

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

Ufficio Espropri

G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono

Custode: avv. Martina Petretta

udienza 22/11/2023

Procedura RGE **418/2022** promossa da

Contro:

LOTTO UNICO: Porzione di villa sita in Ischia alla Via Michele Mazzella civ. 162, con accesso tramite due particelle appartenenti agli esecutati ma non pignorate, di 10.5 vani catastali. Immobile di ampia quadratura composto da quattro camere oltre che da un salone living, cucina e quattro bagni. Occupato dall'usufruttuaria esecutata.

Titoli edilizio: Fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio. Presentata domanda di condono per la L. 47/85 che necessita integrare e perfezionare

Identificativo catastale: Ischia Foglio 14 particella 226 sub 101 categ A7 di 10.5 vani catastali – Intestato erroneamente nelle quote per inesatta voltura

Valore a base d'asta: **Euro 650'000**



PERIZIA DI STIMA

CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-18752994 fax 081-19737975 - **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it



Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con decreto del 23-27/2/2023 veniva nominato dal signor Giudice dott.ssa Maria Luisa Buono della V Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Perito Estimatore nella procedura RGE 418/22, promossa dall: _____ per l'avv. _____ contro i signor _____



Con giuramento trasmesso telematicamente il sottoscritto accettava l'incarico e si impegnava a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.



Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati sopralluoghi sia sui siti - *finalizzati ai rilievi metrici e fotografici e per prendere cognizione dello stato dei luoghi*- che presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Ischia - *per chiedere, sollecitare e ritirare la documentazione tecnica indispensabile per i quesiti di tipo urbanistico*- oltre che presso diversi uffici pubblici e privati - *Archivio Notarile di Napoli, Conservatoria ai Registri Immobiliari di Napoli, studi notarili, Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Catasto)* - al fine di recuperare le informazioni ed i dati che, opportunamente studiati, intervengono per la risposta del quesito.



Il sopralluogo sui siti è avvenuto in data 5/4/2023, giusta convocazione del custode avv.to Martina Petretta, alla presenza dell'esecutato



Agli allegati il verbale di sopralluogo redatto dal custode.





Dalla lettura delle Certificazioni Notarili si evincono delle inesattezze che, vengono esplicitate al punto A della presente relazione.



Inoltre si fa presente che l'esecutata usufruttuaria negli originari atti di provenienza (*) viene indicata come " (con codice fiscale) e non come " (con codice fiscale). Viene riportato correttamente in ogni caso luogo e data di nascita ovvero ').



La presente relazione, redatta nelle modalità previste dal mandato, viene depositata telematicamente.



Nel titolo notarile con cui la signora donava la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vitalizio (Atto rep. 10746/3646 Trascritto il 22/5/2004 con RP 5386 RG 7520 e con RP 5387 RG 7521) riservava al figlio , non esecutato, il diritto di usufrutto vitalizio **"dopo di se"**.

Di detto diritto non si è tenuto di conto nell'ambito della stima ravvisandosi la sua potenziale inefficacia venendo l'usufrutto pignorato a monte, su soggetto vivente.



(*) Trascrizione dell'acquisto del terreno RP 14817 del 14/7/1978
Atto notarile di divisione patrimoniale del 4/5/2001 e relativa trascrizione



A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Relazione Notarile** ipocatastale redatta per **notar Giulia Messina Vitrano** in Corleone e due diverse integrazioni, incomplete ed un po' confusionarie:

- La prima Relazione è datata **23/8/2022** (nel fascicolo deposito del **12/9/2022**) non riporta i dati dell'accettazione tacita di eredità (doveva ancora essere trascritta) e non riporta gli estremi dell'atto per cui gli esecutati ed acquistano una quota (1/3) della nuda proprietà
- Integrazione datata 4/10/2022 rinvenibile negli atti nel deposito del 6/10/2022 – vengono inseriti i dati dell'accettazione tacita di eredità ma continua a **NON** riportare indicazioni riguardo l'acquisto di 1/3 della nuda proprietà del bene staggito da parte degli esecutati.
- Integrazione del 5/4/2023 rinvenibile nel deposito del 7/4/2023 – Vengono inseriti i dati dell'atto e della relativa trascrizione per cui i signori e acquistavano la piena nuda proprietà del bene staggito mentre **"spariscono"** i dati dell'accettazione ereditaria.

E' evidente che detta circostanza nasce da un refuso.



Date indicate nella certificazione notarile:

Pignoramento: Trascritto il 17/8/2022 ai nn 42742/32750

Atto ultravventennale: Atto di DIVISIONE trascritto il 24/5/2001 ai nn 19304/14454 per cui a [] e [] viene attribuita la quota di 1/2 della piena proprietà.

TRATTANDOSI DI UNA "**DIVISIONE**" E' EVIDENTE CHE L'ESECUTATA [] (o []) ERA GIA' PROPRIETARIA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO PER CUI NON VIENE RISPETTATA LA ULTRAVENTENNALITA' PER IL SOLO SOGGETTO.

Nella relazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali, corrispondenti a quelli storici, dell'immobile staggito per il periodo preso in esame dal notaio e viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

All'esito delle ispezioni conservatoriali e catastali da me svolte con sistema informatico fornito dalla Sister tramite Geoweb e dal recupero dei titoli presso gli archivi notarili procedo a ricostruire la storia possessoria fino al primo atto pre-ventennio (non indicato nelle certificazioni notarili):

Con atto di **compravendita** redatto per notar Angelo Tirone del 22/6/1978, atto che veniva trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 in data 14/7/1978 con RP 14817 e con RG 16050, i coniugi in comunione dei beni [] e [] acquistavano il 50% della piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Ischia – località fondo Bosso - individuato catastalmente come **foglio 14 particella 226 di mq. 754**. L'altro 50% veniva acquistato, col medesimo atto, dal signor []

Con atto di **DIVISIONE** redatto per notar Arturo Antonio Pasquale, del 4/5/2001 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 24/2001 con RP 14454 e RG 193044 veniva attribuito ai coniugi [] e [] la piena proprietà del bene de quo, individuato con i dati catastali attuali (Ischia Foglio 14 mappale 226 sub 101). La formalità





conservatoriale di riferimento ed il titolo integrale di provenienza, acquisiti dai relativi uffici, sono inseriti tra gli allegati.

In data 4/5/2003 moriva il signor [redacted] lasciando eredi la moglie, [redacted] ed i loro quattro figli:
Denuncia di successione veniva quindi presentata il **3/11/2003** con repertorio 37/374/3 mentre veniva trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2, solo il 6/11/2008 assumendo i numeri RP 38543 e RG 59348



Con tre successivi atti, redatti in data 22/1/2004 per notar Stefano Boccieri, si andava a configurare l'attuale asse proprietario del bene staggito (agli allegati sia le trascrizioni che le formalità):

- Atto rep. 10745/3645 Trascritto il 22/5/2004 con RP 5385 RG 7519 - Con detto atto, tra altro, veniva attribuita la quota caduta in successione ($\frac{1}{2}$ della piena proprietà del bene staggito) alla signora [redacted] che, essendo già nel possesso del $\frac{1}{2}$ diventa proprietaria del 100% della piena proprietà)
- Atto rep. 10746/3646 Trascritto il 22/5/2004 con RP 5386 RG 7520 (per quanto riguarda la Donazione e la costituzione di diritti reali) e con RP 5387 RG 7521 (per quanto riguarda l'accettazione della donazione) - Con detto atto [redacted] donava la nuda proprietà del bene in questione ai figlioli [redacted] (per 39/100), [redacted] (per 23/100), [redacted] (per 19/100) e [redacted] (per 19/100) **riservando per se stessa e per dopo di se il figliolo** [redacted], l'usufrutto vitalizio.
- Atto rep. 10747/3647 Trascritto il 22/5/2004 con cui i signori [redacted] procedono alla divisione dei beni attribuendo a [redacted] e [redacted] ciascuno $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà del bene staggito

L'immobile quindi allo stato attuale appartiene a:
[redacted] (o [redacted]) per il 100% dell'usufrutto
[redacted] per il 50% della nuda proprietà
[redacted] per il 50% della nuda proprietà.



