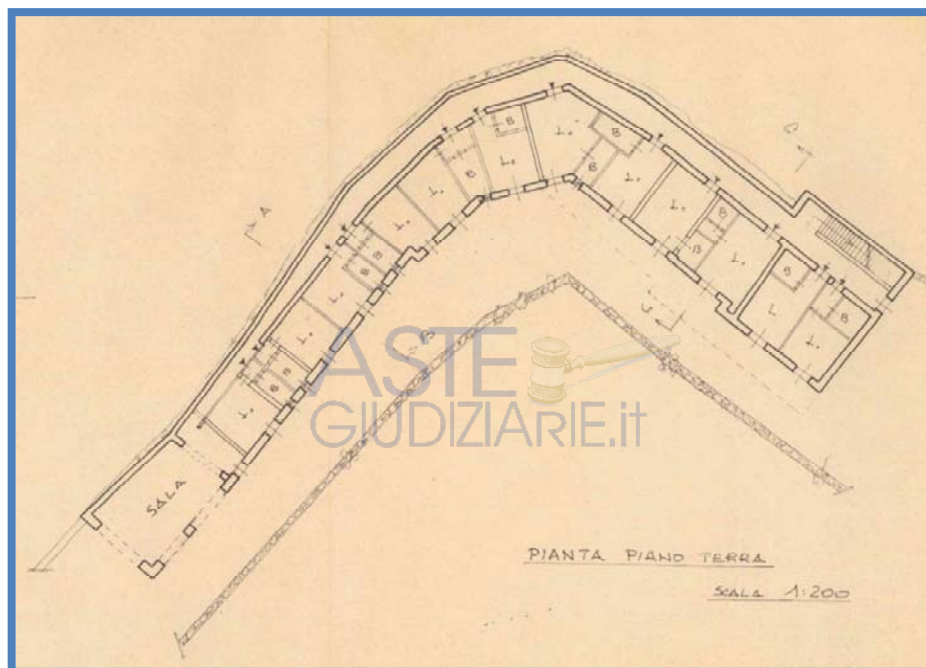
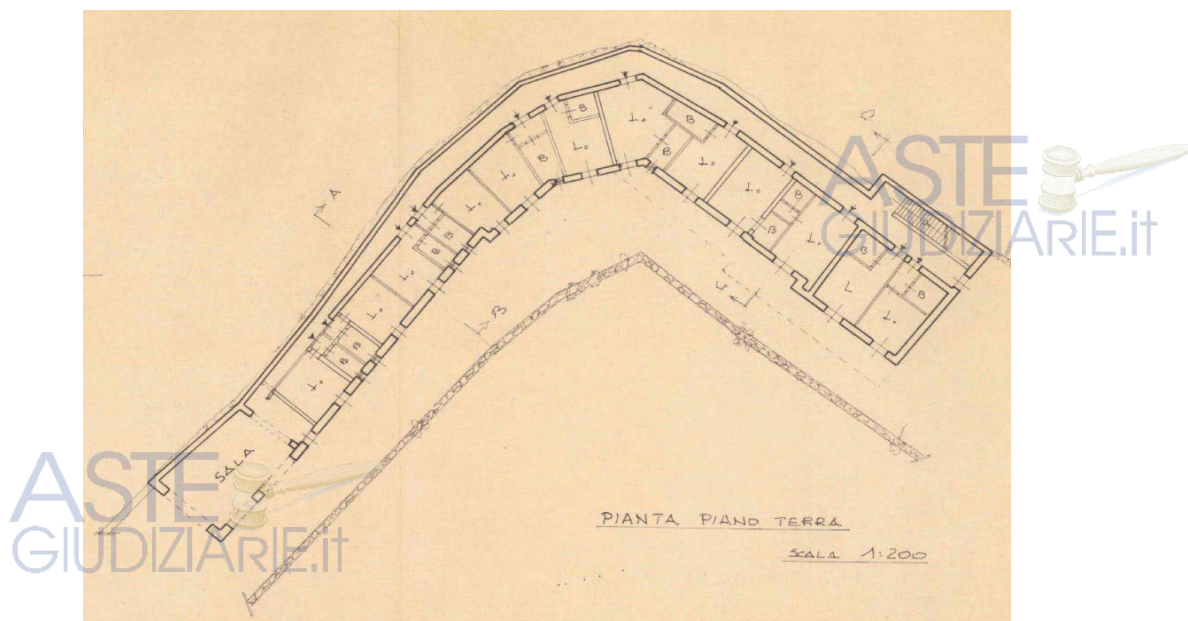


Figura 3: Grafico fuori scala del progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986. Rappresentazione grafica del Piano Terra.



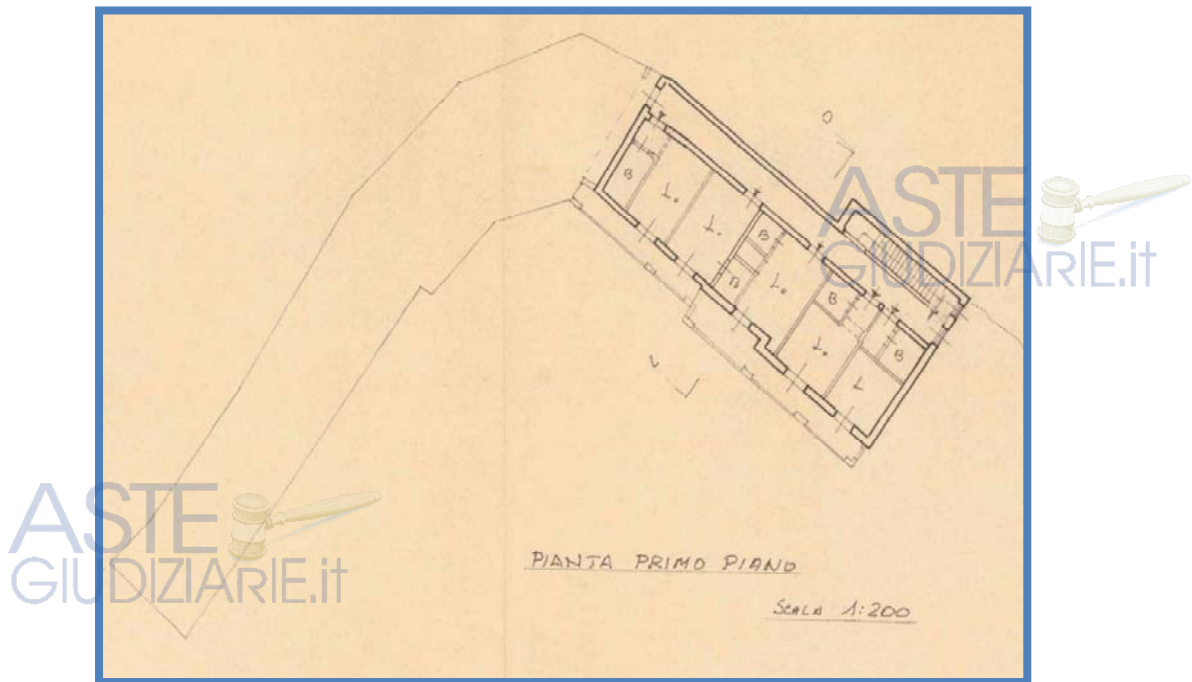


Figura 4: Grafico fuori scala del progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986. Rappresentazione grafica del Piano Primo.

- ❖ in data 03.10.1988 prot. 15742, venne presentata a nome di xxxxx
 “Comunicazione inizio lavori, di completamento di rifiniture e opere di
 ordinaria manutenzione interne e nella pertinenza, art. 26 della Legge
 47/85” conseguenziale al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.
 22 del 05.06.1986. Con tale atto la sig. xxxxx, completa le opere al
 fabbricato poiché sospese in



attesa della definizione dell'istanza di Condono Edilizio prot. n. 316 del 11.01.1986, definita poi con il rilascio della predetta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986 (Cfr. All.to n. 41 – *Copia Comunicazione inizio lavori, di completamento di rifiniture e opere di ordinaria manutenzione interne e nella pertinenza, art. 26 della Legge 47/85 prot. 15742 del 03.10.1988*);

osservazione: Nel merito, non è dato sapere se i lavori di completamento furono portati a termine rispettando le previsioni di Progetto approvati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986, poiché agli atti non sono stati ritrovati, né il certificato di ultimazione dei lavori, né i grafici finali, né dichiarazione di rispondenza delle opere eseguite in conformità alla titolo Edilizio rilasciato né eventuali foto, così come prevedeva la norma e l'iter tecnico amministrativo dell'art. 26 della Legge 47/85.

- ❖ in data **06.05.1989** venne rilasciata alla sig.ra xxxxxx, **Concessione Edilizia n. 126 del 06.05.1989** per la realizzazione di aggetti protettivi in tegole adiacenti il fabbricato il tutto come da Grafici di progetto approvati (Cfr. All.to n. 42 – *Copia Concessione Edilizia n. 126 del 06.05.1989 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati dall'Amministrazione Comunale*);

osservazione: Il grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 126 del 06.05.1989, riporta in maniera chiara sia la sagoma del fabbricato sia la relativa estensione inoltre, dal grafico rappresentativo delle sezioni A-A e B-B è possibile intuire in maniera precisa la relativa conformazione volumetrica.

- ❖ in data **01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95**, venne presentata a nome di xxxxxxxx, istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 del 30/12/1994. L'oggetto della richiesta riguarda la sopraelevazione del Primo Piano e la



risistemazione degli spazi interni. Successivamente in data 15.05.2017 prot. 13857 l'istanza veniva integrata mediante la presentazione dei grafici dell'immobile di cui all'istanza (*Piano Terra e Primo Piano dell'intera struttura*) e stralci planimetrici della zona (*Cfr. All.to n. 43 – Copia Istanza di Condono ai sensi della Legge 724/94 presentata in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 comprensiva di foto, copia del versamento Oblazione unica soluzione e successiva integrazione con grafici del 15.05.2017 prot. 13857*);

osservazione: Risulta di fondamentale importanza, focalizzare l'attenzione sulle foto allegate alla relativa istanza di condono poiché rappresentano, in maniera inequivocabile, sia quanto oggetto della richiesta sia lo stato dei luoghi alla data del 1° marzo 1995. Innanzitutto va osservato che nelle prime due foto, la sopraelevazione al Primo Piano interessava solo parte dell'impianto dell'edificio e precisamente fino al limite dell'attuale appartamento, quest'ultimo inesistente all'epoca dell'istanza di condono e quindi esclusa dalla stessa. La seconda coppia di foto invece, ritraggono la parte posteriore della sopraelevazione, in esse si può vedere come l'attuale corridoio del primo piano (*oggi a servizio delle camere 343, 344, 345, 346 e 347*) era costituito da un passetto.

Anche la successiva integrazione dell'istanza di condono avvenuta in data 15.05.2017 prot. 13857, dimostra come l'attuale appartamento non è ricompreso nell'istanza poiché all'epoca della presentazione inesistente.

In definitiva, l'istanza di condono presentata in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95, ai sensi della Legge n. 724/94, rispecchia in linea di massima lo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta dell'edificio, **ad eccezione della porzione in sopraelevazione rappresentata dall'appartamento** che come sarà detto nei capitoli successivi, non potrà essere sanata né in base al combinato disposto degli

artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, né con istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità), come previsto dal regolamento edilizio e dal T.U. sull'edilizia. Per una più rapida comprensione di quanto esposto di seguito si riportano le foto incluse nella richiamata istanza di condono:

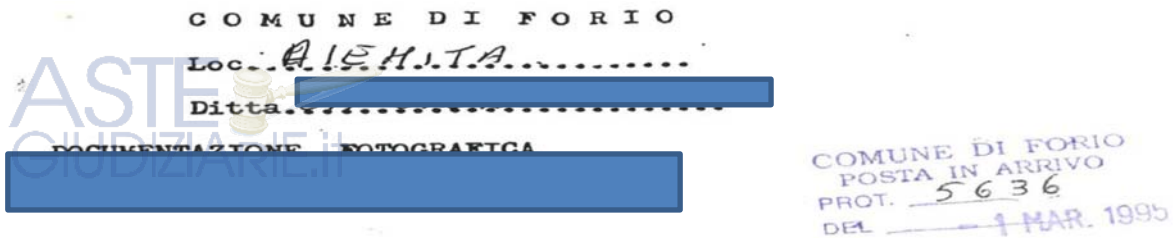


Figura 5: Foto allegate all'istanza di Condono prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995. Nelle due foto, la sopraelevazione al Primo Piano interessava solo parte dell'impianto dell'edificio e precisamente fino al limite dell'attuale appartamento, quest'ultimo inesistente all'epoca dell'istanza di condono e quindi esclusa dalla stessa. È ben visibile il fatto che all'epoca esisteva un terrazzo di copertura.



COMUNE DI FORIO

Loc. AIEHITA.....

Ditta. [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI FORIO
POSTA IN ARRIVO
PROT. 5636
DEL 1 MAR 1995



Figura 6: Foto allegate all'istanza di Condono prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995. Le due foto, ritraggono la parte posteriore della sopraelevazione, in esse si può vedere come l'attuale corridoio del primo piano (oggi a servizio delle camere 343, 344, 345, 346 e 347) era costituito da un passetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ❖ **in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04**, veniva presentata a nome di xxxxxxxxx, istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326/03 del 21/11/2003. L'oggetto della richiesta riguardava, tra altri abusi su altri fabbricati, anche l'ampliamento al primo piano dell'immobile ad uso albergo, catastalmente identificato al foglio 9 p.lla 612 sub 103 (*immobile oggetto di pignoramento*), consistente nella realizzazione di camere e servizi della superficie totale di mq. 106, per un volume lordo di mc. 318 e per una superficie utile di mq. 80, completamente rifinito e funzionale. Successivamente in data 19/04/2007 prot. 10810 l'istanza di Condono veniva integrata con Perizia Giurata e Certificato di Idoneità Statica dell'immobile (*Cfr. All.to n. 44 –Copia Istanza di Condono ai sensi della Legge 326/03 presentata in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04 comprensiva di foto, copia del versamento Oblazione unica soluzione, copia del versamento acconto oneri concessori e successiva integrazione del 19.04.2007 prot. 10810 relativa a Perizia Giurata e Certificato Idoneità Statica*);

osservazione: L'istanza di condono Edilizio presentata in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04, al di là della sua genericità, risulta priva di una idonea documentazione che ne localizzi in maniera puntuale la posizione all'interno del complesso turistico inoltre, viene presentata per due abusi commessi su due immobili diversi, è opportuno ricordare che la norma prevede che per ogni immobile va presentata un'istanza a sé.

Non è possibile quindi pronunciarsi compiutamente se l'istanza di condono presentata a suo tempo si riferisca all'appartamento posto al primo piano, potendosi solo "ragionevolmente presumere" la riconducibilità attraverso l'esame di una foto allegata alla pratica che ritrae parte dell'appartamento, ciò però assume importanza **irrilevante** poiché, come meglio sarà specificato in seguito, l'istanza non può avere in ogni caso accoglibilità.

