

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE G.E. dott.ssa MARTANO
RELAZIONE DI STIMA RGE. 589/2022

██████████ S.r.l. c/ ██████████

Fabbricato ad Uso abitativo P.T. CASAMICCIOL TERME - (NA) -
F.2, p.lla1 730 via Nuova Cretaio n. 98 (8 vani catastali, annessa corte di pertinenza esclusiva)

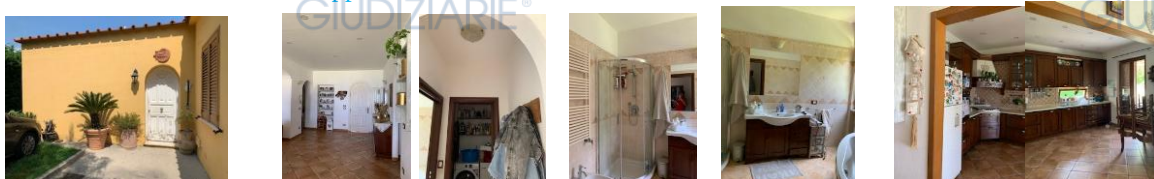
RILIEVO FOTOGRAFICO del complesso edilizio (Inquadramento delle aree scoperte)



RILIEVO FOTOGRAFICO Appartamento



RILIEVO FOTOGRAFICO appartamento



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87

Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04

Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15

Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"

Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI come Mediatore Professionista

Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II

Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

PREMESSA

Nella causa civile [REDACTED] [REDACTED] notata con R.G.E. **589/2022**, il G.E. dr.ssa Laura MARTANO, dispose la nomina in qualità di **E.S.** dell'arch. **Lucia Trapanese**, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **16.01.24**. In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
- Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio

Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza della unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio di Perugia

██████████



CERTIFICA

in merito al pignoramento del 05.12.2022 notificato dal Tribunale civile di Napoli trasc. il 27/12/2022 ai nn. 63561 /48785 relativo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme al **F. 2, p.lla 730 cat A/7** vi sono nel ventennio le seguenti formalità:

il **terreno censito al f.2 p.lla 730**, sul quale è stata edificata la porzione immobiliare in oggetto, figura in proprietà di ██████████ nato a Ischia (NA) il 15.11.1984 per atto di **donazione e contestuale divisione per notaio** ██████████ **del 17.10.1984, tras. il 15.11.1984 ai nn. 28830 r.p.34000 r.g.** nel ventennio vi sono state le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n.49678/17027 del 07.07.2007
Derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio ██████████ sede Barano d'Ischia (NA) rep.n. 19393/7195 del 04/07/2007
- Ipoteca Volontaria n. 54090/10468 del 13/12/2010
Derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio ██████████ sede Barano d'Ischia (NA) rep. N. 24819/10356 del 25/11/2010
- Pignoramento Immobiliare n.63561/48785 del 27/12/2022
UNEP Tribunale di Napoli rep. N. 1827 del 5/12/2022

I beni sono riportati al catasto fabbricati del Comune di Casamicciola terme al:

-F.2, p.lla 730 zona censuaria n.1, cat. A/7, classe 4, vani 8, rendita € 1.917,09 via Cretaio piano T.

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **27/12/2022**

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale sino all'atto di donazione e contestuale divisione del notaio ██████████ del 17.10.84 **tras. il 15.11.1984**



L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale storica (allegate) che si riassumono e mediante la visura ipotecaria per nominativo.



LOTTO I A/7 VISURA STORICA

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Data: 15/09/2023 Ora: 17.03.27 pag: 1 Segue
Visura n.: T273372/2023

Dati della richiesta	924) provincia NAPOLI
Soggetto individuato	to a ISCHIA (NA) il 11/04/1959

1. Immobili siti nel Comune di CASAMICCIOLA TERME (Codice B924) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	730		1		A/7	4	8,0 vani	Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte*: 137 m²	Euro 1.917,09	VIA CRETAIO Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2017 Pratica n. NA0223837 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 96443.1/2017)	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica in corso con protocollo n. 11956 del 04/02/1999