Il certificato di esistenza in vita, dell'usufruttuario, alla data di redazione della presente viene inserito tra gli allegati.



B – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – DESCRIZIONE BENE

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto

Dare atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento ai dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze attuali, specificando se la diversa identificazione risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento.

Procedere alla formazione dei lotti per la vendita, identificando confini dati catastali completi avendo cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Sommatoria descrizione dello stesso, indicando: diritto reale espropriato, tipologia, ubicazione, accessi, **confini**, eventuali pertinenze, accessori, eventuali millesimi, specificando il contesto in cui si trovano, eventuali difformità tra situazione reale rispetto quella catastale, caratteristiche e destinazione zone confinanti.

Indicare eventuali dotazioni condominiali,

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico

I dati di individuazione catastale indicati nel titolo di pignoramento corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza e di fatto, nell'insieme, costituiscono l'intera e piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Ischia, Via Michele Mazzella civico 162 piano terra.

Dati catastali attuali che corrispondono a quelli di provenienza:

Catasto Fabbricati di ISCHIA (NA)

Foglio 14 Particella 226 sub 101

categoria A7 classe 2 consistenza di 10.5 vani catastali con una superficie catastale di mq. 157 – escluse aree scoperte mq. 155.

Catastalmente (erroneamente per omessa annotazione della voltura) intestato
a per la proprietà di 1/1, a per 19/1000 a
per 19/1000 a per 23/1000 e a
per 39/1000.

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere istanza di correzione al contact center dell'Agenzia delle Entrate – correzione non avvenuta per non chiare motivazioni – **all. 14 -**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La visura catastale storica dell'immobile, unitamente alla planimetria catastale vigente, alla vax di individuazione e l'elenco fabbricato vengono inseriti tra gli allegati. – **all. 13** -

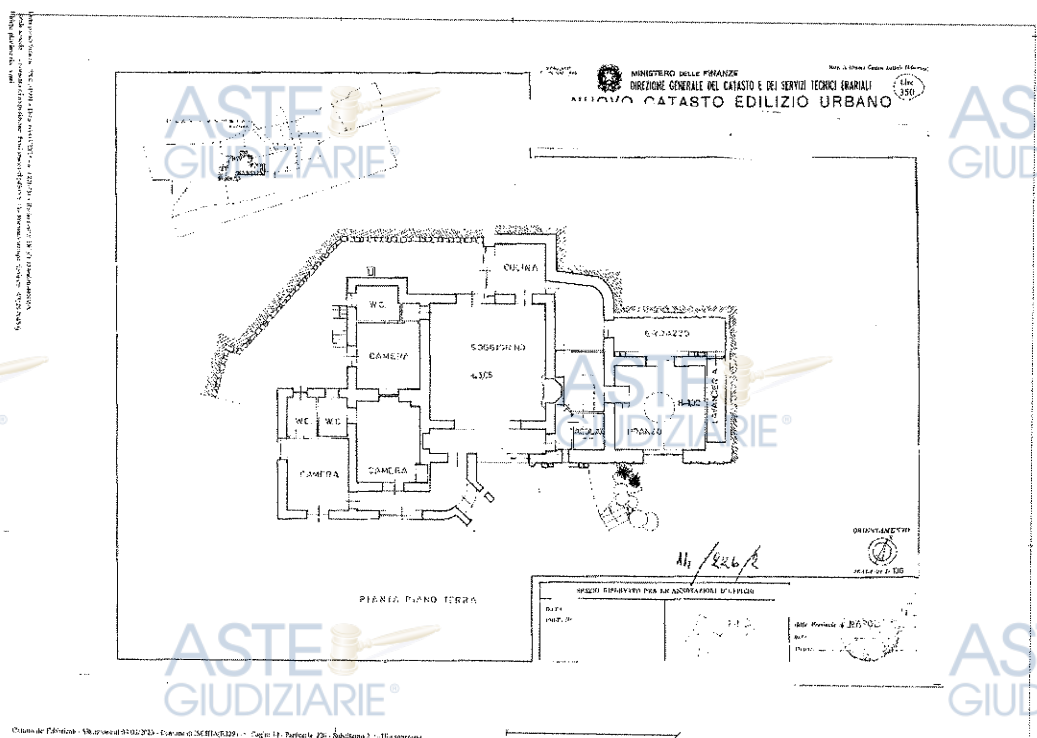
Data presentazione: 14/11/2000 - Data: 02/03/2023 - n. T440672 - Richiedente: DCMLDA6004F839N

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

La piantina catastale corrisponde nella sagoma e nei limiti coperti al reale stato dei luoghi ma fa registrare le seguenti difformità:

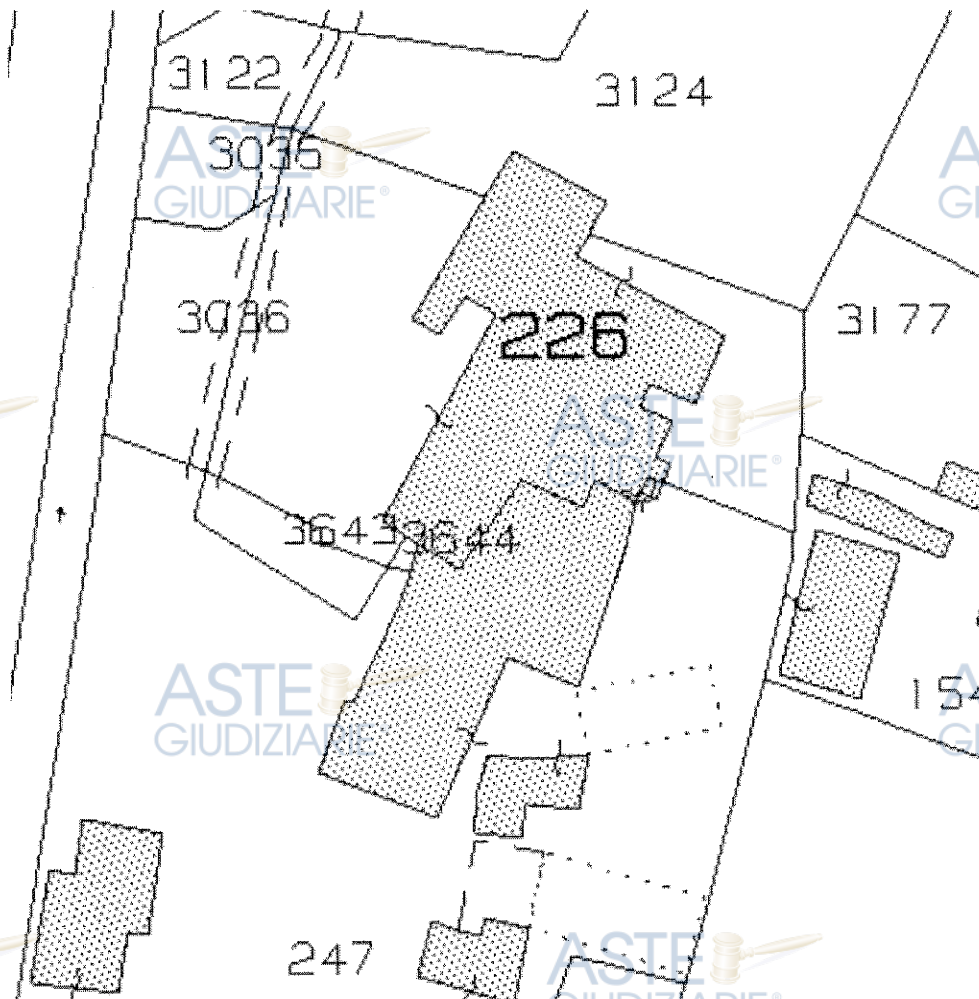
- La rappresentazione avviene in una scala errata si a portare alla determinazione di una superficie catastale sbagliata (in visura viene indicata una SC di 155 mq in luogo degli esatti mq 277)
- Una finestra non viene riportata nel grafico catastale.