- ❖ **in data 15.05.2017 prot. n. 13874**, veniva presentata a nome dalla sig.ra xxxxx, nella sua qualità di conduttore, istanza di "Segnalazione Certificata di Agibilità" ai

sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come mod. dal D.Lgs 25/11/2015 n. 222, per l'ottenimento della relativa Agibilità del Fabbicato a destinazione Turistico Alberghiero, meglio individuato al fogl. 9 p.lla 612 sub 103, bene oggetto della presente procedura (Cfr. All.to n. 44 – *Copia Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 15.05.2017 prot. n. 13874 al V^ Settore del Comune di Forio completa di tutti gli allegati*);

osservazione: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico I^ Settore del Comune di Forio (NA), è stato accertato che ad oggi la richiesta SCIA di Agibilità non è stata né esitata né ha ottenuto una definizione di diniego.

16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

Il complesso alberghiero pignorato ricadeva in parte in zona urbanistica H (*attrezzature turistico ricettive*) e in parte in zona urbanistica B2 (*Residenziale*) del vecchio Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Forio d'Ischia (NA); lo stesso è ricompreso nella zona R.U.A. del Piano Paesistico Territoriale (*zona di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale*): le norme tecniche di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte, consentono la ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento funzionale ed il risanamento della volumetria esistente e la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumi e superfici; sono esclusi gli interventi che attengono all'ampliamento dei volumi esistenti.

Allo stato sono stati adottati dall'Amministrazione Comunale i nuovi standards urbanistici che interessano l'approvazione del nuovo PUC che il Comune di Forio ha approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 33 del 29 dicembre 2020, facendo così scattare, le norme di salvaguardia territoriale più restrittive che consentono la sola ristrutturazione ordinaria e straordinaria tendente alla conservazione degli immobili esistenti solo se legittimi.

In ogni caso nell'ambito della zonizzazione del nuovo PUC i beni pignorati rientrano in un ambito classificato **Zona B “Insediamenti urbani prevalentemente consolidati” art. 37.**

La zona omogenea “Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati” comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate



generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.

In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

- ❖ DESTINAZIONI RESIDENZIALI;
- ❖ DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE;
- ❖ DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI;
- ❖ SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE.

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia (soltanto per gli edifici di recente impianto realizzati dopo il 1945).

Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di volumetria dovrà essere garantito un indice di permeabilità pari al minimo valore tra 30% e IPF esistente.

Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuove “Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale” di cui all'ART.42.

I progetti degli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi anch'essa con delibera del



consiglio comunale) in cui saranno specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

I progetti degli interventi dovranno rispettare, a seconda della tipologia di attrezzatura e servizio di livello locale, i limiti ed i parametri definiti negli artt. da 43 a 46, ed il dettato normativo dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto

Per quanto concerne la compatibilità della destinazione d'uso attuale del complesso alberghiero pignorato rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto, sulla scorta di quanto precedentemente esposto risulta che l'intera consistenza immobiliare è costituita da *“area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo censito in catasto al folio 9, part.lla 612, sub. 103, cat. D/2 con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, censito in catasto al folio 9, part.lla 612, sub. 101, cat. A/10”*. La destinazione d'uso dell'intero complesso immobiliare pignorato nasce con destinazione edilizia **turistica-alberghiera**, in linea sia con il titolo abilitativo assentito sia con la zona urbanistica di appartenenza della **Zona “B” (attrezzature turistico ricettive)** di cui all'art. 37 del nuovo PUC approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 33 del 29 dicembre 2020, quindi l'attuale destinazione d'uso degli immobili pignorati risulta compatibile sia rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, sia con quella espressa dal titolo abilitativo assentito che con quella censita in catasto.

16.4 Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente alle unità immobiliari pignorate, dal confronto effettuato tra le planimetrie allegate ai Titoli Urbanistici abilitativi reperiti, le planimetrie catastali dei beni agli atti dell'N.C.E.U. e il

rilievo planimetrico realizzato sui luoghi è stato riscontrato la seguente situazione:

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

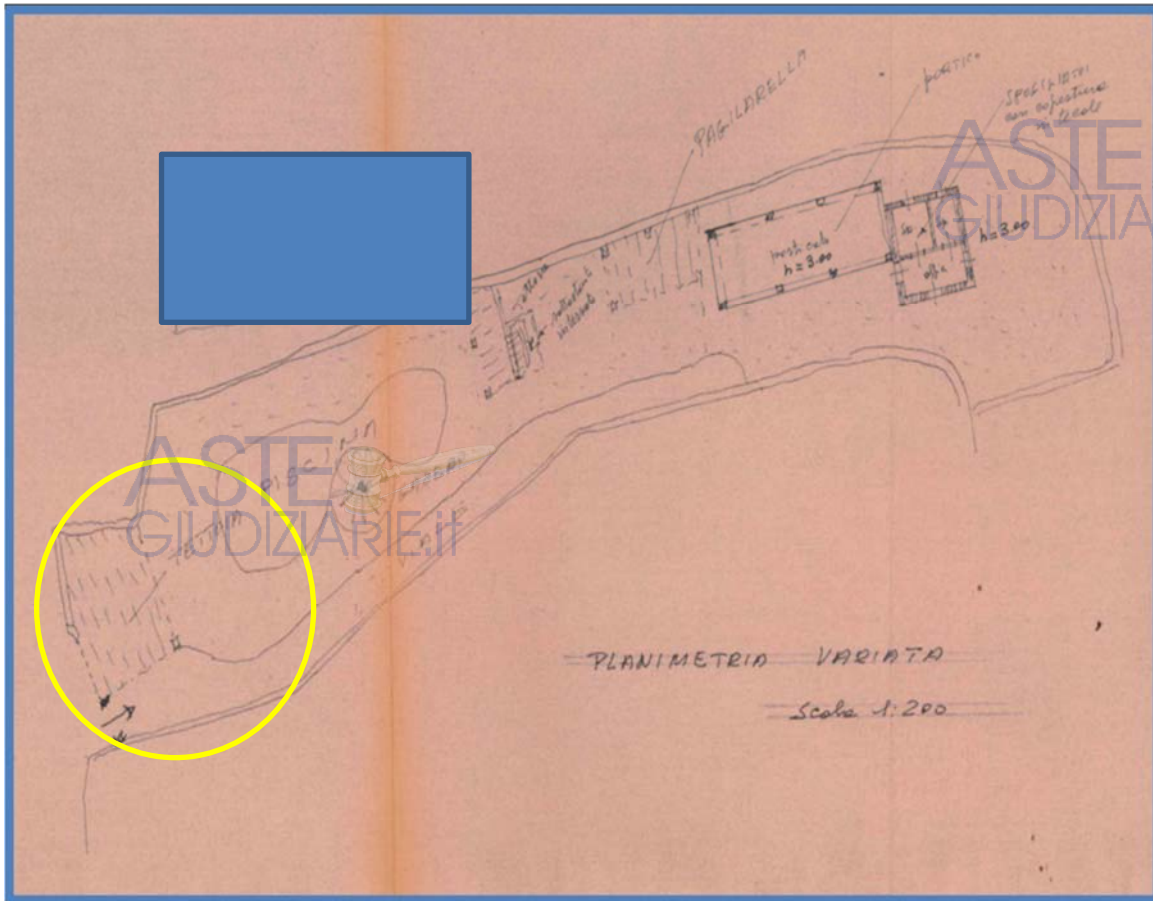
Si è già detto che, unico titolo Urbanistico abilitativo risultante agli atti del Comune di Forio che riconduce all'attuale immobile costituito da un piccolo locale a un solo livello fuori terra destinato a reception, è una Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 17.10.1984 con n. 396.

Dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 396 del 17/10/1984 rilasciata dal Comune di Forio (Cfr. All.to n. 39), la planimetria catastale del bene reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 27) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.ti n. 29) è stato riscontrato che nonostante la sagoma esterna possa essere considerata in linea di massima conforme con quanto riportato nel titolo abilitativo originario, per lo stesso era previsto però, solo una struttura “*pergolato coperto da pagliarelle aperto ai lati*”.

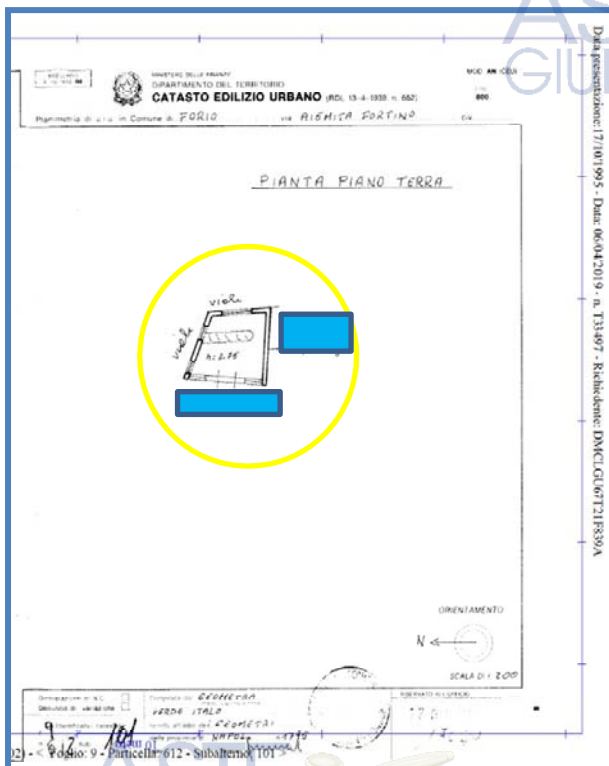
Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del piccolo fabbricato costituito da un solo livello fuori terra destinato a reception, pur potendolo considerare accessorio della struttura principale (*fabbricato sub 103 destinato ad albergo*) **non è da ritenersi legittimo** poiché non conforme, né al titolo abilitativo originario, né alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta non possedere i requisiti di normale commerciabilità.**

Di seguito il confronto tra le tre planimetrie, quella allegata all'originario titolo edilizio (*Concessione Edilizia in Variante n. 396 del 17/10/1984*), quella catastale originaria all'impianto del 17/10/1995 e quella relativa al rilievo dello stato dei luoghi eseguita dallo scrivente mostra in maniera chiara quanto precedentemente descritto.

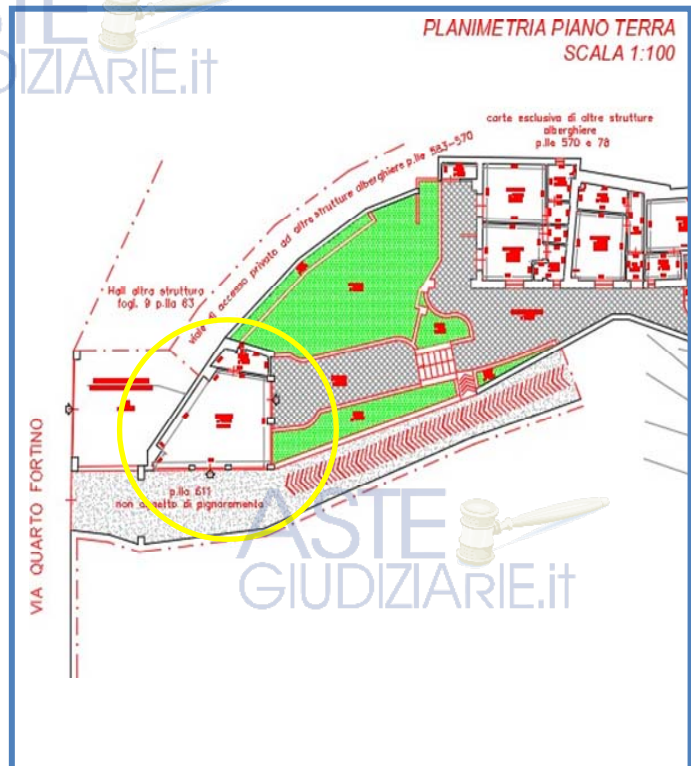




Planimetria Concessione Edilizia in Variante n. 396 del 17.10.1984.



Planimetria catastale del 17/10/1995.



Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi.

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2.**Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO**

La storia degli atti urbanistici come meglio specificato nei paragrafi che precedono, inizia con una Istanza di Condonò Edilizio Legge 47/85 presentata in data 11.01.1986 prot. n. 316, dalla debitrice esecutata xxxxxxxx, conclusasi al completamento del suo iter tecnico- amministrativo nel rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986** (Cfr. All.to n. 40), da parte dell'UTC del Comune di Forio (NA), a nome della stessa richiedente, avente ad oggetto la gran parte della consistenza dell'attuale Edificio alberghiero su due livelli piano T/1 sub 103 pignorato.

La predetta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/86, come mostrano in maniera chiara i grafici di Progetto approvati dall'amministrazione Comunale, legittimava l'esistenza del fabbricato destinato ad albergo costituito da un Piano Terra composto nel suo insieme da 12 camere con bagno, una sala, un corridoio di collegamento ed una scala per l'accesso al piano superiore il tutto, oltre un Piano Primo parzialmente costruito in sopraelevazione all'impronta del Piano Terra costituito da 5 camere con relativo bagno e corridoio di collegamento il tutto per una superficie totale di mq. 436,50 e un Volume totale vuoto per pieno di mc. 1.832,00.

Nel merito occorre fare una precisazione, la pianta del Piano Terra per quanto concerne la geometria di impianto, la superficie e la volumetria assentita, rispecchia l'attuale stato dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre il Piano Primo oggi risulta ampliato ed infatti, **in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95**, veniva presentata a nome di xxxxxxxx, istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 del 30/12/1994. L'oggetto della richiesta riguarda la sopraelevazione del Primo Piano e la risistemazione degli spazi interni dell'intera struttura.

Dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono, ed in particolare dalle foto ad essa allegate, documento che rappresenta in maniera inequivocabile sia quanto oggetto della richiesta sia lo stato dei luoghi alla data del 1° marzo 1995, si evince che la sopraelevazione al Primo Piano ha interessato solo parte dell'impianto dell'edificio oggi esistente e precisamente fino al limite dell'attuale appartamento, quest'ultimo inesistente all'epoca dell'istanza di condono e quindi esclusa dalla stessa. Le foto inoltre, ritraggono la parte posteriore dell'edificio, mostrando in maniera chiara, come originariamente l'attuale corridoio che collega le camere del Piano Primo era costituito da un passetto pensile oggi chiuso da solaio e pareti in muratura costituendo un volume edificato.

Infine agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Forio, è stata rinvenuta integrazione dell'istanza di condono datata 15.05.2017 prot. 13857, anche l'integrazione, costituita da relazione e grafici dello stato dei luoghi per il quale si richiede la definizione della pratica, dimostra come l'attuale appartamento non è ricompreso nell'istanza poiché all'epoca della presentazione inesistente.