Totale: vani 8 Rendita: Euro 1.917,09

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	FICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà
DATI	1987 in atti dal 04/02/1999 CLS PF 98/99 (n. R/1651.1/2)	

Totale Generale: vani 8 Rendita: Euro 1.917,09

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

LOTTO UNICO VISURA IPOTECARIA PER NOMINATIVO**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2**

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 332533** del: **02/10/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **10** Annotamenti in calce individuati: **3**

Cognome: [REDACTED] Data di nascita: **11/04/1959** Sesso: **M** Comune di Nascita: **ISCHIA(NA)**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/11/1984 - Registro Particolare 28830 Registro Generale 34000 Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/11/1988 - Registro Particolare 21922 Registro Generale 30118 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
3	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/1989 - Registro Particolare 3718 Registro Generale 27032 Nota consultabile solo presso l'ufficio Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1117 del 03/06/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/06/1993 - Registro Particolare 15256 Registro Generale 19602 Nota disponibile in formato immagine
5	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/1995 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 12132 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39849 del 28/04/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1114 del 03/06/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/1998 - Registro Particolare 3493 Registro Generale 20721 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 46346 del 25/06/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Tribunale di Napoli sez. civ. espropriazioni G.E. dott.ssa L. Martano

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

		Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2905 del 10/10/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2003 - Registro Particolare 4204 Registro Generale 22748 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55556 del 29/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1345 del 29/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 29/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
8	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2007 - Registro Particolare 17027 Registro Generale 49678 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19393/7195 del 04/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato elettronico
9	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2010 - Registro Particolare 10468 Registro Generale 54090 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24819/10356 del 25/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato elettronico
10	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2022 - Registro Particolare 48785 Registro Generale 63561 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 1827 del 05/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASAMICCIOLA TERME (NA) Nota disponibile in formato elettronico



STUDIO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA (terreno)

Dall' Atto di donazione del notaio [REDACTED] del 17/10/1984 reo. 8831

Si ricava che il sig. nato il 28/11/1918 a Barano d'Ischia,

DONA:

1°) a favore di a s nato a Ischia l'11/04/1959, che accetta e ringrazia, ed a favore di , che accetta e ringrazia, nelle proporzioni a dirsi la piena proprietà dei seguenti beni:

---a) -zonetta di terreno di circa aree 12 e centiare 80 nonché altro appezzamento di terreno di natura bosco ceduo di circa aree 25 e centiare 34, il tutto in Casamicciola Terme alla località CRETAIO, via nuova Cretaio.

I due appezzamenti di terreno non sono contigui tra loro, ma poco discosti l'uno dall'altro, in quanto divisi dalla citata Via Nuova Cretaio.

Il vigneto confina con Via Nuova Cretaio da due lati, beni beni , restante proprietà di esso donante.

Il bosco ceduo che ha una pendenza di circa 50% confina con via Nuova Cretaio, altri beni del donante da due lati e letto di Lava Cava Puzzillo.

In Catasto alla partita 5096 foglio 2 fra la maggiore superficie del n. 409 indicato nel tipo di frazionamento n.3653/34 che, previo esame al presente atto si allega sub "A", con il n. 409/g (def.736) are 12.80 RD 102.40 RA 46.08 (il vigneto) e foglio 2 fra la maggiore superficie dei n.ri 412 e 409 indicati in detto frazionamento con i numeri 412/c (def. 740) are 23.38 RD 21.04 RA 0.70 e 409/a (def.409) are 1.96 Rd 15.68 RA 7.06 (il bosco ceduo).

IMPUTAZIONI: la donazione viene fatta ed accettata in conto di anticipata successione, da imputarsi a favore di la sola legittima, per complessivi 208/1000 ed a favore legittima e disponibile, per complessivi 208/1000 ed a favore in conto legittima e disponibile, per complessivi 792/1000.