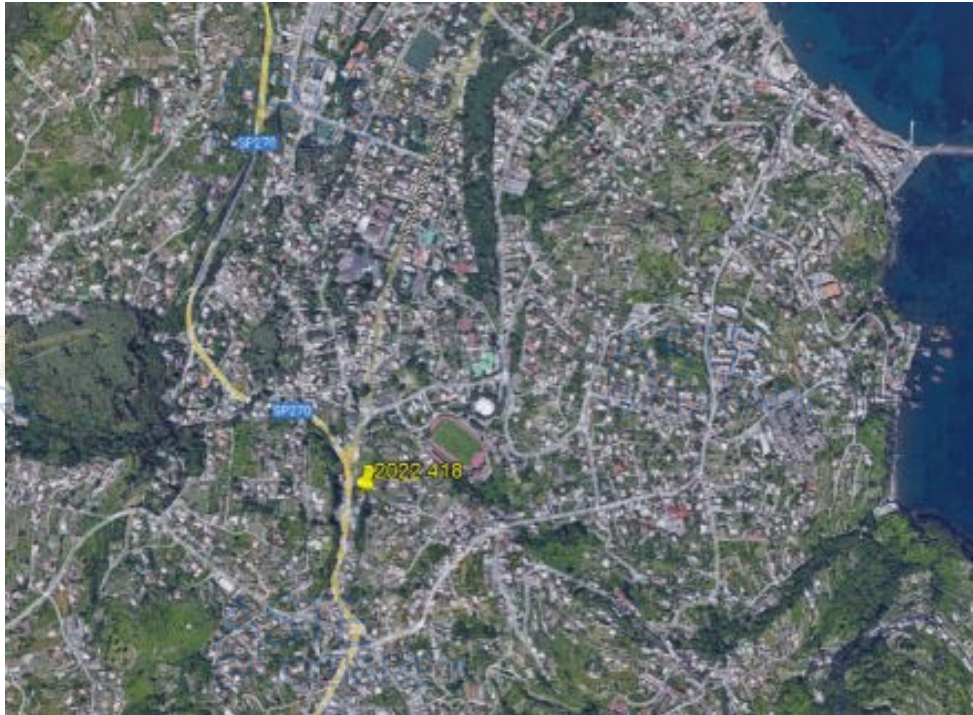
Ad ogni buon fine, oltre alla planimetria catastale attuale (depositata nel 2000), ho proceduto a recuperare quello dello stato pregresso (depositata il 28/1/1991) che invece rappresenta medesimo stato dei luoghi ma in scala corretta.



OSSERVAZIONI e NOTE

Il bene in questione è stato edificato su quella che era la **particella 226** del Catasto Terreni (come nascente dalla fusione della ex particella 226 del 1991 con altre porzioni limitrofe già facenti parte delle ex particelle 225, 243 e 244). Il pignoramento però **NON HA** interessato le particelle catasto terreni 3035 e 3036, (particelle nascenti dal frazionamento dell'originaria particella 242), particelle catastalmente intestate ai medesimi soggetti, ma allo stato **non pignorate**.



Individuazione corografica dell'immobile

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



Confini:

Nord: Particella Catasto Terreni 3124

Est: Particelle catasto terreni 3177 e 1547

Sud: Particella catasto terreni 247

Ovest: Particelle catasto terreni 3035 e 3036 (a distacco dalla pubblica via)

Diritto espropriato: 100% della piena proprietà
(100% usufrutto a _____ - 50% nuda proprietà a _____
- 50% nuda proprietà a _____)