In definitiva, l'istanza di condono presentata dal debitore esecutato in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95, ai sensi della Legge n. 724/94, rispecchia in linea di massima lo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione della porzione in sopraelevazione rappresentata dall'appartamento e della chiusura del passetto in corridoio. In merito alla chiusura del passetto, occorre fare una ulteriore precisazione; nel merito va osservato che lo stesso oggi risulta chiuso poiché vi è stata edificazione del confinante fabbricato il quale nel suo sviluppo planovolumetrico essendo addossato in parte alla struttura pignorata ne ha determinato la chiusura sia in copertura sia lungo tutto il suo sviluppo Ovest.

Tale stato di fatto è osservabile anche sul terrazzo di copertura ed infatti, i due terrazzi risultano oggi completamente uniti, risultato come si è già detto nei



capitoli che precedono, di un articolato processo evolutivo piano volumetrico dell'intero caseggiato, caratterizzato da tollerati interventi edilizi abusivi eseguiti nel tempo e in seguito solo parzialmente sanati in forza dei vari condoni, non a caso le strutture confinanti risultano appartenere agli stessi debitori esecutati e/o oggi, loro stretti familiari e tutti destinati ad attività turistico-ricettiva.

Di seguito per una più chiara lettura di quanto accaduto, sono state messe a confronto le foto che ritraggono la porzione di fabbricato alla data del marzo 1995 e quanto invece oggi presente sui luoghi, l'originario passetto, conseguentemente alla edificazione della confinante struttura rappresentata da una sala ristorante, è diventato un corridoio con un incremento volumetrico della struttura originaria.



Foto allegata all'istanza di Condono del 01.03.1195



Foto allegata all'istanza di Condono del 01.03.1195



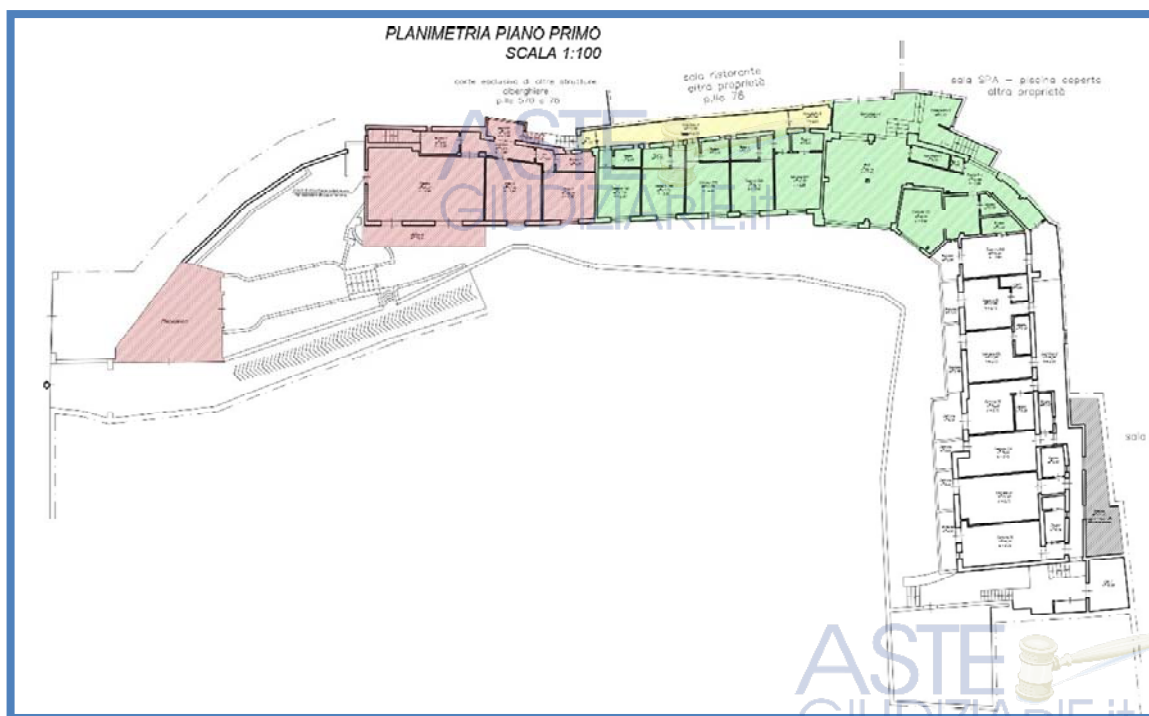
Foto dello stato attuale dei luoghi al 31.01.2020



Foto dello stato attuale dei luoghi al 31.01.2020

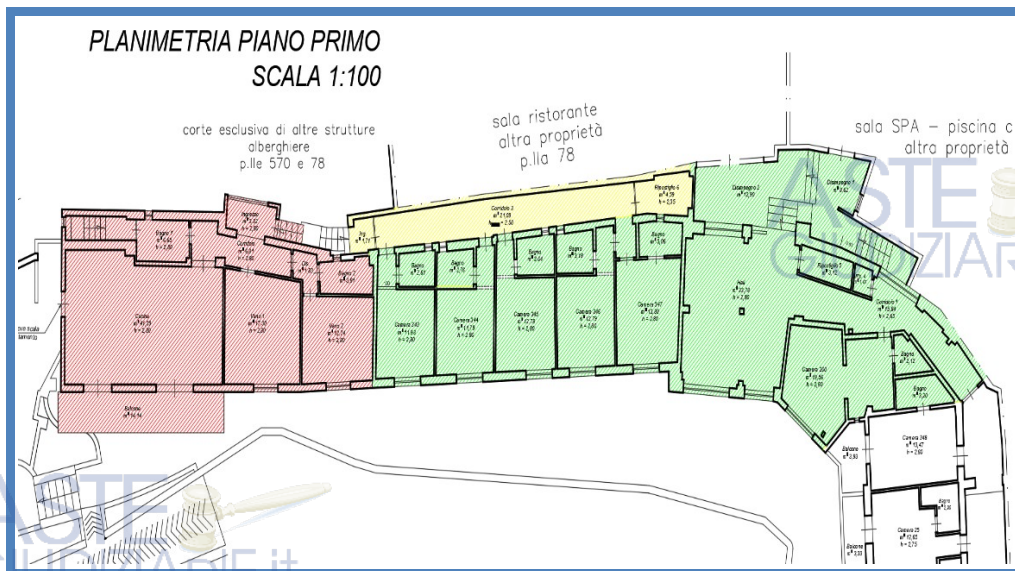


Il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra: le foto allegate all'istanza di Condonò del **01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95** risalenti al marzo 1995, i grafici allegati all'integrazione dell'istanza di condono del 15.05.2017 (Cfr. All.to n. 43), le planimetrie catastali della denuncia di variazione presentata in data 07/07/2000 e i grafici del rilievo dello stato dei luoghi eseguita dallo scrivente, ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che non rientrano ad oggi, nell'istanza di condono e quindi allo stato non suscettibili **né** di condono **né** di sanatoria, **tutte insistenti al Piano Primo del fabbricato pignorato**. Nel grafico che segue, per una più rapida comprensione, le parti non suscettibili di sanatoria vengono campite in **rosso**, quelle oggetto di istanza di Condonò del 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 campite in **verde**, mentre discorso diverso occorre fare, per la parte campita in **giallo** relativa al passetto il quale come vedremo la sua chiusura potrebbe essere suscettibile di sanatoria.



Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi: le parti non suscettibili di sanatoria sono campite in rosso, quelle oggetto di istanza di Condonò del 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 campite in verde, mentre per la parte campita in giallo relativa alla trasformazione del passetto in corridoio, con incremento di volumetria, essendo accessoria potrà essere sanata nell'ambito della definizione dell'istanza di Condonò prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995.





Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi: Ingrandimento dell'area interessa alle superfetazioni sanabili e non sanabile.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Forio ad oggi, non ha ancora completato l'iter tecnico-amministrativo per poter determinare l'esito dell'istanza presentata.

Nel merito delle due istanze di condono, appare opportuno far presente che:

❖ la pratica presentata in data **01.03.1995** prot. n. **5636** pratica n. **1666/95** in forza dell'art. 39 della Legge 724/94 non è stata mai ultimata. Per tale domanda, il Comune di Forio ad oggi, non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di Concessione in Sanatoria nei termini stabiliti dalla citata legge n. 724/94 né eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa. All'interno della stessa sono presenti unicamente:

- l'oblazione risulta versata in un'unica soluzione per un importo pari a Lire 8.666.000;
- per quanto attiene al contributo degli oneri concessori previsto ai sensi della ex Legge 23/12/1994 n. 724, non risulta versata alcun importo;
- risultano allegato n. 4 foto che ritraggono i luoghi da sanare;
- in data 15.05.2017 prot. 13857 risulta integrazione mediante la presentazione di grafici dell'intero immobile con indicazione delle opere da sanare oltre stralci planimetrici della zona;



- ❖ la pratica presentata **in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04** in forza dell'art. 32 della Legge 326/03 non è stata mai ultimata e non presenta elaborati grafici che permettano di identificare la porzione dell'immobile che si intendeva sanare. All'interno della stessa sono presenti unicamente:
- l'oblazione risulta versata per il solo acconto per un importo pari a Euro 1.700,00;
 - per quanto attiene al contributo degli oneri concessori risulta versata per il solo acconto per un importo pari a Euro 500,00;
 - risultano allegato n. 4 foto che ritraggono i luoghi da sanare;
 - in data 19/04/2007 prot. 10810 risulta integrazione mediante la presentazione di Perizia Giurata e Certificato di Idoneità Statica dell'immobile;

Ai fini del buon esito delle due domande, occorre far presente che mentre l'istanza presentata in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 in forza dell'art. 39 della Legge 724/94 solo se opportunamente integrata con tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo delle oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, **potrà trovare accoglimento** con il rilascio del titolo concessorio a sanatoria.

Quella presentata **in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04** in forza dell'art. 32 della Legge 326/03 invece, essendo riferita ad opere edilizie non residenziali, **non potrà trovare accoglimento** in quanto la Legge istitutiva non consente la sanatoria per immobili a destinazione d'uso diversa da quella abitativa.

In definitiva, dal confronto tra gli atti e la documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, e l'attuale stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di inedificabilità cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985



n. 47, potrà essere sanato previa definizione della domanda di condono in essere presentata **in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95** in forza dell'art. 39 della Legge 724/94, mentre per la porzione in sopraelevazione al primo piano rappresentato dall'appartamento meglio descritto nei paragrafi che precedono, per la quale sembrerebbe essere stata inoltrata istanza di condono **in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04** in forza dell'art. 32 della Legge 326/03, non essendo la istanza accoglibile per le ragioni già precedentemente edotte, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante abbattimento del predetto appartamento.

Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricato con destinazione albergo, meglio censito in catasto al foglio 9 p.lla 612 sub 103, costituito da due livelli fuori terra, previo la definizione della pratica di condono in essere (*Istanza presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995*) e previa demolizione della porzione in sopraelevazione al primo piano rappresentato dall'appartamento **è da ritenersi legittimo** poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità.**

17. 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Si è già detto nei paragrafi che precedono che sugli immobili pignorati esistono alcune difformità per le quali, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Forio, (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, né presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio e/o istanze meritevoli di accoglimento.

Nello specifico nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

Per l'immobile in esame, l'unico titolo Urbanistico abilitativo risultante agli atti del Comune di Forio che riconduce all'attuale immobile costituito da un piccolo locale a un solo livello fuori terra destinato a reception, è una Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 17.10.1984 con n. 396. Dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 396 del 17/10/1984 rilasciata dal Comune di Forio (Cfr. All.to n. 39), la planimetria catastale del bene reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 27) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.ti n. 29) è stato



riscontrato che nonostante la sagoma esterna possa essere considerata in linea di massima conforme con quanto riportato nel titolo abilitativo originario, per lo stesso era previsto però, solo una struttura “*pergolato coperto da pagliarelle aperto ai lati*”. Per la trasformazione della struttura pergolata, in un piccolo locale a un solo livello fuori terra destinato a reception, non risultano agli atti, né presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio.

L’edificazione dell’immobile **senza titolo abilitativo** quindi di natura abusiva, non può essere sanato in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede (*28/11/2011 data di trascrizione del pignoramento*), risultano essere posteriori alla data del **1 ottobre 2003⁸**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699, in quanto la detta Legge non sana gli immobili ad uso diverso da quello residenziale per cui nel caso di specie occorre far riferimento all’entrata in vigore del cosiddetto secondo condono istituito con la Legge 724/1994.

L’abuso riscontrato inoltre, **non risulta sanabile** neppure mediante la presentazione di un’istanza di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l’opera in parola, pur essendo un accessorio dell’edificio principale, stante la norma urbanistica vigente, risulta in spregio allo strumento Urbanistico vigente sia all’epoca della sua

⁸ La “*conditio sine qua non*” che immette l’aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico pertanto risulta priva dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge, inoltre stante i vincoli ambientali e/o paesaggistici gravanti sull'intero territorio comunale, l'opera abusiva realizzata risulta in 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., **l'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi.**

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 - P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO

Come precedentemente descritto, la storia Urbanistica dell'immobile in esame costituito da un fabbricato di due livelli fuori terra (*piano terra e primo*) a destinazione albergo, inizia con una Istanza di Condono Edilizio Legge 47/85 conclusasi al completamento del suo iter tecnico-amministrativo nel rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986 (*Cfr. All.to n. 40*). Successivamente, a seguito dell'ampliamento del piano primo, viene inoltrata in data 01/03/1995 (*prot. n. 5636 pratica n. 1666/95*) istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 del 30/12/1994 (*Cfr. All.to n. 43*).

Successivamente, in data non rilevabile in maniera puntuale ma sicuramente successiva al marzo '95, il primo piano viene ulteriormente ampliato consistente nella realizzazione di un appartamento e per la qual cosa in data in data 10.12.2004 (*prot. n. 28710 pratica n. 1658/04*) viene inoltrata istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/03 (*Cfr. All.to n. 44*).

Si è già detto, che il controllo critico degli atti a corredo della domanda di condono avanzata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, risulta coerente ed accoglibile nonché rispondente all'attuale stato dei luoghi presente oggi sui luoghi, ad eccezione **della chiusura del passetto in corridoio.** Ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **il primo ampliamento al primo piano.** occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e



con il saldo delle oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, inoltre per quanto concerne la chiusura del ballatoio in corridoio, la difformità potrebbe rientrare nell'ambito della stessa istanza poiché rientrante nel 2% delle variazioni ammesse dalla norma in termini di superficie e volume, fatto salvo il parere degli organi competenti ed in particolar modo al parere vincolante della Sovrintendenza ai Beni paesaggistici e ambientali, trattandosi di immobile assoggettato ai vincoli ex art. 167 del D.Lgs. 42/04 relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette, nel caso contrario, si potrà optare per il ripristino dello stato dei luoghi e quindi con il ripristino del passetto in luogo del corridoio poiché l'immobile non perderebbe la sua normale funzionalità.