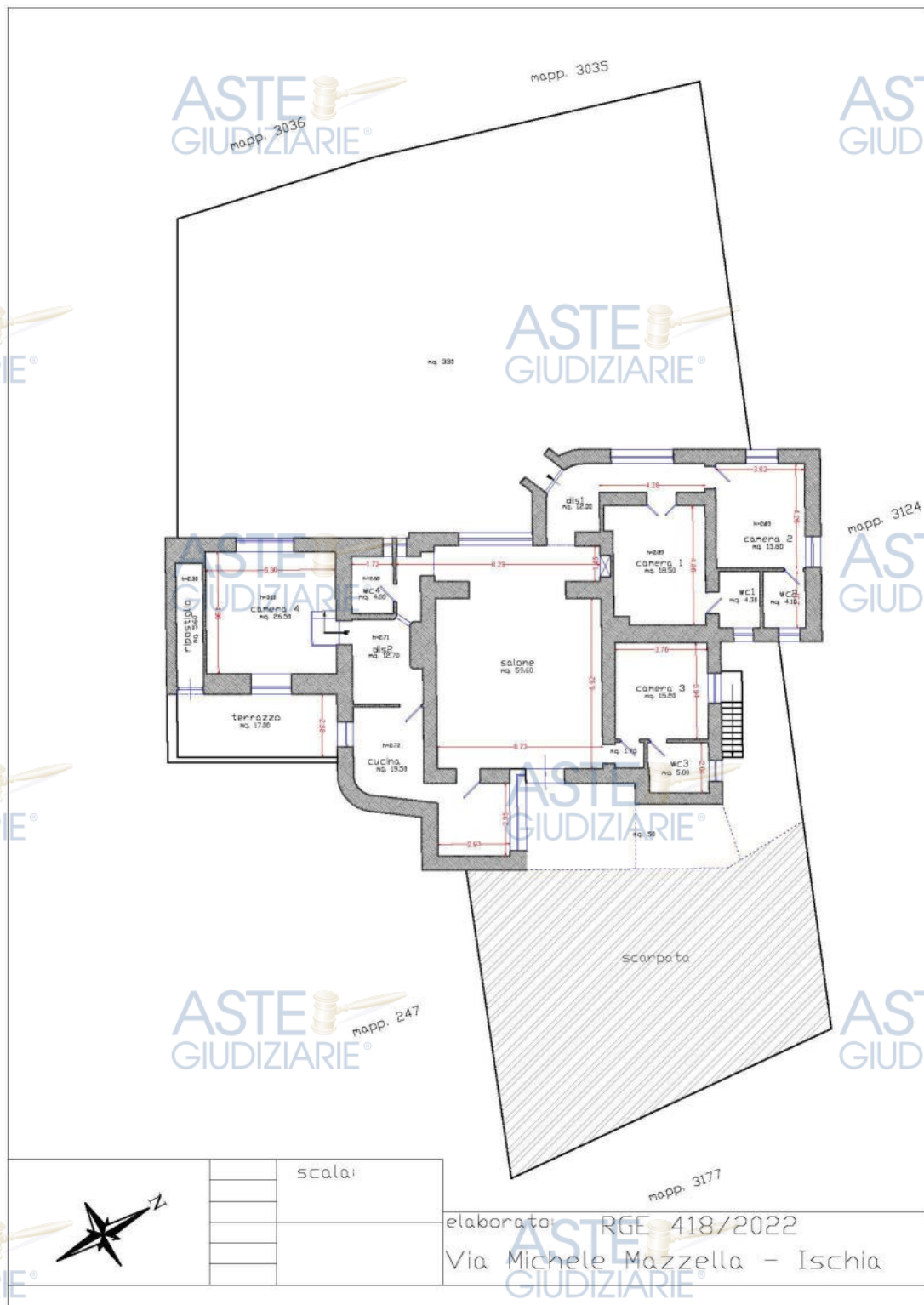
Comune: Ischia

Indirizzo: Via Michele Mazzella 162

Codice catastale E329

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" - con 1044 gradi giorno



La planimetria quotata è agli allegati – **all. 06** -



L'ingresso alla proprietà avviene dalla pubblica via per un cancelletto che si apre su via Mazzella che viene contraddistinto dal civico 162 ed oltrepassando il giardino antistante che ricade parzialmente sulle particelle 3035 e 3036, non staggite, ma di fatto costituenti naturale pertinenza del bene – altrimenti il bene risulterebbe intercluso - (rif. art. 2912 c.c. e Sentenza n. 5002 del 28/4/1993 della II Sezione Civile e n. 11272 del 21/5/2014 della III Sezione Civile)



Giardino che presenta ampie aiuole con piantumati diversi alberi di medio fusto (palme, agrumi) e piante ornamentali di diverso tipo, con vialetti pavimentati prevalentemente in pietra e dissestati dall'azione delle radici. Nell'ambito del giardino una fontana ed un pozzo (non si comprende se asciutto o meno).





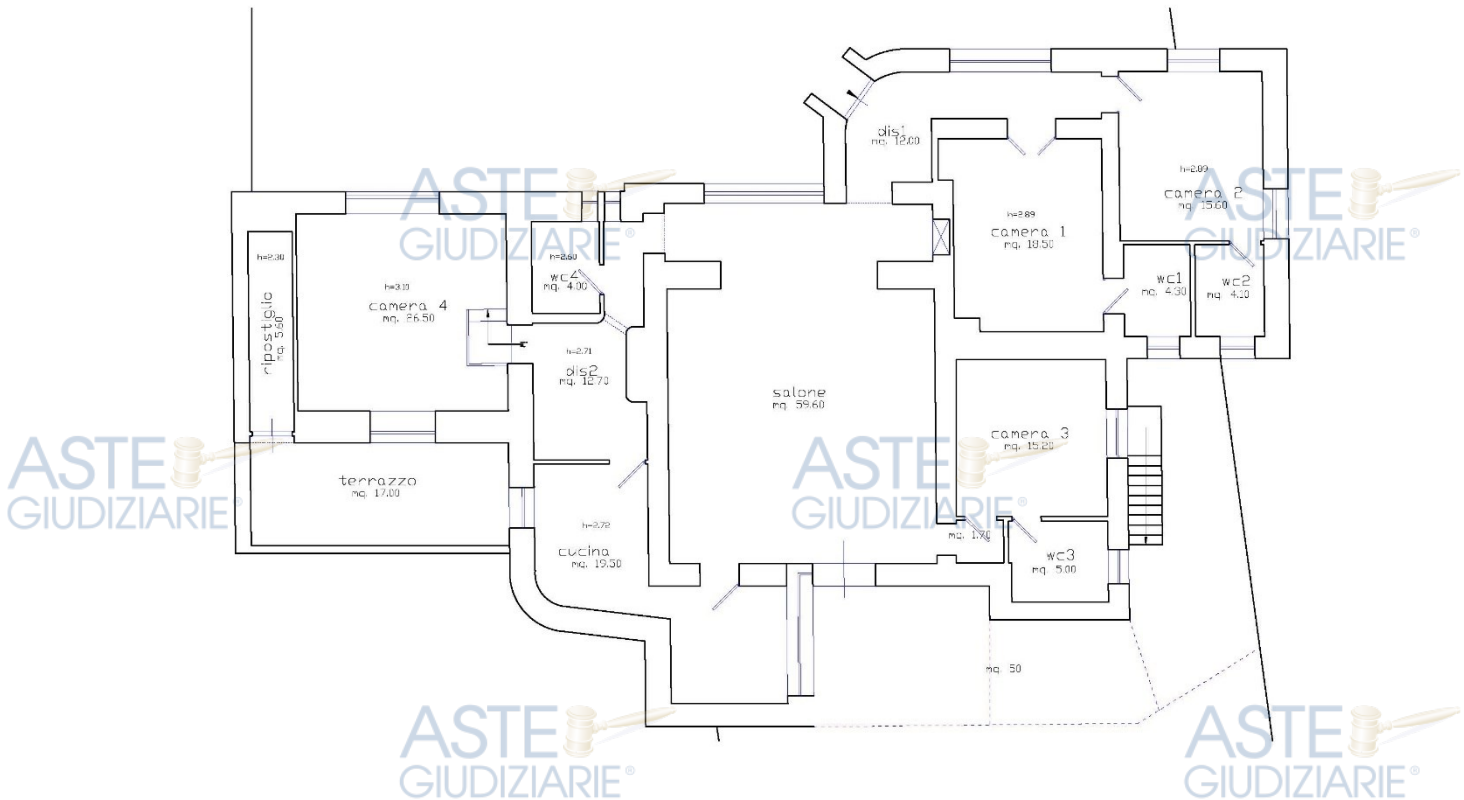
A circa 20 metri dalla strada pubblica si apre la villa in cui insiste il bene in questione.

Trattasi di una costruzione bifamiliare di sagoma assolutamente irregolare, dove al piano terra esiste il bene staggito (di pertinenza del bene staggito una sottostante camera d'aria utilizzata impropriamente come deposito) mentre, al primo piano, immobile appartenente a terzi ed avente accesso esterno.



L'immobile è composto da un ampio salone, tre camere da letto ciascuna con il proprio bagno privato, altra camera utilizzata come tinello, tre diversi disimpegni a servire le diverse zone della casa, ulteriore bagno, una cucina con annessa anticucina, un ripostiglio con accesso dal terrazzo, un giardino antistante e due terrazzini posteriori (uno di questi parzialmente coperto e messo in collegamento con la particella 3124, appartenente alla stessa ditta ma non staggito e non costituente né fondo servente né fondo servito).