Per quanto concerne invece **il secondo ampliamento al primo piano** consistente nella realizzazione di un appartamento e per il quale in data 10.12.2004 (prot. n. 28710 pratica n. 1658/04) fu inoltrata istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/03, si è già detto che l'istanza non è accoglibile in quanto la Legge istitutiva non consente la sanatoria per immobili a destinazione d'uso diversa da quella abitativa inoltre, l'art. 13 del Piano Paesistico Ambientale a cui è sottoposto l'intera isola di Ischia e quindi anche il territorio comunale di Forio, relativamente alla zona R.U.A., afferma esplicitamente che è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Premesso, quindi, che per poter legittimamente effettuare e, quindi, ritenere condonabile anche solo un intervento di ristrutturazione edilizia in zona R.U.A. (la meno tutelata a livello ambientale) deve rispettarsi quanto previsto da uno specifico provvedimento di pianificazione, appare chiaro ed incontrovertibile che qualsiasi intervento che comporti aumento di volumetria non sia mai autorizzabile e conseguentemente, se effettuato abusivamente, non sia condonabile. L'edificazione dell'ampliamento **senza titolo abilitativo** pertanto, non può essere sanato in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28



febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede (28/11/2011 data di trascrizione del pignoramento), risultano essere posteriori alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699, oltre al fatto che la stessa Legge non consente di sanare gli immobili ad uso diverso da quello residenziale per cui nel caso di specie, pur volendo far riferimento all'entrata in vigore del cosiddetto secondo condono istituito con la Legge 724/1994, l'abuso di contro, pur rientrando per le ragioni di credito, non rientrerebbe poiché fuori dal termine ultimo di ultimazione lavori che è previsto per la data del 31 dicembre 1993.

L'abuso riscontrato per di più, **non risulta sanabile** neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'opera in parola, stante la norma urbanistica vigente, risulta in spregio allo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico pertanto risulta priva dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicazione dell'art. 36 della citata legge, inoltre stante i vincoli ambientali e/o paesaggistici gravanti sull'intero territorio comunale, l'opera abusiva realizzata risulta in totale 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., **l'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi.**

18. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro

eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nel capitolo che precede, occorre fare una netta distinzione tra opere che possono essere sanate da un punto di vista amministrativo e quindi Urbanistico e opere non sanabili che vanno demolite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e nello specifico:

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10.

Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA

Per l'immobile in esame, costituito da un piccolo locale a un solo livello fuori terra destinato a reception, essendo la sua natura abusiva **non sanabile** si dovrà procedere alla sua **demolizione** con al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto precisare che gli interventi da compiersi per il ripristino dello stato dei luoghi consistenti nella demolizione totale del corpo di fabbrica, si annoverano nella sfera di quelle opere quantificabili a “misura vuoto per pieno di fabbricato da demolire”. Questa tecnica si applica alle demolizioni di edifici o fabbricati e serve per indicare il costo in mc rispetto al volume dell'edificio da demolire. Il calcolo del volume si effettua tramite il metodo vuoto per pieno (v.p.p.) che coincide con il volume esterno (lordo) di ogni piano fuori terra.

Sulla base dei rilievi effettuati sui luoghi, il volume lordo è stato così di seguito computato:

Calcolo del volume vuoto per pieno della reception:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Reception	29,76	1,00	29,76
Bagno	3,55	1,00	3,55
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 33,31



TOTALE SUPERFICIE LORDA	Mq. 39,70
TOTALE Volume vuoto per pieno	Mc. 158,80⁹

I costi di tale intervento saranno di seguito computati, facendo riferimento al
Prezzario Regionale della Campania per Opere Pubbliche anno 2021 e secondo
la stima analitica di seguito riportata:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO dei lavori di messa in pristino dello stato originario										
N° d'ordine	refer. Art.: Dello Elenco Prezzi Regionale	Descrizione dei lavori	part. uguali	larghezza ml.	lunghezza ml.	altezza/psa	totale sup., volume, ecc.	quantità	prezzo unitario Euro	totale Euro
1	R.02.020.005.b	Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.					158,80		17,41	2.764,71
2	R.02.020.005.g	Sovrapprezzo alle demolizioni parziale o totale di fabbricati a causa di una limitata accessibilità alle aree di intervento, con escavatore di portata <170 q.li e/o autocarro di portata < 15 mc. <i>30% maggiorazione</i>					158,80		5,22	828,94
3	T.01.020.020.a	Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m³, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata <i>Si stima il 10% di volume di macerie prodotte sul totale dei mc. demoliti</i>					158,80	0,20	68,79	2.184,77
4	N.P. 01	Oneri di accesso alla discarica per ogni mc effettivo <i>Si stima il 10% di volume di macerie prodotte sul totale dei mc. demoliti</i>					158,80	0,20	35,00	1.111,60
5	N.P. 02	ripresa delle parti originarie soggette ad opere di demolizione (strutture, murature, pavimentazioni in genere anche a giardino, ecc.) a corpo stimato								3.000,00
totale somma €									9.890,01	
Maggiorazione 15% per lavori su isola									1.483,50	
TOTALE									11.373,52	

All'importo delle opere analiticamente sopra calcolato di Euro 11.373,00c.t. andranno aggiunti ulteriori Euro 5.000,00 che tengano conto di eventuali oneri Amministrativi, oneri di sicurezza, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 16.373,00**.

⁹ Si è considerata un'altezza lorda del manufatto pari a $h = \text{ml. } 4,00$

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2.**Forio d'Ischia (NA), Via Fortino – Vico IV civ. 15 - PIANO TERRA/PRIMO**

Per l'immobile in esame costituito da un fabbricato di due livelli fuori terra (piano terra e primo) a destinazione albergo, il controllo critico degli atti a corredo della domanda di condono avanzata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, risulta coerente ed accoglibile nonché rispondente all'attuale stato dei luoghi presente oggi sui luoghi, ad eccezione **della chiusura del passetto in corridoio**.

Come precedentemente accennato, va precisato che, la definizione della pratica di condono presentata in data 01/03/1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 dal debitore esecutato, oltre all'integrazione degli atti tecnici necessari, comporterà il pagamento del saldo degli oneri di oblazione, poiché si è riscontrata un errore nei calcoli rispetto a quanto dichiarato e versato con l'istanza di condono presentata a suo tempo, e il pagamento del saldo degli oneri concessori dovuti poiché fu versato solo l'acconto.

Secondo l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 3 L.10/77), il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ora permesso di costruire ex concessione) comporta la corresponsione oltre che dell'oblazione correttamente calcolata, anche di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (oneri concessori):

Contributo = Costo di Costruzione + Oneri Urbanizzazione.

dove il costo di costruzione è in funzione della superficie complessiva, mentre le spese di urbanizzazione sono in funzione del volume totale.

La ex Legge n. 10/77 individua le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che sono soggette alla corresponsione del contributo, tra queste vi è anche quella oggetto di perizia classificata come: Costruzioni o impianti destinati ad **attività turistiche**, commerciali e direzionali.

Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria concernenti le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, è subordinato alla corresponsione al Comune del *contributo* previsto dall'art.3 della Legge n. 10/77, salvo che le opere rientrino nei casi di concessione gratuita di cui all'art. 9 della stessa Legge o rientrino nei casi di non onerosità di cui all'art. 7 della Legge n. 94/82, all'art. 7 della Legge n. 13/89, nonché all'art. 9 della Legge 122/89; il *contributo* è determinato con le disposizioni vigenti al 1° gennaio 1995, secondo quanto stabilito dal comma 13 ultimo periodo dell'art. 39 della Legge n. 724/94.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMPLESSIVA DA SANARE

Il D.M. 10/05/1977 n. 801 contiene le norme per la valutazione della superficie totale degli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

La superficie totale **St** degli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali si calcola con la seguente formula:

$$St = Sn + 60\% Sa$$

dove **Sn** è la superficie utile netta e **Sa** è la superficie destinata agli accessori, entrambe misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;

analogamente nella superficie accessoria **Sa** non vanno computate le superfici relative a volumi tecnici o volumi contenenti impianti tecnologici a servizio dell'attività;

DETERMINAZIONE DEL VOLUME TOTALE DA SANARE

La corretta definizione di volume totale che si deve applicare per il calcolo del volume imponibile degli edifici residenziali e di quelli destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è la seguente:

Per volume totale si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno;

analogamente alla determinazione della superficie, nel volume totale non vanno computati i volumi tecnici e quelli contenenti impianti tecnologici a servizio della residenza o delle attività non residenziali (es. casse e torrini scale, centrali termiche, cabine elettriche ed idriche, locali motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi, vani di espansione, scale di sicurezza, ecc.).

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (ART.19
COMMA 2) DOVUTO PER LE ATTIVITA' TURISTICHE,
COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Per gli immobili diversi dalle residenze il contributo viene determinato sulla scorta di un computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi unitari di cui al Prezziario regionale per le OO.PP. del 1995, sul risultato finale va applicata una percentuale non superiore al 10%. In alternativa al computo metrico estimativo, gran parte dei Comuni con delibere di Giunta Comunale, calcolano il valore del costo di costruzione €/mq. e di quello per gli oneri di Urbanizzazione €/mc. da applicare alle liquidazioni dei contributi per le definizioni delle pratiche di Condoni Edilizio, ai sensi della Legge 724/94. Nel caso specifico, avendo interpellato, nel merito l'ufficio Tecnico del Comune di Forio e non avendo avuto alcuna risposta, in via prudenziale, attraverso si è fatto riferimento ai valori stabiliti dal confinante Comune di Ischia che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 21/12/2017¹⁰ ha fissato in 247,00 €/mq. il costo di Costruzione e 19,31 €/mc. quello per Oneri di Urbanizzazione per l'Edilizia Turistica (Cfr. All.to n. 46 -Tabella aggiornata dei valori di Costo di Costruzione e Contributo di Urbanizzazione deliberata dal Comune di Ischia in data 21/12/2017).

La formula per il calcolo del costo di costruzione è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{Cd} \times \text{S} \times 10\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

Cd – Costo di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie

¹⁰ Si precisa che dopo il '2017 non vi sono state altri aggiornamenti.

S - Superficie complessiva dell'abuso riferita a metro quadrato

10%¹¹ – Quota percentuale fissa del costo di costruzione

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (ART.16
COMMA 9) DOVUTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE
ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Per il calcolo delle spese di Urbanizzazione dovute per gli abusi ultimati nel periodo dal 1° settembre 1967 al 31 dicembre 1993 e soggetti ai Condoni Edilizi Legge n. 47/85 e 724/94, la formula per il calcolo delle spese di Urbanizzazione è la seguente:

$$\text{Spese} = U \times V$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

U – Costo unitario di urbanizzazione vigente, riferito a metro cubo di volume, determinato con delibera di Consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche approvate con delibera di Consiglio della Regione Campania del 28/07/1977, n. 119/1;

il valore da applicare è riportato nella tabella riassuntiva (Cfr. All.to n. 46) a seconda il tipo di attività edilizia e la destinazione di zona.

V - Volume totale dell'abuso riferito a mc.

Il tutto dovrà essere quindi ricalcolato nel modo seguente:

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	1,71	1,00	1,71
Corridoio 3	21,09	1,00	21,09
Ripostiglio 6	4,59	1,00	4,59
Camera 200	19,56	1,00	19,56
bagno	2,12	1,00	2,12
Camera 343	11,93	1,00	11,93
bagno	2,61	1,00	2,61
Camera 344	11,79	1,00	11,79
bagno	2,76	1,00	2,76
Camera 345	12,78	1,00	12,78
bagno	3,04	1,00	3,04
Camera 346	12,79	1,00	12,79
bagno	3,18	1,00	3,18

¹¹ In via prudenziale si è ritenuto di adottare l'aliquota massima consentita.

Camera 347	13,80	1,00	13,80
bagno	3,06	1,00	3,06
Camera 348	0,00	0,00	0,00
bagno	3,20	1,00	3,20
Disimpegno 1	8,62	1,00	8,62
Disimpegno 2	12,90	1,00	12,90
Hall	33,78	1,00	33,78
Corridoio 1	15,84	1,00	15,84
Ripostiglio 4	1,01	1,00	1,01
Ripostiglio 5	3,12	1,00	3,12

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA**Mq. 205,28**

**DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI
AI SENSI DELLA LEGGE N. 724/94**

Definizione istanza di Condono Edilizio prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile netta Sn	Superficie access. 60% Sa	Superficie Totale St	Volume (vpp)	¹² Valore tipologia abuso - 1	¹³ Valore Oneri di Costruzione	Quota percentuale fissa del costo di costruzione	Valore Oneri di Urbanizzazione dopo 1977	¹⁴ Coefficiente (zona)
mq 205,28	mq 0,00	mq 205,28	mc 745,80	€/mq 83,66	€/mq 247,00	10%	€/mc 19,31	1

Calcolo Oneri**1. Oneri di oblazione**Oneri Oblazione = C x D = mq. 205,28 x €/mq. 83,66 = **€ 17.173,72****2. Oneri Concessori**

Oneri di costruzione = C x F x G = mq. 205,28 x €/mq. 247,00 x 0,10 = € 5.070,42

Oneri di Urbanizzazione = H x D = €/mc 19,31 x mc 745,80 = € 14.401,40

Oneri di concessione = Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione = € 5.070,42 + € 14.401,40 = **€ 19.471,82****TOTALE ONERI DI OBLAZIONE = Euro 17.173,72****TOTALE ONERI CONCESSORI = Euro 19.471,82**

Al totale degli Oneri concessori come stabilito dalla ex legge 724/94 sulle somme non pagate, la cui scadenza era fissata per il 30 marzo 1995, in luogo del previsto 10% si applica un interesse annuo del 2,5% pertanto, all'importo

¹² Importo previsto per abusi dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993 per Tipologia 1 €/mq. 162.000 pari a €/mq. 83,66.

¹³ Importo previsto per abusi dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993

¹⁴ Il Coefficiente globale è dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Ischia, nel caso specifico è sempre paria a 1

degli Oneri Concessori come precedentemente calcolati occorre aggiungere un importo di interessi pari a Euro 12.962,10 così come di seguito calcolato:

Calcolo Interessi a Tasso Fisso

Capitale: € 19.471,82

Data Iniziale: 01/03/1995

Data Finale: 09/10/2021

Tasso di Interesse: 2,5 %

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/03/1995	25/04/2021	€ 19.471,82	2,50%	9719	€ 12.962,10

Totale colonna giorni: 9719

Totale interessi: € 12.962,10

Capitale + interessi: € 32.433,92

Agli importi precedentemente calcolati andranno chiaramente detratti gli importi già pagati pertanto avremo:

TOTALE ONERI COMPLESSIVI	
TOTALE ONERI = €. 17.173,72(Oblazione) + €. 32.433,92(Concessori) = €. 49.607,64.	
Al totale degli oneri va scalato l'importo già pagato dell'oblazione, pari a: €. 4.475,61	
TOTALE ONERI COMPLESSIVI = €. 49.607,64. - €. 4.475,61 = Euro 45.132,03	

DETERMINAZIONE INDENNITA' PAESAGGISTICA

(art. 167 del D.Lgs. n. 40/2004 del 19/02/2004)

Agli importi precedentemente calcolati, occorrerà inoltre aggiungere l'indennità per il danno ambientale previsto ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 40/2004 del 19/02/2004.

Oggetto dell'indennità, sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 40/2004, in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 167 dello stesso D.Lgs. n. 40/2004 e, conseguentemente anche quelle realizzate abusivamente e condonate ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 (art.39).

Il costo dell'indennità Paesaggistica è stato stabilito con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Forio, pari al 3% del valore catastale dell'immobile.

La regola vuole che per calcolare il valore catastale sia necessario moltiplicare la rendita catastale (rivalutata al 5%) per il coefficiente catastale indicativo della categoria catastale dell'immobile oggetto del calcolo.

Nel caso specifico trattasi di edificio con Categoria Catastale D/2 (*albergo*), il suo coefficiente di catastale è pari a 63,00. Avendo una Rendita Catastale pari a Euro 17.611,18 (Cfr. All.to n. 28 –Visura Storica Catastale) si avrà un'indennità paria a:

$$Vc = Rc \times 5\% \times 63,00$$

$$Ip = Vc \times 3\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

Vc – Valore Catastale rivalutato;

Ip – Indennità paesistica.

Calcolo:

$$Vc = \text{Euro } 17.611,18 \times 1,05 \times 63,00 = \text{Euro } 1.164.979,56$$

$$Ip = \text{Euro } 1.164.979,56 \times 0,03 = \text{Euro } 34.949,39 \text{ (Indennità Paesistica)}$$

Agli importi precedentemente calcolati, occorrerà inoltre aggiungere gli oneri per diritti di istruttoria pari ad Euro 600,00, come da Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 06.07.2016 oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono quantificare in circa Euro 10.000,00 circa e quindi per un totale complessivo di **Euro 10.600,00c.t.**

Altro discorso va fatto invece per la **porzione in sopraelevazione al primo piano rappresentato dall'appartamento** meglio descritto nei paragrafi che precedono, per la quale sembrerebbe essere stata inoltrata anche un'istanza di condono in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04 in forza dell'art. 32 della Legge 326/03, quest'ultima non essendo accoglibile per le ragioni già



precedentemente edotte, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante **abbattimento del predetto appartamento**.

Occorre innanzitutto precisare anche in questo caso, che gli interventi da compiersi per il ripristino dello stato dei luoghi consistenti nella demolizione totale della porzione di corpo di fabbrica, si annoverano nella sfera di quelle opere quantificabili a “misura vuoto per pieno di fabbricato da demolire”. Questa tecnica si applica alle demolizioni di edifici o fabbricati e serve per indicare il costo in mc rispetto al volume dell’edificio da demolire. Il calcolo del volume si effettua tramite il metodo vuoto per pieno (v.p.p.) che coincide con il volume esterno (lordo) di ogni piano fuori terra.

Sulla base dei rilievi effettuati sui luoghi, il volume lordo è stato così di seguito computato:

Calcolo del volume vuoto per pieno dell'appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	3,32	1,00	3,32
Corridoio	6,81	1,00	6,81
Cucina	41,29	1,00	41,29
Bagno 1	6,65	1,00	6,65
Vano 1	17,30	1,00	17,30
Disimpegno	1,83	1,00	1,83
Vano 2	12,74	1,00	12,74
Bagno 2	3,81	1,00	3,81
Balcone	14,14	0,30	4,24
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 97,99
TOTALE SUPERFICIE LORDA			Mq. 112,63
TOTALE Volume vuoto per pieno			Mc. 337,89¹⁵

I costi di tale intervento saranno di seguito computati, facendo riferimento al Prezzario Regionale della Campania per Opere Pubbliche anno 2021 e secondo la stima analitica di seguito riportata:

¹⁵ Si è considerata un'altezza lorda del manufatto pari a h= ml. 3,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO dei lavori di messa in pristino dello stato originario										
N° d'ordine	refer. Art. Dello Elenco Prezzi Regionale	Descrizione dei lavori	part. uguali	larghezza ml.	lunghezza ml.	altezza/psa	totale sup., volume, ecc.	quantità	prezzo unitario Euro	totale Euro
1	R.02.020.005.b	Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso pontelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.					337,89		17,41	5.882,66
2	R.02.020.005.g	Sovrapprezzo alle demolizioni parziale o totale di fabbricati a causa di una limitata accessibilità alle aree di intervento, con escavatore di portata <170 q.li e/o autocarro di portata < 15 mc 30% maggiorazione					337,89		5,22	1.763,79
3	T.01.020.020.a	Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m³, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata Si stima il 10% di volume di macerie prodotte sul totale dei mc. demoliti					337,89	0,20	68,79	4.648,69
4	N.P. 01	Oneri di accesso alla discarica per ogni mc effettivo Si stima il 10% di volume di macerie prodotte sul totale dei mc. demoliti					337,89	0,20	35,00	2.365,23
5	N.P. 02	ripresa delle parti originarie soggette ad opere di demolizione (strutture, murature, pavimentazioni in genere anche a giardino, ecc.) a corpo stimato								3.000,00
totale somma €										17.660,37
Maggiorazione 15% per lavori su isola										2.649,06
TOTALE										20.309,43

All'importo delle opere analiticamente sopra calcolato di Euro 20.309,00c.t. andranno aggiunti ulteriori Euro 5.000,00 che tengano conto di eventuali oneri Amministrativi, oneri di sicurezza, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 25.309,00**.

In definitiva l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito in forza del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dalla legge n. 164/2014, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno Euro 16.373,00 per la demolizione della reception, Euro 25.309,00 per la demolizione dell'ampliamento al piano primo, Euro 45.132,03 per Oneri di Oblazione e Oneri di concessori, Euro 34.949,39 per Indennità Paesistica Ambientale, Euro 600,00 per Diritti di istruttoria Comunale ed infine Euro 10.000,00 per onorari dovuti ai professionisti che

saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica di condono, il tutto per un totale stimato di **Euro 132.400,00c.t.**

19. Nel caso di **terreni**, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.

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

Per gli immobili pignorati, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

Per quanto concerne la seconda parte del presente quesito, gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica di specie.

- F -

Formazione dei lotti

20. **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.

I beni pignorati oggetto della presente relazione, sono costituiti nel loro insieme da:

❖ *area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Forio d'Ischia (NA) con i seguenti estremi catastali:*

- ✓ **folio 9, part.IIa 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra;**
- ✓ **folio 9, part.IIa 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1**

essi costituiscono per loro tipologia e caratteristiche, un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, pertanto al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, è possibile venderli solo formulando un

LOTTO UNICO

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

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore, per la relativa vendita all'asta.

-G- Valore del bene e costi

22. **Determini** preliminarmente il valore commerciale 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. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra

accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi

in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile, considerando un Unico Lotto costituito dall'albergo, corrispondente al valore del bene come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e liberi.

Al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno poi apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire al professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di detto valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad un immobile per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per una compravendita tra privati o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Il valore di stima, inoltre, non può prescindere dalla regolarità Urbanistica del bene da scambiare, né può prescindere dal suo potenziale economico nel caso si tratti di un fabbricato o nel caso di un terreno dalla sua potenzialità edificatoria. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì

ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale. Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su un unico principio fondamentale che è quello che un immobile sia liberamente commerciabile. Comunemente un immobile o un complesso immobiliare, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura **alberghiera** in esame è opportuno richiamare quanto segue. Lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare in questione che rappresenta la quotazione indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e quindi rappresenta “l'optimum” sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene. È ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero anche in aumento ove il bene



immobili abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente. Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite. La struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico;
- distributivo;
- funzionale;
- impiantistico.

Le sopracennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato. Inoltre, quando si deve valutare un edificio in attività non si può ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui nel processo di stima si dovrebbero analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione. Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, dove previsto; ne consegue che la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza. Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

- a)** la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- adeguata posizione;
- agevole raggiungibilità;

- buona visibilità.
- b) i bacini di utenza (reali e potenziali);
 - c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);
 - d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);
 - e) la capacità di attrazione turistica della località;
 - f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

Tanto premesso e considerato vediamo quali possono essere i metodi per procedere alla valutazione di una struttura alberghiera.

1) Metodo analitico monoperiodo per capitalizzazione del reddito.

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile.

Quindi è indispensabile:

- ❖ determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- ❖ scegliere il saggio di capitalizzazione;
- ❖ capitalizzare il canone annuo netto;
- ❖ effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del

canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

2) Metodo analitico pluriperiodo per attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)

La stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa (*Discounted Cash Flow*, o *DCF*, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo.

Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre.

Tale principio si traduce, per i beni immobiliari, nella seguente relazione:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

dove:

F_t: valore del generico flusso di cassa atteso all'anno *t*;

n: anno finale dell'analisi dei flussi;

k: tasso di attualizzazione;

Relazione che può essere così espressa: il valore di un bene (*V*) è pari alla sommatoria (Σ) dei flussi di cassa attesi (*F_t*), attualizzati ad un montante ($1+k$) che tiene conto della loro distribuzione temporale (*t*), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (*n*).

Conseguentemente, dal punto di vista operativo, è necessario:

- definire, in funzione della vita utile del bene, un orizzonte temporale adeguato;
- definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi dall'investimento immobiliare;
- determinare il tasso di attualizzazione;

A rigore si dovrebbero stimare tutti i flussi di cassa generati durante tutta la vita utile del bene che, per cespiti immobiliari, risulta essere estremamente prolungata. È quindi prassi comune limitare l'orizzonte temporale ad un arco di tempo ristretto, variabile tra i 5 e i 15 anni, e stimare un presumibile valore finale di realizzo del bene a copertura del residuo periodo di vita utile. Con tale posizione la formula proposta diviene:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove: V_f è il valore finale di realizzo.

3) Criterio a costo di produzione.

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi ed edifici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Nel caso di immobile nuovo o in corso di costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime).

4) Stima sintetica comparativa a camera

Nel caso di alberghi o strutture ricettive simili può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera o a posto letto (eventualmente deprezzando il relativo valore). Questo tipo di metodologia presuppone la presenza di un congruo numero di offerte prelevabili dal mercato locale, in modo da avere un discreto numero di “comparables” con proprietà e caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

5) Il deprezzamento: metodo per scomposizione e calcolo**La metodologia per scomposizione**

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene temperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della “scomposizione”, in uso nei paesi anglosassoni e generalmente corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

-**A**- rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio medesimo.

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della



categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della “scomposizione”.

Per cui la formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

A_i = età della categoria i -esima in rapporto alla sua vita utile.

Le percentuali di incidenza delle categorie sul costo complessivo di costruzione possono essere dedotte dall'analisi delle singole voci di costo della tipologia edilizia adottata.

Per quanto concerne le categorie di opere, si suggeriscono generalmente le seguenti:

CATEGORIA DI OPERE
Strutture
Finiture e completamenti
Impianti civili
Impianti speciali

Tabelle di calcolo dei valori deprezzati

Al fine di procedere al calcolo del valore di riproduzione deprezzato di un immobile, si sono approntate due tabelle riassuntive in una sezione di input ed una di output.

I dati della sezione di input sono, per ciascuna categoria di opere, i seguenti:

- incidenza percentuale;
- durata vita utile;
- vetustà.

Input	Categoria di opere	Incidenza %	Vita Utile (anni)	Vetustà (anni)	Coefficiente Deprezzamento
	Strutture				
	Finiture e completamenti				
	Impianti civili				
	Impianti speciali				

I dati della sezione di output sono rappresentati dal coefficiente di deprezzamento totale.

	Categoria di opere	Coefficiente Deprezzamento	coefficiente %	Coefficiente Deprezzamento Parziale
Input	Strutture			
	Finiture e completamenti			
	Impianti civili			
	Impianti speciali			
Totale coefficiente di deprezzamento				

Nelle precedenti tabelle vengono individuate:

- le strutture: opere strutturali (strutture portanti, solai e tamponature);
- le finiture ed i completamenti: (pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, infissi esterni ed interni);
- gli impianti civili: (impianto elettrico, idraulico, fognante, riscaldamento, condizionamento, antincendio);
- gli impianti speciali: opere impiantistiche speciali o relative a particolari usi cui è adibito l'immobile, con vita utile sensibilmente diversa da quella degli impianti civili.

6) Il saggio di rendimento.

Per determinare il valore di un immobile o di un'azienda che eserciti attività possono utilizzarsi diversi criteri ovvero procedimenti estimativi. Di notevole importanza, ai fini metodologici, assumono i seguenti parametri:

- il numero degli anni in cui l'attività può essere esercitata senza la totale ristrutturazione o rinnovo della stessa;
- il saggio di rendimento che viene utilizzato nelle diverse metodologie, sia classiche che di tipo finanziario.

È evidente che, per quanto concerne il saggio di rendimento, in considerazione che la specifica attività comporta un notevole rischio, la sua misura non può che essere **notevolmente più elevato** rispetto ad altre tipologie di investimenti.

Si ricordi che aumentando il rischio dell'investimento aumenta anche il saggio di rendimento che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca.

Il Forte, in “Elementi di Estimo Urbano”, individua una forbice compresa tra il 6,50 ed il 7,50 per investimenti di tipo produttivo non legati, quindi, ad immobili di tipo residenziale. Anche il Simonotti individua una forbice di saggi che ovviamente è legata allo specifico settore di investimento (vedi il seguente prospetto).

Settore	Saggio di Capitalizzazione "normale"	
	min	max
Industria	6%	10%
Banca	6%	8%
Commercio	8%	12%
Assicurazione	7%	7%
Immobili	4%	6%

L'Orefice invece indica saggi medi di rendimento dipendenti dalle diverse categorie di azienda e dalla specifica domanda di mercato (notevolmente stabile, limitatamente stabile ovvero instabile). Inoltre, precisa che la variazione del saggio di rendimento medio, nell'ambito della categoria individuata, dipende specificatamente da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle caratteristiche esterne (di mercato o di ambiente) o interne (di struttura o finanziarie) della struttura, ovvero dalle condizioni di collegamento (di produzione o di distribuzione).

Tipologia	Domanda	Saggio medio
1° categoria	Aziende a domanda notevolmente stabile	7%
2° categoria	Aziende a domanda limitatamente stabile	11%
3° categoria	Aziende a domanda instabile	16,50%

Condizioni	1° categoria	2° categoria	3° categoria
Condizioni esterne:			
–di mercato	± 0,25	± 0,65	± 0,95
–d'ambiente	± 0,20	± 0,45	± 0,90
Condizioni di collegamento:			
–di produzione	± 0,80	± 1,50	± 2,35
–di distribuzione	± 0,15	± 1,05	± 2,15
Condizioni interne:			
–di struttura	± 0,30	± 0,40	± 0,95
–finanziarie	± 0,30	± 0,45	± 1,20

Si osserva che i precitati valori sono riferiti ed applicabili esclusivamente all'intera azienda e non ai singoli beni costituenti l'azienda medesima. Tale



saggio, di volta in volta nelle singole stime, va aumentato o diminuito in relazione alle condizioni esterne, al tipo di collegamento ed alle condizioni interne.