Il tutto come da planimetria allegata – **all. 06** – e di seguito riproposta



Questo nel dettaglio le superfici reali utili riscontrate

Superfici utili coperte

Ambiente (riferimento)	Superficie utile in mq.
Ingresso (dis1)	12,00
Salone	59,60
Camera 1	18,50
Bagno (Wc 1)	4,30
Camera 2	15,60
Bagno (Wc 2)	4,10
Camera 3	15,20
Bagno (Wc 3)	5,00
Camera 4	26,50
Lavanderia-Bagno (Wc 4)	4,00
Cucina	19,50
Disimpegno (dis 2)	12,70
Disimpegno (dis 3)	1,70
Ripostiglio-lavanderia	5,60

Sommano mq. 204,30

Superfici esterne:

Giardino antistante	330,00
Terrazzo posteriore	17,00
Terrazzo parz. coperto	50,00
Giardino mapp (3035+3036)	180,00 (*)

(*) Non staggito ma costituente parte indispensabile per l'accesso

La superficie commerciali invece viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per cui: Superfici commerciali misurate graficamente e sui siti:

Superficie coperta: mq. 277

Superficie reali a terrazzo e balconi mq. $50+17=$ mq. 67

Ragguagliata $25*30\% + (67-25)*10\%=$ mq. 11

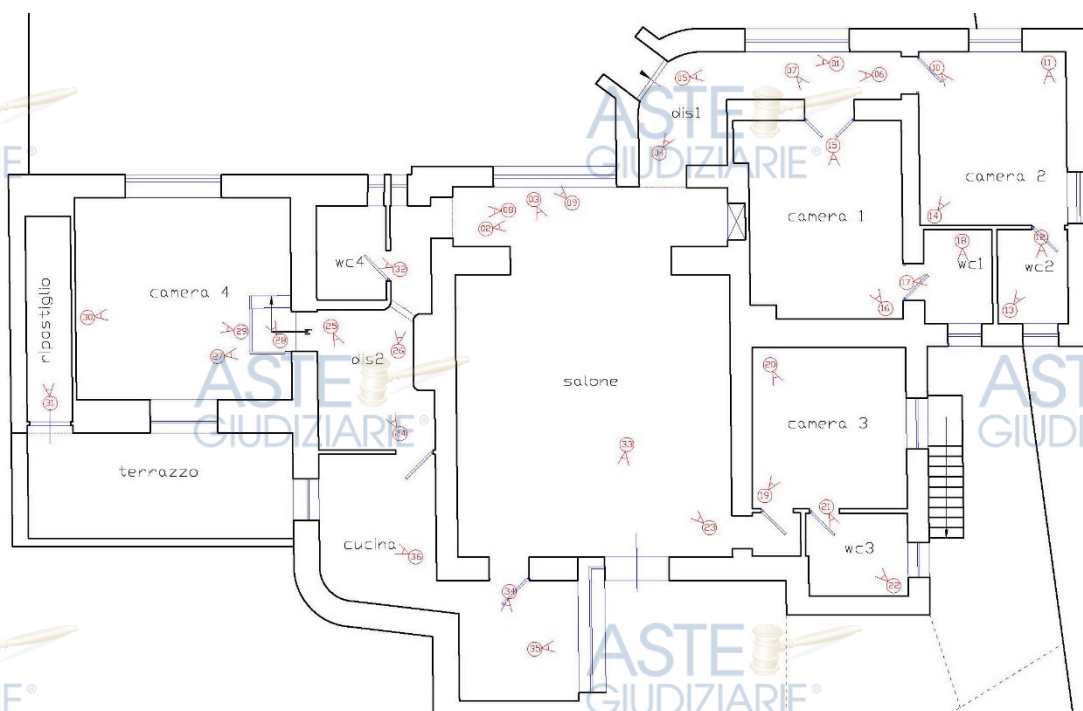
Superficie reale a giardino: mq. $330+180$

Ragguagliata $277*10\% + (510-277)*2\%=$ mq. 33

L'immobile, di sicuro di prestigio, si presenta in discrete condizioni, con finiture funzionali, per quanto datate dal tempo, con scelte architettoniche a ricalcare il classico stile dell'isola.

Gli esterni sono intonacati e tinteggiati di color bianco con una zoccolatura in pietra, con sagoma molto movimentata, ricca di adorni, ringrossi e motivi architettonici (alcune finestre richiamano anche le antiche bifore).

All'interno si notano pavimenti in una pregiata monocottura di colore rosso, gli infissi prevalentemente in legno (qualcuno sostituito con altro in alluminio), le pareti intonacate e tinteggiate di bianco.



Si rileva quasi ovunque una notevole presenza di umidità da risalita e saltuarie macchie da infiltrazioni dall'esterno in alcuni ambienti (nella camera 2 si rileva un distacco di intonaco dal soffitto).



salone (foto 02)



salone (foto 03)

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera 1 (foto 15)

ASTE
GIUDIZIARIE



wc 1 (foto 18)

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera 2 (foto 10)



wc 2 (foto 12)

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera 3 (foto 19)



wc 2 (foto 21)

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera 4 (foto 28)



Camera 4 (foto 30)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 4 (foto 32)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ripostiglio-lavanderia (foto 31)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina (foto 34)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina (foto 36)

Sul lato posteriore dell'immobile, con accesso dal salone e dalla cucina (nonché collegato alla parte di giardino antistante per la particella 3124 non staggita) un terrazzino interamente pavimentato e parzialmente coperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

(foto E07)



(foto E06)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da notare che gran parte dell'area a monte di detto terrazzino (rilevabile dalla planimetria catastale) è talmente impervia e scoscesa da non poter essere considerata ai fini estimativi.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Foto E08**

All'esterno della camera 4 "tinello" .
altro terrazzino, interamente recintato
dal quale si accede pure al ripostiglio
casa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Al di sotto di parte della casa una intercapedine-camera d'aria, ispezionabile
tramite una scala che parte dal terrazzino della cucina, utilizzato
impropriamente come deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Agli allegati sia la piantina quotata del reale stato dei luoghi che quella dei
conici ottici di ripresa fotografica e la relazione fotografica completa.

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



LOTTO UNICO: Piena proprietà della porzione di villa sita in Ischia alla via Michele Mazzella n. 62, piano Terra composta da ampio soggiorno, quattro camere, quattro bagni, cucina con anticucina, ripostiglio-lavanderia, disimpegni, per una superficie utile coperta di oltre 200 mq. con sottostante intercapedine ed ampie aree scoperte a giardino e terrazzi.



Confinante a Nord con particella CT 3124, ad est particelle 3177 e 1547 a sud particella 247 e ad ovest particelle 3035 e 3036, appartenenti alla stessa ditta ma non staggite, che vanno a distacco dalla pubblica via dalla quale hanno unico accesso.



Riportato nel CF del comune di Ischia al foglio 14 particella 226 sub 101, di categoria A7 classe 2 con una consistenza catastale di 10,5 vani per una superficie catastale totale (errata) di mq. 157 escluse aree scoperte mq. 155 rendita Euro 829,69, intestato agli esecutati, oltre ad altri, con errori nella attribuzione dei diritti e delle quote per omessa voltura;



La planimetria catastale corrisponde nella sagoma allo stato dei luoghi ma non nel dimensionamento per una errata rappresentazione della scala;



Immobile costruito in assenza di titolo edilizio e per cui risulta presentata domanda di condono edilizio per la L. 47/85, incompleta nella documentazione e nel pagamento dei diritti ed oneri. Necessita perfezionare la pratica.

Non risulta ordine di demolizione del bene o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.