In definitiva senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per l'immobile pignorato, procederemo al calcolo del suo più probabile valore di mercato, applicando 4 differenti metodi, che se corretti dovranno dare un valore ognuno che non si discosti più del 20% dagli altri, per poi mediare i quattro risultati ottenuti. I metodi di stima che si andranno ad utilizzare sono:

- 1) **Stima mediante il “Metodo della capitalizzazione finanziaria”**
- 2) **Stima “Sintetica comparativa a camera”**
- 3) **Stima mediante il “Criterio a costo di costruzione”**
- 4) **Stima “Comparativa fisica”**

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il criterio di stima è il *valore di mercato* che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards*).

L'immobile da stimare è destinato ad albergo ed è in proprietà del gestore. La valutazione prescinde da possibili provvidenze pubbliche dalle leggi regionali e nazionali per iniziative turistiche-alberghiere o emergenziali. Tra gli immobili comparabili si prende in considerazione un albergo a tre stelle in vendita, sito nello stesso Comune di Forio. L'immobile comparabile viene proposto in vendita da “Tecnocasa” al prezzo di 8.500.000 euro, composto da 73 camere con servizi igienici annessi.

La stima del valore di mercato è svolta con il metodo della Capitalizzazione Finanziaria che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione della serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale. **La determinazione del reddito netto da capitalizzare è quindi svolta con due bilanci estimativi.** Il primo bilancio è volto a determinare il reddito lordo dell'immobile considerando: nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale. Il secondo bilancio è volto a determinare il reddito netto dell'immobile considerando: nell'attivo il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile. I bilanci estimativi sono bilanci preventivi, medi e ordinari intesi a determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del valore di mercato. Nella fattispecie il reddito da capitalizzare è composto dalla rendita del suolo edificato e dalla quasi-rendita dell'edificio.

PRIMO BILANCIO

"BILANCIO DELLA GESTIONE ALBERGHIERA"

Il primo bilancio è volto a determinare il reddito lordo dell'immobile tramite il bilancio della gestione alberghiera. Nel caso in esame, trattandosi di un procedimento di esecuzione immobiliare condotto a danno dei proprietari nonché gestori della struttura alberghiera, non si può risalire ai reali flussi di cassa e quindi conoscere il reale bilancio economico avuto negli ultimi anni dell'attività alberghiera. Pertanto, al fine di poter utilizzare tale metodo estimativo di valutazione sarà necessario stimare, in primo luogo, il Bilancio Economico. Per fare ciò si dovrà procedere inizialmente nella stima dell'*Attivo di Bilancio* (fatturato annuo) e nella stima del *Passivo di Bilancio* (costi di gestione).

La stima del "*Attivo di Bilancio*" avviene attraverso lo studio del Tasso di Occupazione delle camere associato allo studio delle Tariffe applicate

dall'attuale gestione. Il tasso di occupazione si ottiene attraverso il rapporto tra Domanda e Offerta ovvero tra i Flussi Turistici verso il Comune di Forio e la concorrenza. Solitamente, tali indagini si concentrano su territori più vasti e tengono conto anche di alcuni fattori ritenuti trascurabili per il caso in esame. Pertanto, la stima del Tasso di Occupazione delle camere appartenenti all'albergo staggito ha generato un articolato processo di analisi di calcolo e di scrematura condotto sui report eseguiti dai principali Istituti di Statistica Nazionali. Maggiormente ho preso in esame i report redatti dall'ISTAT, dall'Osservatorio Universitario sul Turismo e dalla Regione Campania, concentrandomi sul movimento escursionistico verso l'Isola d'Ischia e principalmente sul Comune di Forio. Queste informazioni hanno edotto lo scrivente a formulare un'analisi dettagliata circa il potenziale Tasso di Occupazione della struttura in esame. L'affluenza turistica sull'Isola è funzione delle stagioni, infatti in estate si raggiunge il picco massimo, seguito dalla primavera/autunno fino a raggiungere il punto zero in alcuni periodi invernali, quando le strutture turistico ricettive fermano l'attività per eseguire interventi di manutenzione ordinaria. Tale processo ha generato un modello matematico dal quale si evince la seguente tabella:

TASSO DI OCCUPAZIONE CAMERE

HOTEL XXXX - FORIO - NA

MESE	Coefficiente di occupazione	TOTALE CAMERE DISPONIBILI	N. CAMERE OCCUPATE
GENNAIO	30%	30	9
FEBBRAIO	30%	30	9
MARZO	40%	30	12
APRILE	50%	30	15
MAGGIO	60%	30	18
GIUGNO	70%	30	21
LUGLIO	90%	30	27
AGOSTO	100%	30	30
SETTEMBRE	70%	30	21
OTTOBRE	60%	30	18
NOVEMBRE	0%	30	0
DICEMBRE	0%	30	0

La domanda di soggiorno presso la struttura alberghiera in esame è funzione dei flussi turistici verso l'Isola d'Ischia e nello specifico verso il Comune di Forio, che a sua volta sono funzione dell'offerta alberghiera presente sul territorio nonché delle stagioni turistiche.

Come si evince dalla tabella allegata, i flussi turistici verso Forio, ma anche su tutta l'Isola sono funzione soprattutto dalle stagioni e a differenza dei territori con affluenza turistica balneare che presentano attrattività solo nei mesi estivi, nel caso in esame l'attrattività è maggiore grazie all'affluenza turistica termale che si aggiunge a quella balneare.

Nella fattispecie, i mesi di dicembre e gennaio presentano una scarsa affluenza turistica, pertanto, i flussi di cassa non giustificano l'apertura dell'attività. In questo periodo le risorse umane, già impegnate negli altri periodi dell'anno utilizzano le ferie e/o partecipano ad affrontare piccole manutenzioni di carattere ordinario.

Chiaramente, anche le **Tariffe** sono funzione della domanda di soggiorno (flussi turistici), delle stagioni e dell'offerta di soggiorno disponibile sul territorio.

Per la stima delle tariffe si è proceduto nella ricerca delle offerte proposte direttamente dall'attuale gestione della struttura alberghiera e anche attraverso i più noti siti web di settore, da cui emerge la seguente tabella (*Cfr. all. 47 Offerte per soggiorni 7 notti camere doppie periodi diversi durante l'anno xxxx*):

MESE	TARIFFA GIORNALIERA (Euro)
GENNAIO	77,00
FEBBRAIO	77,00
MARZO	77,00
APRILE	79,00
MAGGIO	79,00
GIUGNO	94,00
LUGLIO	99,00
AGOSTO	120,00
SETTEMBRE	79,00
OTTOBRE	79,00
NOVEMBRE	Attività Ferma

DICEMBRE	Attività Ferma
----------	----------------

Ottenuta la stima delle *Tariffe* e ottenuta la stima del *Tasso di Occupazione* è possibile riassumerli nella seguente tabella al fine di ottenere la stima dell'**Attivo di Bilancio** (fatturato annuo o introito annuo)

ATTIVO di BILANCIO**HOTEL xxxxxxxx - FORIO - NA**

MESE	TARIFFA GIORNALIERA (Euro)	Coefficiente Occupazione (%)	N. CAMERE OCCUPATE	INTROITO GIORNALIERO (Euro)	INTROITO MENSILE (Euro)
GENNAIO	77,00	30%	9	693,00	20.790,00
FEBBRAIO	77,00	30%	9	693,00	19.404,00
MARZO	77,00	40%	12	924,00	28.644,00
APRILE	79,00	50%	15	1.185,00	35.550,00
MAGGIO	79,00	60%	18	1.422,00	44.082,00
GIUGNO	94,00	70%	21	1.974,00	59.220,00
LUGLIO	99,00	90%	27	2.673,00	82.863,00
AGOSTO	120,00	100%	30	3.600,00	111.600,00
SETTEMBRE	79,00	70%	21	1.659,00	49.770,00
OTTOBRE	79,00	60%	18	1.422,00	44.082,00
NOVEMBRE	Attività Ferma	0%	0	-	-
DICEMBRE	Attività Ferma	0%	0	-	-
Attivo di Bilancio					496.000,00c.t.

Per la stima del **Passivo di Bilancio**, si procede attraverso il prodotto dato tra il Positivo in Bilancio (*Fatturato annuo*) e i tassi convenzionali per singola tipologia di spesa riportati nella seguente tabella:

"Tassi Convenzionali Costi di Gestione di Strutture Alberghiere a tre stelle"

TIPOLOGIA DI SPESA	Coefficiente sul Fatturato Annuo (%)
Ammortamento	2,8%
Materie Prime	1,4%
Materiale di Consumo	1,7%
Lavorazioni Esterne	4%
Spese Generali	1,2%
Generi Pulizia	0,7%
Assicurazioni	0,5%
Retribuzioni	18,5%
Contributi	7%
Emolumenti	0,2%
Energia Elettrica	1,3%
Gas	1,3%
Acqua	1,5%
Telefono/Internet	0,2%

Tasse e Imposte	1,2%
Interessi Netti	3,3%
Consulenze	0,8%
Manutenzione	1,4%
Spese Bancarie	0,3%
Pubblicità, postali, cancelleria ecc.	1,8%

Siccome già si è stimato l'Attivo di Bilancio (*Fatturato annuo*) corrispondente a **€496.000,00c.t.**, procedendo attraverso semplici calcoli matematici si ricava il Bilancio Passivo (costi di gestione) dell'attività alberghiera, meglio descritto nella tabella che segue:

"Stima Passivo di Bilancio Annuale Per Singola Categoria Di Spesa"

Bilancio Positivo (fatturato annuo)	TIPOLOGIA DI SPESA	Valore di Spesa annua (Euro)
496.000,00 €	Ammortamento	13.888,00
	Materie Prime	6.944,00
	Materiale di Consumo	8.432,00
	Lavorazioni Esterne	19.840,00
	Spese Generali	5.952,00
	Generi Pulizia	3.472,00
	Assicurazioni	2.480,00
	Retribuzioni	91.760,00
	Contributi	34.720,00
	Emolumenti	992,00
	Energia Elettrica	6.448,00
	Gas	6.448,00
	Acqua	7.440,00
	Telefono/Internet	992,00
	Tasse e Imposte	5.952,00
	Interessi Netti	16.368,00
	Consulenze	3.968,00
	Manutenzione	6.944,00
	Spese Bancarie	1.488,00
	Pubblicità, postali, cancelleria ecc.	8.928,00
Bilancio Passivo annuo		253.450,00

Il reddito lordo si svolge tramite il bilancio relativo all'impresa alberghiera dato dalla differenza tra l'attivo di bilancio e il passivo di bilancio:

Attivo di Bilancio	496.000,00 €
Passivo di Bilancio	253.450,00 €
Reddito Lordo	242.550,00 €



SECONDO BILANCIO**"BILANCIO ESTIMATIVO"**

Il secondo bilancio è volto a determinare il reddito netto dell'immobile attraverso il bilancio estimativo. Nel caso in esame si ha a che fare con una struttura alberghiera a tre stelle con 30 camere.

Per la stima del *Passivo di Bilancio* si fa riferimento alle voci di spesa convenzionali di seguito riportate:

"Costo di esercizio annuo Alberghi a tre stelle"

COSTI PASSIVI	IMPORTO (Euro)
Quota di ammortamento	7.625,01
Quota di manutenzione	7.625,01
Quota di assicurazione	3.170,01
Spese per servizi	10.094,99
Spese per amministrazione	6.239,99
Spese per imposta	10.580,01
Detrazione per affitto e inesigibilità	4.455,00
Costo di esercizio annuo	49.390,00c.t.

L'utile d'esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Per l'*Attivo di Bilancio* si prende in considerazione il Canone Lordo della locazione immobiliare (*RL*) è ottenuto sottraendo al fatturato (*F*) i costi totali (*CT*) e il profitto (π) normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = F - CT - \pi * (CT + RL)$$

Avendo indicato con π l'aliquota di profitto. Il reddito lordo annuale dell'immobile da valutare è pari allora a:

$$RL = \frac{F - CT * (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene:

$$RL = \frac{496.000,00 - 253.450,00 * (1 + 0,20)}{1 + 0,20} = 159.883,33 \text{ €/anno}$$

Attivo di Bilancio

"RL" Canone Lordo	159.880,00c.t. Euro/anno
--------------------------	---------------------------------

Di conseguenza avremo:

(RL) Canone Lordo.	159.880,00 €
(CT) Costo di esercizio annuo	49.390,00 €
Reddito Netto	110.490,00 €

Ai fini dei calcoli successivi si determina il rapporto C_1 tra il costo e il reddito lordi della gestione alberghiera pari a:

$$C_1 = \frac{CT}{F} = \frac{253.450,00}{469.000,00} = \mathbf{0,540}$$

C_1 rappresenta l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio.

La tabella che segue rappresenta il bilancio di esercizio dell'immobile dove le entrate sono rappresentate dal Reddito Lordo annuale pari a € 159.880,00. Il Costo di esercizio annuo è pari a € 49.390,00. Il reddito netto annuale riferito all'immobile da valutare è pari a € 110.490,00.

COSTI ATTIVI	IMPORTO (Euro)	COSTI PASSIVI	IMPORTO (Euro)
Affitto annuale	159.880,00 €	Quota di ammortamento	7.625,01
		Quota di manutenzione	7.625,01
		Quota di assicurazione	3.170,01
		Spese per servizi	10.094,99
		Spese per amministrazione	6.239,99
		Spese per imposta	10.580,01
		Detrazione per sfitto e inesigibilità	4.455,00
Reddito Lordo annuale (RL)	159.880,00 €	Costo di esercizio annuo	49.390,84
		Reddito Lordo annuale (RL)	159.880,00
		Costo di esercizio annuo (C)	49.390,00
		Reddito Netto (R)	110.490,00

Il rapporto C_2 tra il costo di esercizio e il reddito lordo dell'immobile è uguale a:

$$C_2 = \frac{C}{RL} = \frac{49.390,00}{159.880,00} = \mathbf{0,308}$$

C_2 rappresenta l'incidenza del costo di esercizio sul reddito lordo.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione. La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità come di seguito:

$$V = \frac{RL \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{1-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{1-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

dove:

- V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);
- RL = Reddito Lordo del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- C = Costo di esercizio del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- n = Durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita (anni);
- d = Saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- g = Saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- h = Saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con $i > h$).

Il saggio di variazione del reddito immobiliare è fissato in base all'andamento dell'inflazione, mentre il saggio di variazione delle spese è fissato in base all'andamento dei costi di esercizio della stessa zona. Nell'analisi finanziaria la durata del flusso di cassa è tipicamente influenzata dal comportamento del mercato, che è caratteristico della categoria di immobili e del loro segmento di mercato. I contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera hanno una durata non inferiore a nove anni e sono rinnovabili per un eguale periodo di tempo. Il canone può essere negoziato solo al termine della seconda cadenza contrattuale. Gli standard internazionali (IVS GN9) indicano per l'analisi degli investimenti immobiliari una durata che varia da cinque a dieci anni. Pertanto, il periodo di disponibilità è fissato in nove anni.