Occupato dalla usufruttuaria che vi ci risiede con un figlio, non comproprietario e non pignorato.

PREZZO BASE euro 650'000.



C – VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità
 Per i terreni acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
 Indicare in che epoca realizzato il fabbricato e gli estremi del titolo autorizzativo verificando la rispondenza della costruzione al titolo edilizio segnalando, anche graficamente, le difformità e modifiche.
 In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6/6/2001, n.380;
 Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando la normativa in forza della quale presentata, stato del procedimento, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, L. 47 28/2/1985, ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR 6/6/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 Se l'abuso non è sanabile, quantificare gli oneri per l'eliminazione; verificare l'esistenza di ordinanze di demolizione; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso riferire al GE.
 Verificare l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica.

Per il Piano Regolatore Generale vigente ad Ischia, approvato con decreto dell'Assessore Regionale all'urbanistica n. 50271 del 22/6/1983, la cui adozione è stata reiterata con G.M. 1225 del 22/9/1988 ratificata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 11/11/1988, il bene de quo ricade in zona omogenea "*F1 – Territorio destinato al rispetto di particolari attrezzature (strade, cimiteri ecc) di visuali panoramiche e di valori paesistici ed ambientali*". Le norme vietano per dette zone qualsiasi trasformazione del suolo, opere di sbancamento e di riporto, aperture di nuove strade e disalberature.

L'intero territorio del Comune d'Ischia risulta vincolato per l'ex L. 1497/39 con DM del 9/9/1952 pubblicato sulla GU n. 224 del 26/9/1952

Il bene in questione è stato edificato tra il 1977 ed il 1983 in assenza di titolo edilizio.

Per sanare la sua costruzione in data **30/9/1986** veniva presentata da istanza di condono per la L. 47/85, domanda che veniva protocollata col numero 22338/1985 (fascicolo 3150/1985). – **all. 07** -



Detta domanda di condono, costituita da un modello 47/85R e da due modelli 47/85A, ma priva di documentazione grafica, fotografica e tecnica, autodeterminava in Lire 10'555'879 l'oblazione complessiva, oblazione che veniva interamente versata in due tranches. – **all. 08** -

Il modello 47/85-A1 computava una superficie utile di mq. 151,12 per una cubatura totale di mc 750 mentre quello 47/85-A2, che dovrebbe essere riferito al piano soprastante appartenente a terzi e non oggetto di procedura, computava una superficie utile di mq. 98,17 ed una SnR (Superficie non residenziale) di mq. 18,47 con cubatura di mc. 453,00.



A richiesta del Comune venivano presentate due diverse integrazioni – **all.09** - una prima integrazione del 4/5/1987 comprendente esclusivamente le ricevute del pagamento della 2° e 3° rata dell'oblazione (nel fascicolo poi invece rinvenuti due soli bollettini); una seconda integrazione del 20/08/2007 comprendente una non meglio specificata documentazione per la Valutazione della Compatibilità Paesaggistica. Una terza richiesta di integrazione da parte del Comune (prot. 2457G del 18/10/2010) di grafici, foto e altro pare non sia stata mai adempiuta. – **all 10** -



Quindi la pratica di condono risulta quindi tutt'ora incompleta e latente, da integrare sia nei grafici, che nella parte tecnica, oltre che con il rilascio/ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, (trovato nel fascicolo una richiesta ma alcuna risposta) ed all'integrazione dei pagamenti.

Ovviamente ogni determinazione della accoglibilità della domanda di condono resta alle amministrazioni competenti; sta di fatto che nell'isola risultano tuttora inevase più di ventimila pratiche di condono (a fronte delle circa duemila esaminate).





All'interno del fascicolo del contenzioso amministrativo del comune di Ischia sono state ritrovate alcune documentazioni afferenti l'apertura di varchi sulla via Michele Mazzella; il primo documento è un "Ordinanza di sospensione dei lavori" n. 149 del 25/11/1993 emanata a seguito di un rapporto del Comando Vigili del 3/11/1993, ed una successiva "Ordinanza di Demolizione" n. 21 del 22/8/2006". – **all 11** -.



La domanda di condono in atti quindi è priva della documentazione tecnica necessaria ed indispensabile per la sua definizione.



In dette circostanze, vista la incompletezza della domanda di condono (al pari delle molteplici giacenti nel comune di Ischia), visto che allo stato non si è in grado di definire la pratica stante la necessità di ottenere dei pareri dagli uffici pubblici competenti (che in quarant'anni – ovvero dal 1985 ad oggi – ancora non si sono pronunciati), considerato che la condizione di precarietà della domanda di condono è comune ad un considerevole numero di pratiche, si opta di considerare un abbattimento di valore del 10% quello di stima per compensare sia gli oneri per portare a compimento l'iter burocratico, sempre se ritenuto possibile dall'amministrazione, che per compensare le spese tecniche naturalmente occorrenti.



Non risulta rilasciato il Certificato di Prestazione Energetica (APE) – **all. 12** -





D SUOLO DEMANIALE

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.....

L'immobile staggito non ricade su suolo demaniale

E STATO DI POSSESSO

Precisare se il bene è occupato dal debitore o da terzi.....

All'atto del sopralluogo presso il bene in questione abita e risiede l'usufruttuaria che vi ci abita con il figlio l

Gli altri due esecutati risiedono altrove

F ESISTENZA DI FORMALITA' E VINCOLI

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Sul bene non gravano atti di asservimento e di cessione di cubatura

Sul bene non gravano limitazioni d'uso se non da quelle imposte per la pendenza di pratiche di condono tuttora non perfezionate e non evase

Sul bene non gravano atti di limitazione di tipo condominiale

G SPESE DI GESTIONE

Dare atto dell'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali negli ultimi due anni

Il bene non fa parte di un condominio

H. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sul bene non gravano atti di asservimento e di cessione di cubatura

Sul bene non gravano Convenzioni di tipo matrimoniale

Sul bene non gravano limitazioni d'uso

Sul bene non gravano atti di limitazione di tipo condominiale

Sul bene gravano i vincoli legati all'area di PRG in cui insiste il bene

Oneri che verranno cancellati nell'ambito della procedura:

Oltre al pignoramento per cui la presente procedura l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- *Iscrizione del 24/4/2002 RP 2729 RG 16572 con atto per notar Stefano Boccieri del 18/4/2002 a favore di
e contro (ciascuno per ½ della piena proprietà) gravante sull'immobile come attualmente identificato catastalmente, per la concessione di un mutuo fondiario della durata di 10 anni per un capitale di 78mila euro – Detta iscrizione NON risulta rinnovata nei termini di legge.*
- *Iscrizione del 29/5/2015 RP 2435 RG 19098 con atto per notar Stefano Boccieri del 21/5/2015 a favore di a favore di
contro (per il diritto di usufrutto) e contro
(questi ultimi ciascuno per ½ della nuda proprietà) gravante sull'immobile de quo a fronte della Concessione di un Mutuo della durata di 15 anni e per un capitale di Euro 137'038,11*

I - VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene, non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria che si dovrà sobbarcarsi di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).



Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).



Generalmente i dati dei comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc) ritenendo improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa (che può assumere anche margini molto alti la forbice di trattativa arriva anche al 40%)



Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).





Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita

- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della



stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.