[Ricerca del saggio di capitalizzazione](#)

La ricerca del saggio di capitalizzazione impegna il reddito e il prezzo di mercato dell'immobile comparabile, che tuttavia alla durata della compravendita non era affittato. Di conseguenza la determinazione del reddito netto si svolge con il criterio del doppio bilancio: il primo bilancio della gestione alberghiera determina il reddito lordo dell'immobile; il secondo bilancio determina il reddito netto dell'immobile sottraendo al reddito lordo il costo di esercizio. I bilanci sono svolti in modo sintetico considerando l'incidenza delle spese.

Reddito dell'immobile comparabile.

L'immobile di confronto è un tre stelle, dispone di 73 camere con servizi igienici annessi e si trova nello stesso Comune di Forio. Pertanto, il metodo di stima del bilancio economico corrisponde con quello utilizzato per l'albergo staggiato (Cfr. all. 48 Offerte di immobili uso Albergo -Turistico ricettivo di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona). Nello specifico, le tariffe e il coefficiente di occupazione sono considerate attuabili, di conseguenza il fatturato (F_A) annuo si determina come di seguito:

"STIMA DEL FATTURATO ANNUO PER L'IMMOBILE COMPARABILE"

MESE	TARIFFA GIORNALIERA (Euro)	Coefficiente Occupazione	N. CAMERE OCCUPATE	INTROITO GIORNALIERO (Euro)	INTROITO MENSILE (Euro)
GENNAIO	77,00	30%	22	1.694,00	50.820,00
FEBBRAIO	77,00	30%	22	1.694,00	47.432,00
MARZO	77,00	40%	30	2.310,00	71.610,00
APRILE	79,00	50%	37	2.923,00	87.690,00
MAGGIO	79,00	60%	45	3.555,00	110.205,00
GIUGNO	94,00	70%	52	4.888,00	146.640,00
LUGLIO	99,00	90%	67	6.633,00	205.623,00
AGOSTO	120,00	100%	75	9.000,00	279.000,00
SETTEMBRE	79,00	70%	52	4.108,00	123.240,00
OTTOBRE	79,00	60%	45	3.555,00	110.205,00
NOVEMBRE	Attività Ferma	0%	0	0	0
DICEMBRE	Attività Ferma	0%	0	0	0
Fatturato annuo immobile comparabile (F_A)					1.232.465,00 €

Il costo di gestione (CT_A) è uguale al prodotto dell'incidenza C_1 delle spese sulla produzione e del fatturato annuo (F_A) e si calcola come segue:

$$CT_A = C_1 * F_A = 0,540 * 1.232.465,00 = \mathbf{665.526,24 \text{ Euro/anno}}$$

Come già riportato in precedenza, l'utile d'esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Il **Reddito Lordo (RL)** dell'immobile si ottiene con la seguente formula:

$$RL_A = \frac{F_A - CT_A * (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

dove:

π corrisponde l'aliquota di profitto.

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene:

$$RL_A = \frac{1.232.465,00 - 665.526,24 * (1 + 0,20)}{1 + 0,20} = \mathbf{361.527,93 \text{ Euro/anno}}$$

Il Reddito Lordo (RL) così calcolato costituisce la posta attiva al primo anno del flusso di cassa dell'immobile comparabile.

Il **Costo di esercizio (CA)** è pari al prodotto dell'incidenza (C_2) del costo di esercizio sul reddito lordo annuo e si calcola come segue:

$$CA = C_2 * RL_A = 0,308 * 361.527,93 = \mathbf{111.350,60 \text{ Euro/anno}}$$

Flusso di Cassa dell'immobile comparabile.

Per il flusso di cassa dell'immobile comparabile si pone la durata pari a 9 anni ($n=9$), il saggio annuo di indicizzazione del reddito pari al 1% ($g=0,01$), il saggio annuo di indicizzazione dei costi è pari al 2% ($h=0,02$) e il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ($d=0,01$).

N. (anno)	RICAVO (euro)	COSTO (euro)	REDDITO NETTO (euro)
0	0,00 €	-8.577.916,67 € ¹⁶	-8.577.916,67 €
1	361.527,93 €	111.350,60 €	250.177,33 €
2	365.143,21 € ¹⁷	113.577,61 € ¹⁸	251.565,60 €
3	368.794,64 €	115.849,16 €	252.945,48 €
4	372.482,59 €	118.166,15 €	254.316,44 €
5	376.207,41 €	120.529,47 €	255.677,94 €
6	379.969,49 €	122.940,06 €	257.029,43 €

¹⁶ $8.500.000,00 * (1 + 11 * 0,01 / 12)$

¹⁷ $361.527,93 * (1 + 0,01)$

¹⁸ $111.350,60 * (1 + 0,02)$



7	383.769,18 €	125.398,86 €	258.370,32 €
8	387.606,87 €	127.906,84 €	259.700,04 €
9	9.773.024,08 € ¹⁹	130.464,98 € ²⁰	9.642.559,10 €

La ricerca del saggio di capitalizzazione svolta sull'immobile comparabile può avvenire considerando il saggio di capitalizzazione come saggio di rendimento interno incognito del flusso di cassa che prevede un costo iniziale pari al prezzo di mercato noto, la serie di ricavi e dei costi annuali indicizzati ai rispettivi saggi e un ricavo finale pari al prezzo di rivendita rivalutato. La soluzione dell'equazione per il saggio di capitalizzazione è in genere complessa e per la sua ricerca è opportuno affidarsi agli strumenti di calcolo automatici.

Il saggio di capitalizzazione riferito al comparabile estratto come saggio di rendimento interno è pari a **0,037**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO.

Come già anticipato, nel metodo della capitalizzazione finanziaria il valore di mercato dell'immobile da stimare si calcola con la seguente formula:

$$V = \frac{RL \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{1-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{1-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene:

$$= \frac{159.880,00 - \frac{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,037}\right)^9}{0,037 - 0,01} - 49.390,00 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+0,02}{1+0,037}\right)^9}{0,037 - 0,02}}{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,037}\right)^9} = 4.021.371,08 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è pari a **Euro 4.000.000,00c.t.**

¹⁹ 361.527,93 * (1 + 0.01)⁸ + 8.577.916,67 * (1+0.01)⁹
²⁰ 111.350,60 * (1 + 0.02)⁸

STIMA SINTETICA COMPARATIVA A CAMERA

Il complesso immobiliare utilizzato ad albergo, nelle attuali condizioni non necessita di grandi ristrutturazioni per poter essere immesso sul mercato. Infatti, tutte le camere di cui è dotata la struttura sono di discreto livello e sono altrettanto discrete le condizioni manutentive e conservative interne. Infatti, si tiene conto di una vetustà di 30 anni sulla struttura e di 14 anni sia sulle finiture e completamenti, sia sugli impianti civili. In relazione al procedimento estimativo prescelto “parametro a Camera” calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (cioè 30 per struttura e 14 anni per impianti civili e per finiture e completamenti).

Vediamo ora come si può operare praticamente nella valutazione:

- A) determinazione del valore della struttura a nuovo;
- B) deprezzamento per vetustà.

A) Determinazione del valore della struttura a nuovo.

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato e sulla base dei prezzi desunti dalla Tariffa DEI a cura dell'ordine degli architetti e ingegneri del 2019 (ultimo dato rilevato disponibile) si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche simili a quella in valutazione, il “costo di costruzione” per un albergo a tre stelle può variare da Euro 110.000 a Euro 130.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi). Nel caso in esame adottiamo il valore di Euro 120.000,00 a camera pertanto, considerato che la struttura da stimare è composta da 30 camere avremo:

➤ camere n. 30 x 120.000,00 (euro/camera) = Euro 3.600.000,00

a cui va aggiunto:

- “Gestione manageriale dell’operazione” 8% del costo:

3.600.000,00 €	0,08	288.000,00 €	3.888.000,00 €
----------------	------	--------------	----------------

- “Utile dell’imprenditore” 15% del costo totale:

3.888.000,00 €	0,15	583.200,00 €	4.471.200,00 €
----------------	------	--------------	----------------

- “Valore dell’area” 28% del costo totale

4.471.200,00 €	0,28	1.251.936,00 €	5.723.136,00 €
----------------	------	----------------	----------------

- “Sovrapprezzo per lavori eseguiti su isole minori” 27% del costo totale

5.723.136,00 €	0,15	858.470,40 €	6.581.606,40 €
----------------	------	--------------	----------------

Per cui il valore della struttura alberghiera “a nuovo” risulta:

➤ **Euro 6.580.000,00 c.t.**

B) Deprezzamento per vetustà.

Calcolo del deprezzamento per la struttura alberghiera in esame

Per il calcolo del deprezzamento della struttura alberghiera in esame si opera utilizzando il metodo della “**Scomposizione**” (dettagliatamente descritto in precedenza), significando che nel compendio immobiliare vengono individuate le quattro categorie di opere, la cui incidenza percentuale sull’intera struttura risulta la seguente:

categoria di opere	Incidenza %
Strutture	30
Finiture e completamenti	35
Impianti civili	35

Per ciascuna delle precitate categorie viene altresì riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta all’attualità. Viene quindi calcolato con la formula U.E.C.C. il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria e precisamente:

$$D \text{ strutture} = \frac{(30/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 15\%$$

$$D \text{ finiture} = \frac{(14/20 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 55\%$$

$$D \text{ impianti civili} = \frac{14/20 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 55\%$$

Risultati che vengono di seguito compendati:

Input	Categoria di opere	Incidenza %	Vita Utile (anni)	Vetustà (anni)	Coefficiente Deprezzamento
	Strutture	30	100	30	15
	Finiture e completamenti	35	20	14	55
	Impianti civili	35	20	14	55

Viene ora calcolato il coefficiente di deprezzamento parziale sulla base della percentuale di incidenza posseduta da ciascuna categoria di opere e cioè:

Input	Categoria di opere	Coefficiente Deprezzamento	coefficiente %	Coefficiente Deprezzamento Parziale
	Strutture	15%	30%	4,5%
	Finiture e completamenti	55%	35%	19,2%
	Impianti civili	55%	35%	19,2%
Totale coefficiente di deprezzamento				42,9%

La percentuale complessiva del **43%** in c.t. costituisce la percentuale di deprezzamento che l'immobile in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Determinazione del valore della struttura deprezzata (non a nuovo)

Procediamo ora alla determinazione della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazioni operando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento come appena calcolato, in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata. In conclusione, tale deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere ed impianti è stato determinato in circa il 43% del valore a nuovo.

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso:

- Deprezzamento: Euro 6.580.000,00 x 0,43 = Euro 2.829.400,00

Valore di mercato attuale:

- Euro 6.580.000,00 – Euro 2.829.400,00) = €3.750.600,00

Volare che può essere arrotondato a Euro 3.750.000,00



CRITERIO A COSTO DI COSTRUZIONE

Viene effettuata la seguente ulteriore metodologia utilizzando il criterio a valore di costo. Anche in questo caso opereremo determinando:

- A) determinazione del valore della struttura a nuovo;
- B) deprezzamento per vetustà.

COSTO DI COSTRUZIONE: Categoria alberghiera: Hotel a 3 stelle.

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

Per la tipologia in esame (*Hotel a 3 stelle*) si assume il parametro unitario pari a Euro/mc 600,00, come rilevabile dalle indagini di mercato. Per le sistemazioni esterne, strettamente necessarie, si considera la percentuale del 15%.

Per cui si ha:

➤ Euro 600,00 x 1,15 = Euro/mc 690,00

Considerando un'altezza media di h = 3,00ml. si ottiene:

Euro 690,00 x 3,00 = Euro/mq. 2.070,00

Incidenze:

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

➤ Euro/mq. 2.070 x 0,10 = Euro/mq. 207,00

Somma totale Euro 2070,00 + Euro/mq. 207,00 = Euro/mq. 2.277,00

Incidenza dell'area

Incidenza area a metro quadrato di costruzione:

➤ Immobile "3 stelle": Euro/mq. 600,00

Spese notarili ecc.

maggiorazione per spese registrazione, notarili ecc. (5%): Euro/mq. 630,00

Interessi passivi

a) interessi passivi del 8% sull'area per due anni e complessivamente 16%:

➤ $16\% \times \text{Euro } 630,00 = \text{Euro/mq. } 101,00\text{c.t.}$

b) interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni e complessivamente 15%:

➤ $15\% \times \text{Euro } 2.277,00 = \text{Euro/mq. } 34,00\text{c.t.}$

Somma spese Euro 101,00 + Euro 341,00 = Euro/mq. 442,00

Somma costi ed oneri:

➤ $\text{Euro } 2.277,00 + \text{Euro } 630,00 + \text{Euro } 442,00 = \text{Euro/mq. } 3.349,00$

Profitto imprenditoriale 20%:

➤ $\text{Euro } 3.349,00 \times 0,2 = \text{Euro/mq. } 670,00\text{c.t.}$

Restano:

➤ $\text{Euro } 3.349,00 + \text{Euro } 670,00 = \text{Euro/mq. } 4.019,00\text{c.t.}$

Il valore unitario di Euro/mq. 4.019,00 rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a tre stelle.

Ove si voglia, più correttamente, stabilire il valore a camera per tale tipologia, si osserva che per una struttura alberghiera a tre stelle la superficie occupata da una camera risulta di circa mq. (30–40) a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (garage, saloni, ristorante, ecc.).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera: $\text{€}/\text{mq } 4.019 \times 30 \text{ mq} = \text{Euro/camera } 120.570,00$

Pertanto, si ottiene:

➤ camere n. 30 x Euro/camera 120.570,00 = Euro 3.617.100,00

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è pari a Euro 3.600.000,00c.t.



STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico il “prezzo a camera”

Per quanto attiene invece alla determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di immobili posti in zone centrali, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. all. 48 Offerte di immobili uso Albergo -Turistico ricettivo di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI Euro/camera DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	N. CAMERE	VALORE €/camera
TECOCASA	FORIO Via Provinciale Panza	€ 8.500.000,00	73	116.438,36 €
LUFFARELLI ASTE IMMOBILIARI	LACCO AMENO Via Campo	€ 15.829.320,00	126	125.629,52 €
ASTE GROUP	FORIO Via Provinciale Panza	€ 16.350.000,00	111	147.297,30 €
MEDIA DEI VALORI €/camera				129.788,39 €

Come si evince dalla tabella soprariportata, attraverso il “Metodo di Stima sintetica comparativa in base al valore medio di mercato Euro/camera” si ottiene una media pari a Euro/camera 129.788.000,00c.t.