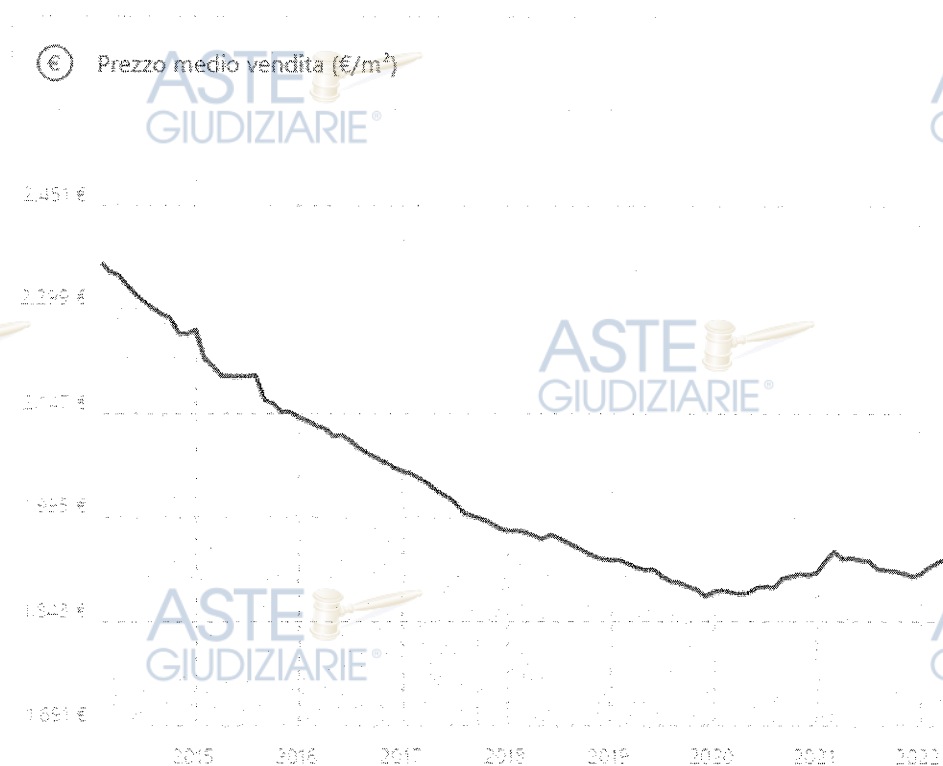
$$p_{DAT} = \frac{-i PRZ}{12}$$



Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone a seguito della riapertura



"creditizia" all'investimento si ritiene considerare nullo detto valore per l'ultimo triennio, visto l'andamento della curva dei prezzi nel breve periodo.



Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera





sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).



- Superficie Balcone e terrazzo a livello (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.
- Superficie Porticato (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del porticato ad uso esclusivo della SUP ed alla stessa direttamente collegata. Trattasi di una struttura coperta, semichiusa o chiudibile con vetrate. Opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale





- Superficie giardino o area scoperta (AREA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del giardino o dell'area scoperta ad uso esclusivo, non scindibile per annessione e connessione alla superficie principale. Viene ragguagliata col proprio rapporto mercantile
- Superficie tettoia (TETTOIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria di tettoia distaccata dalla SUP, aperta su almeno tre lati, idonea a fornire riparo ad autovetture o materiali. Viene ragguagliata col proprio rapporto mercantile



I rapporti mercantili superficiali che ci si presta ad utilizzare sono quelli già enunciati dall'allegato "C" del DPR 138/1998 e considerati nella seguente misura:

- Rapporto Superficie BAL/SUP=0.30 (fino a 25 mq. - 0.10 per la ulteriore)
- Rapporto CAN /SUP=0.50 (se collegato alla SUP - altrimenti 0.25)
- Rapporto POR /SUP = 0.40
- Rapporto AREA/SUP = 0.10 (fino a mq. SUP - 0.02 per la ulteriore)
- Rapporto TETTOIA /SUP = 0.25



Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

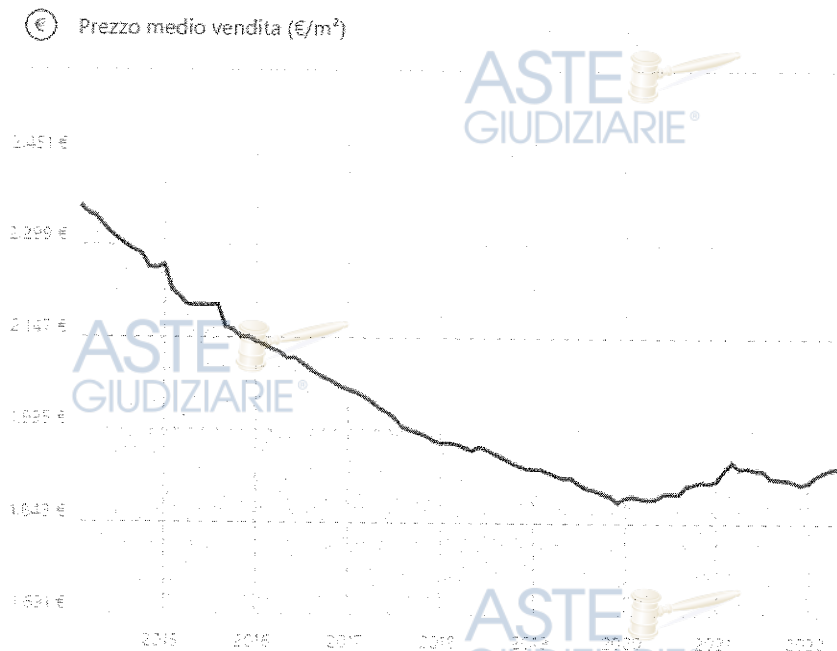
Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.



$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento si ritiene considerare nullo detto valore per l'ultimo triennio, visto l'andamento della curva dei prezzi nel breve periodo.



Caratteristiche delle dotazioni:

Queste vengono valutate e considerate in rapporto alla particolare destinazione del bene

- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione:

- A. Immobile in via dell'Amicizia, su tre livelli con giardino pertinenziale, compravenduto con atto per notar Fortunata Mattera del 16/6/2020, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 26/6/2020 con RP 15759 al prezzo di € 400.000 + € 4'000 di attività di mediazione. Immobile identificato al C.F. come Foglio 8 particella 1576 di categoria A7 SC mq 126 Senza superfici esterne mq 118 **CARATTERISTICHE per la stima:** desunte dall'atto e dalla planimetria allegata all'atto: SUP=95 - POR=16 - CAN=57 - BAL=11 - AREA=50 Ulteriori caratteristiche: Riscaldamento NO - Bagni 3 - Conforme a licenza - Valore Unitario € 404'000 : $(95 + 16*0.40 + 57*0.50 + 11*0.30 + 50*0.10) = € 2923,30$
- B. Immobile in Via Solitaria, su unico livello, con giardino e tettoia compravenduto con atto notar Giovanni Di Iorio del 13/1/2023, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 7/2/2023 con RP 4883 al prezzo di € 700.000 Immobile identificato al C.F. come Foglio 14 particella 509 sub 12 di categoria A7 SC mq 186 Senza superfici esterne mq. 156 e sub 7 di categoria C7 per mq. 65 **CARATTERISTICHE per la stima:** desunte dall'atto e dalla planimetria allegata all'atto: SUP=156 - POR=71 - BAL=158 - AREA=400 - TETTOIA=65 Ulteriori caratteristiche: Riscaldamento SI (2018) - Bagni 2 - Pratica di condono non definita - Valore Unitario € 700'000 : $(156 + 71*0.40 + 25*0.30 + (157-25)*0.10 + 65*0.25 + 156*0.10 + (400-156)*0.02 = € 2894,60$
- C. Immobile in Via Vicinale Fasolara, su unico livello, compravenduto con atto notar Francesca Mattera 3/5/2022, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 9/5/2022 con RP 17066 al prezzo di € 560.000,00 Immobile identificato al C.F. come Foglio 14 particella 3276 sub 18 di categoria A2 Piano T SC mq. 202 Senza superfici esterne mq. 172 **CARATTERISTICHE per la stima:** desunte dall'atto e dalla planimetria allegata all'atto: SUP=172 - BAL=35 - AREA=400 Ulteriori caratteristiche: Riscaldamento NO - Bagni 2 - Conforme a licenza - Valore Unitario € 560'000 : $(172 + 25*0.30 + (35-25)*0.10 + 172*0.10 + (400-172)*0.02 = € 2768,71$
- D. Immobile in Via Vicinale Fasolara, su due livelli, compravenduto con atto notar Francesca Mattera del 15/6/2020, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 29/6/2020 con RP 15926 al prezzo di € 400.000,00 Iidentificato al C.F. come Foglio 14 particella 3276 sub 20 (derivante dalla fusione dell'ex sub 6 e 7) di categoria A2 Piano T-1 SC mq. 172 Senza superfici esterne mq. 162 **CARATTERISTICHE per la stima:** desunte dall'atto e dalla planimetria allegata all'atto: SUP=154 - BAL=31 - AREA=400 Ulteriori caratteristiche: Riscaldamento NO - Bagni 3 - Parte conforme - Valore Unitario € 400'000: $(154+25*0.30+(31-25)*0.10+ 154*0.10+ (400-154)*0.02 = € 2191,78$

(valore unitario medio in linea con quelli indicati dall'OMI per la zona)



SEGMENTO DI MERCATO	
Localizzazione	Ischia – Zona OMI D3
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Villa
Dimensione	Grande
Anno costruzione	1980

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale SUP (mq)	277
Superficie balcone/terrazzo	67
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Giardino	330+180
Superficie Porticato	0
Bagni	4
Manutenzione	Media
Riscaldamento	NO

Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

TABELLA DEI DATI

	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	Subjet
Prezzo (€)	404.000	700.000	560.000	400.000	???
SUP (mq)	95	156	172	154	277
PORT (mq)	16	71	0	0	0
BAL (mq)	11	25	25	25	25
BALecc (mq)	0	132	10	6	42
CAN (mq)	57	0	0	0	0
TETTOIA	0	65	0	0	0
AREA (mq)	50	156	172	154	277
AREAcce (mq)	0	244	228	246	233
SERVIZI	3	3	2	3	4
RISC	0	1 (2018)	0	0	0

Analisi dei prezzi marginali supeficitari

VMM (Valore medio unitario):

VMSUP (valore medio della SUP) = 2694.84

VMpor = 1077,93

VMbal (fino a 25mq.) = 808,45 parte eccedente: 269,48

VMcan = 1347,42

VMtettoia = 673,71

VMarea (fino a SUP)= 269,48 parte eccedente: 53.90

DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE

Trattandosi sia per il subget che per comparabili, di ville uni o bifamiliari con annessa area scoperta, non vengono applicati i correttivi legati a livello di piano, orientamento ed esposizione.

Vengono considerati esclusivamente i correttivi legati alle dotazioni, ovvero alla presenza di servizi in più o in meno.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espressa in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Poiché non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione del bene all'atto della transazione si considera lo stesso a metà ciclo di vita: $pSER \ 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n}$;

Impianto di riscaldamento: il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).



$$pRISC = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita:

$$pRISC \quad 20.000,00 \times (1 - 15/30) = 10.000,00 \text{ €/n};$$

dalla lettura degli APE legati ai comparabili ho potuto accertare l'esistenza di impianto di riscaldamento normalizzato per la normativa solo per il comparabile "B" per cui viene dichiarato una installazione recentissima (2018) per cui si considera a nuovo.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate (atti notarili) ubicati nella stessa zona.

	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
PREZZO	404.000,00 €	700.000,00 €	560.000,00 €	400.000,00 €
SUP VM = 2694,84	277-95*VM 490.460,88	277-156*VM 326.075,64	277-172*VM 282.958,20	277-154*VM 331.465,32
POR VBAL = 1077,93	0-16*VPORT -17.246,88	0-71*VPORT -76.533,03	0-0*VPORT 0,00	0-0*VPORT 0,00
BAL VBAL = 808,42	25-11*VBAL 11.317,88	25-25*VBAL 0,00	25-25*VBAL 0,00	25-25*VBAL 0,00
BAL2 VBAL = 269,48	42-0*VBAL 11.318,16	42-132*VBAL -24.253,20	42-10*VBAL 8.623,36	42-6*VBAL 9.701,28
CAN VCAN = 1347,42	0-57*VCAN -76.802,94	0-0*VCAN 0	0-0*VCAN 0	0-0*VCAN 0
TETTOIA Vtett = 673,71	0-0*Vtett 0	0-65*Vtett -43.791,15	0-0*Vtett 0	0-0*Vtett 0
AREA VAREA = 269,48	277-50*Varea 61.171,96	277-156*Varea 32.607,08	277-172*Varea 28.295,40	277-154*Varea 33.136,04
AREA2 VAREA2 = 53,90	233-0*Varea2 12.558,70	233-244*Varea2 -592,90	233-228*Varea2 269,50	233-246*Varea2 -700,70
SERV. IGIENICI	(4-3)*6000= € 6'000,00	(4-3)*6000= € 6'000,00	(4-2)*6000= € 12'000,00	(4-3)*6000= € 6'000,00
RISCALDAMENTO	(0-0)*20'000= 0	(0-1)*20'000= -20'000,00	(0-0)*20'000= 0	(0-0)*20'000= 0
Totale:	€ 902'777,76	€ 899'512,44	€ 892'146,46	€ 779'611,94

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o





gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente ed è pari quindi a Euro **868'512** da cui però necessita applicare la decurtazione del 10% per le problematiche urbanistiche già specificate alla pagina 27, oltre ad un ulteriore 15% per compensare sia il minor interesse da parte di un potenziale investitore che per compensare i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene non ravvisati e non ravvisabili nella presente relazione;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Resta a carico della parte aggiudicataria ogni onere per il perfezionamento della pratica di aggiornamento catastale e per la redazione dell'APE.

Per cui il valore a base d'asta del Lotto in cifra tonda, sarà pari ad
Euro 650'000,00 (Euro seicentocinquantamila)



J - VALUTAZIONE QUOTA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO

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

Il bene è pignorato nella piena proprietà

Bene indivisibile

K - VALUTAZIONE QUOTA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO

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

Certificati anagrafici e di stato civile delle persone esegutate sono agli allegati
all. 15. – Immobile pignorato nelle relative quote fino al raggiungimento della piena proprietà

L - ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

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

Dalla lettura dei documenti di causa e delle visure conservatoriali estratte con sistema meccanizzato non risultano allo stato ulteriori procedure espropriative.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati, alla copia anonima della CTU ed all'istanza di liquidazione. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esegutata.

Napoli, data del deposito telematico