Moltiplicando il valore sopra esposto con il numero di Camere (30) di cui dispone l'immobile da stimare avremo:

VALORE Euro/camera	CAMERE n.	VALORE IMMOBILE Euro
129.788,00	30	3.893.651,77

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è pari a **Euro 3.900.000,00c.t.**

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Media Tra i Valori-

Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si è provveduto quindi ad applicare quattro metodi che generano valori tendenzialmente a coincidere. È bene ricordare che se uno dei detti valori differisce per più del 20%, non è possibile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata. Evidentemente se uno dei quattro procedimenti porta a valori così distanti si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi o va ripercorso cercando elementi di motivazione di maggiore attendibilità ovvero va abbandonato.

Pertanto, si ha:

- 1) Metodo della capitalizzazione finanziaria** si è ottenuto il valore di:

Euro 4.000.000,00.

- 2) Stima sintetica comparativa a camera** si è ottenuto il valore di:

Euro 3.750.000,00.

- 3) Criterio a costo di costruzione** si è ottenuto il valore di:

Euro 3.600.000,00.

- 4) Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato** si è ottenuto:

Euro 3.900.000,00.

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i quattro metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituito da un Unico Lotto come formulato corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:

LOTTO UNICO

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10
IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2

➤ Euro (4.000.000,00 + 3.750.000,00 + 3.600.000,00 + 3.900.000,00) / 4 =

Euro 3.812.500,00 Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di

garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*manca immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 1% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 3.812.500,00 x 0,99 = **Euro 3.774.375,00** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 132.400,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili e degli Oneri di Oblazione e Oneri di concessori, Indennità Paesistica Ambientale e per Diritti di istruttoria Comunale ed onorari dovuti ai professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica di condono, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 3.774.375,00 – Euro 132.400,00 = **Euro 3.641.975,00**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

IMMOBILE N. 1 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 101 - CAT. A/10

IMMOBILE N. 2 - FOGLIO 9 – P.LLA 612 - SUB 103 - CAT. D/2

Euro 3.650.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

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

dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

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

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.

-CONCLUSIONI-

In risposta a tutti i quesiti posti, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre come già detto gli stessi costituiscono otto unità immobiliari ad uso appartamento autonomamente utilizzabili, si è proceduto alla formazione di otto Lotti che qui di seguito vengono riassunti nei seguenti prospetti sintetici:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto alla Via Fortino – Vico IV civico 15 (già Via Aiemita) nel territorio del Comune di Forio d'Ischia (NA). L'intero Lotto Unico è composto: **Locale reception** costituito da un solo livello fuori terra (piano terra) avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il civico 15, l'intera consistenza immobiliare, ha una superficie **utile calpestabile coperta pari a mq. 33,31** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 38,96**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,70 utile. L'immobile confina: a Nord con la strada Comunale Via Quarto Fortino; Sud con vialetto di pertinenza che conduce al secondo corpo di fabbrica stessa ditta sub 103; Est in parte con vialetti privati di proprietà aliena distinti al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura aliena distinta al foglio 9 p.la 63; Ovest con vialetto privato stessa ditta (non oggetto della procedura) distinto al foglio 9 p.la 611; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Forio (NA) – Via Aiemita snc (oggi Via Fortino Vico IV civ. 15), piano T (terra), Foglio 9, Particella 612, **Sub. 101**, Categ. A/10, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superf. Catastale 35 m², Rendita Euro 310,91. **Fabbricato ad uso albergo** costituito da due livelli fuori terra Piano Terra e Primo (piano T/1) in uno ad aree esterne di pertinenza avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



civico 15, l'intera consistenza immobiliare è costituita da due livelli fuori terra (*piano terra e piano primo*) in uno ad aree esterne di pertinenza il tutto così composta: **Piano Terra** costituito da 17 camere con annessi bagni e antistanti patii esclusivi oltre tre ripostigli e un ingresso con corridoio per l'accesso alla scala che porta al 1° Piano il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 465.41 (mq. 350.57 coperta e mq. 114.84 di patii)** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 450.22**, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 296.81**; **Piano Primo** costituito da 13 camere con annessi bagni e balconi, oltre un appartamento, un ingresso, una hall, due disimpegni, tre corridoi e quattro ripostigli il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 515.60 (mq. 471.37 coperta e mq. 44.23 di balconi)** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 457.04**, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 564.58**, nonché le aree esterne al Piano copertura costituite da due Terrazzi pavimentati, due lastrici solari e una vanella il tutto per una **superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 511.50**. L'altezza interna degli ambienti ha una media di ml. 2,80 utile. L'immobile confina: a Nord in parte con locale reception stessa ditta sub 101 e in parte con altra proprietà aliena distinta al foglio 9, p.lla 63; a Sud con altre proprietà aliene distinte al foglio 9, p.lle 78 – 1094 - 987 e 743; ad Est in parte con vialetti privati di proprietà aliene distinte al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura di proprietà aliena distinta al foglio 9 p.lla 78; ad Ovest con vialetto privato stessa ditta (*non oggetto della procedura*) distinto al foglio 9 p.lla 611 ed in parte con area scoperte altra proprietà distinta al foglio 9 p.lla 936, è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Forio (NA) – Via Aiemita snc (*oggi Via Fortino Vico IV civ. 15*), piano T/1 (terra/primo), Foglio 9, Particella 612, Sub. 103, Categ. D/2, Rendita Euro 17.611,18.

L'intero complesso immobiliare pignorato, durante il corso degli anni è stato oggetto di innumerevoli accertamenti, all'incirca 35, da parte delle varie Forze dell'Ordine, con emissione di ordinanze di demolizione e rimessa in pristino.

Per gli immobili pignorati risultano agli atti, presentate le seguenti Concessioni Edilizie, Licenze Edilizie e istanze di condono tutte inerenti per attività turistico-ricettiva come di seguito meglio elencate:

Per l'immobile **Locale reception** costituito da un solo livello fuori terra (piano terra), meglio identificato catastalmente al Foglio 9, Particella 612, **Sub. 101**, Categ. A/10, lo stesso risulta totalmente privo di titolo abilitativo pertanto, dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del piccolo fabbricato costituito da un solo livello fuori terra destinato a reception, pur potendolo considerare accessorio della struttura principale (fabbricato sub 103 destinato ad albergo) non è da ritenersi legittimo poiché non conforme, né al titolo abilitativo originario, né alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta non possedere i requisiti di normale commerciabilità. L'edificazione dell'immobile **senza titolo abilitativo** quindi di natura abusiva, non può essere **né** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28



febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, **né** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **l'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi.**

Per l'immobile **Fabbricato ad uso albergo** costituito da due livelli fuori terra Piano Terra e Primo (piano T/1) in uno ad aree esterne di pertinenza, meglio identificato catastalmente al Foglio 9, Particella 612, **Sub. 103**, Categ. D/3, la storia degli atti urbanistici come meglio in perizia, inizia con una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986, avente ad oggetto la gran parte della consistenza dell'attuale Edificio alberghiero su due livelli piano T/1 sub 103. il Piano Primo oggi risulta ampliato e per tale ampliamento, **in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95**, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 del 30/12/1994. L'oggetto della richiesta riguarda la sopraelevazione del Primo Piano e la risistemazione degli spazi interni dell'intera struttura. Dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono, ed in particolare dalle foto ad essa allegate, documento che rappresenta in maniera inequivocabile sia quanto oggetto della richiesta sia lo stato dei luoghi alla data del 1° marzo 1995, si evince che la sopraelevazione al Primo Piano ha interessato solo parte dell'impianto dell'edificio esistente e precisamente fino al limite dell'attuale appartamento, quest'ultimo inesistente all'epoca dell'istanza di condono e quindi esclusa dalla stessa. Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricato con destinazione albergo, meglio censito in catasto al foglio 9 p.lla 612 sub 103, costituito da due livelli fuori terra, previo la definizione della pratica di condono in essere (Istanza presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995) e previa demolizione della porzione in sopraelevazione al primo piano rappresentato dall'appartamento è da ritenersi legittimo poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità.

Il complesso alberghiero pignorato ricadeva in parte in zona urbanistica H (*attrezzature turistico ricettive*) e in parte in zona urbanistica B2 (*Residenziale*) del vecchio Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Forio d'Ischia (NA); lo stesso è ricompreso nella zona R.U.A. del Piano Paesistico Territoriale (*zona di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale*). In ogni caso nell'ambito della zonizzazione del nuovo PUC i beni pignorati rientrano in un ambito classificato **Zona B "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" art. 37.**

PREZZO BASE Euro 3.650.000,00 (tremilioneicentocinquantamila/00).



Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 03/11/2021

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Luigi Di Micco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue elenco allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 191



INDICE ALLEGATI

*Allegato n° 1. Copia Atto Giudiziario -Verbale di Conciliazione
Traslativo- Tribunale di Napoli rep. 6 del 20/06/2008
trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il
21.10.2008 ai nn. 56305/36726 e relativa nota di
trascrizione;*

*Allegato n° 2. Visura Ipotecaria telematica delle -Domande di
annotazione- nn. 24471/10149 del 29/04/2014 e nn.
5479/392 del 03/02/2017;*

*Allegato n° 3. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del
debitore esecutato;*

Allegato n° 4. Estratto del Certificato di Morte del debitore esecutato;

*Allegato n° 5. Estratto del Certificato di Morte di xxxx coniuge del
debitore esecutato;*

*Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca volontaria a favore del "Credito Fondiario
S.p.A." nn. 12713/1128 del 19.03.1992;*

*Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca volontaria a favore della "Banca Unicredito
Italiano S.p.A." nn. 1452/138 del 15.01.1999;*

*Allegato n° 8. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca volontaria a favore della "Banca Unicredito
Italiano S.p.A." nn. 1453/139 del 15.01.1999;*

*Allegato n° 9. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca volontaria a favore della "Banca Unicredito
Italiano S.p.A." nn. 1454/140 del 15.01.1999;*

*Allegato n° 10. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di
Ipoteca giudiziale a favore della "Banca Centrale per il
leasing delle Banche Popolari ITALEASE S.p.A." nn.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



52933/11018 del 12.11.2004;

Allegato n° 11. Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “xxxxx” nn. 7728/4804 del 08.02.2008;

Allegato n° 12. Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “xxxxx” e “xxxx” nn.7729/4805 del 08.02.2008;

Allegato n° 13. Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione costituzione di fondo patrimoniale a favore di “xxxxx” e “xxxxxx” nn. 7730/4806 del 08.02.2008;

Allegato n° 14. Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione verbale di conciliazione traslativo a favore di “xxxxx” nn. 56305/36726 del 21.10.2008;

Allegato n° 15. Visura Ipotecaria telematica della Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn. 12252/8729 del 28.03.2011;

Allegato n° 16. Visure Ipotecarie telematiche generali eseguite sui debitori esecutati;

Allegato n° 17. Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione in rinnovazione di Ipoteca volontaria a favore del “Credito Fondiario S.p.A.” nn. 9052/862 del 29.02.2012;

Allegato n° 18. Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca giudiziale a favore della “Unipol Assicurazioni

[Procedura R.G. 306/2011]

Pag. 193



S.p.A.” nn. 13197/9811 del 26.03.2013;

Allegato n° 19. Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore della “FINO 2 SECURITISATION S.r.l.” nn. 99/15 del 03.01.2019;

Allegato n° 20. Visure Ipotecarie telematiche generali eseguite sui germani dei debitori esecutati attuali titolari dei beni pignorati;

Allegato n° 21. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del “xxxxxx” nn. 24470/10148 del 29.04.2014;

Allegato n° 22. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del “xxxxxxx” nn. 24472/10150 del 29.04.2014;

Allegato n° 23. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione a favore del “xxxxx” nn. 24474/10152 del 29.04.2014;

Allegato n° 24. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di “xxxxx e xxxxx” nn. 5477/390 del 03.02.2017;

Allegato n° 25. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di “xxxxx e xxxxx” nn. 5478/391 del 03.02.2017;

Allegato n° 26. Visura Ipotecaria telematica relativa alla Domanda di annotazione Sentenza di inefficacia a favore di “xxxxx e



xxxxx” nn.5481/394 del 03.02.2017;

Allegato n° 27. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 1 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 101;

Allegato n° 28. Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -fogl. 9, p.lla 612, sub. 103;

Allegato n° 29. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -LOTTO UNICO-;

Allegato n° 30. Copia atto di Compravendita del 29/03/1984 rep. 16449 racc. n. 8337 per Notaio dott. Alfredo Albore e relativa nota di trascrizione nn. 12401/10575 del 16/04/1984;

Allegato n° 31. Copia atto di Compravendita del 15/03/1985 rep. 12744 racc. n. 4109 per Notaio dott. Antonio Pasquale Arturo di Ischia (NA) e relativa nota di trascrizione nn. 10515/8890 del 12/04/1985;

Allegato n° 32. Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 613;

Allegato n° 33. Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 612;

Allegato n° 34. Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 73;

Allegato n° 35. Visura Storica catastale dell'Immobile -fogl. 9, p.lla 602;

Allegato n° 36. Estratto di mappa Catastale Comune di Forio (NA) foglio 9 p.lla 73;

Allegato n° 37. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;

Allegato n° 38. Copia del contratto di locazione registrato presso Agenzia Entrata Ufficio atti privati Ischia (NA) del 16/02/2017 n. 189/3T;

Allegato n° 39. Copia Concessione Edilizia n. 186 con successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 396 del 17.10.1984 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati

dall'Amministrazione Comunale;

Allegato n° 40. Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati e istruttoria pratica di Condono 47/85 prot. 316 del 11.01.1986;

Allegato n° 41. Copia Comunicazione inizio lavori, di completamento di rifiniture e opere di ordinaria manutenzione interne e nella pertinenza, art. 26 della Legge 47/85 prot. 15742 del 03.10.1988;

Allegato n° 42. Copia Concessione Edilizia n. 126 del 06.05.1989 comprensiva di Grafici di Progetto autorizzati dall'Amministrazione Comunale;

Allegato n° 43. Copia Istanza di Condono ai sensi della Legge 724/94 presentata in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 comprensiva di foto, copia del versamento Oblazione unica soluzione e successiva integrazione con grafici del 15.05.2017 prot. 13857;

Allegato n° 44. Copia Istanza di Condono ai sensi della Legge 326/03 presentata in data 10.12.2004 prot. n. 28710 pratica n. 1658/04 comprensiva di foto, copia del versamento Oblazione unica soluzione, copia del versamento acconto oneri concessori e successiva integrazione del 19.04.2007 prot. 10810 relativa a Relazione Perizia Giurata e Certificato Idoneità Statica;

Allegato n° 45. Copia Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 15.05.2017 prot. n. 13874 al V^o Settore del Comune di Forio completa di tutti gli allegati;

Allegato n° 46. Tabella aggiornata dei valori di Costo di Costruzione e Contributo di Urbanizzazione deliberata dal Comune di

Ischia in data 21/12/2017;

*Allegato n° 47. Offerte per soggiorni 7 notti camere doppie periodi
diversi durante l'anno xxxxxxx;*

*Allegato n° 48. Offerte di immobili uso Albergo -Turistico ricettivo di
alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*

Allegato n° 49. Repertorio Fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