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®

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®

CAPITOLO I*QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO di PIGNORAMENTO sono:

- Fabbricato ad uso abitativo al piano terra composto da 8 vani catastali, ivi compresa la annessa corte di pertinenza esclusiva; confinante con detta via, da cui si accede, beni

- Il tutto censito in catasto fabbricati di detto comune come segue:

- **F.2, p.lla 730 sub.-**

- P.T, cat.A/7 vani 8

fabbricato ad uso abitativo al piano terra composto da 8 vani catastali, ivi compresa l'annessa corte di pertinenza esclusiva; confinante con detta via, da cui si accede, beni di De Angelis Alfonsina, beni di De Angelis Ciro, beni di De Angelis Vincenzo.

Il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 2, part. 730 (ex part. 730 ente urbano) Via Nuova Cretaio, piano T, z.c. 1, Cat. A/7, classe 4, vani 8, RC € 1.917,09;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatti.

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di 1000/1000** relativa all'area scoperta pertinenziale "corte" sulla quale attualmente si trovano l'appartamento, i nuovi vani non leciti costituenti una nuova unità edilizia, e gli ambienti destinati a deposito.

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta, ingrandito relativamente al fronte anteriore del salotto. Risulta, inoltre, aver separato 2 camere che unite a una parte del vecchio lecito vano salotto, alla cucina e alla lavanderia realizzati senza nessun titolo edilizio, vanno a comporre un'altra unità abitativa.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)*QUESITO n.2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

- SOPRALLUOGO del 29/06/2023

In data 29 giugno 2023 alle ore 12,00, come da appuntamento fissato unitamente al custode avv. a mezzo raccomandata, recatami sui luoghi di causa ho ritrovato il proprietario il sig.re nato a Ischia (NA) l'11.04.1959 ed ivi residente alla . Identificato a mezzo C.I. n° rilasciata dal comune di Casamicciola Terme.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito in Casamicciola Terme, provincia di Napoli alla [REDACTED].

E' costituito da un terreno a cui si accede mediante un cancello scorrevole.

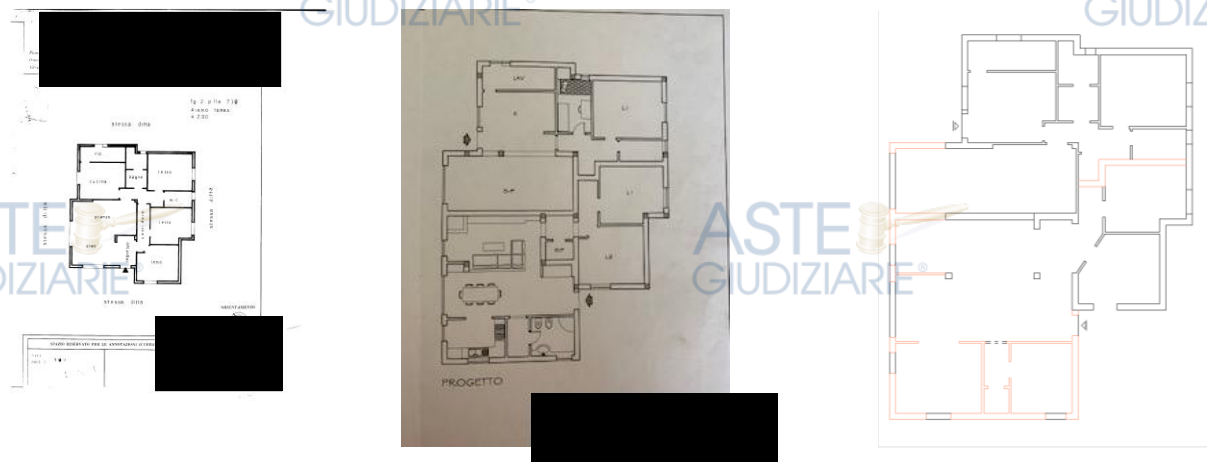
-La casa risulta composta da un'ampia zona giorno composta da salotto e cucina con annesso ampio locale lavanderia, che affacciano sul giardino a livello attrezzato, poi si accede ad un corridoio che conduce alla zona notte composta da un primo un ampio bagno e successivamente ad un'area dove vi sono due camere da letto ed al centro un secondo bagno. Procedendo poi il corridoio risulta chiuso.

-Dal giardino si accede ad un'altra zona living con cucina e un disimpegno che conduce ad una lavanderia ed ad un ampio bagno, sul fronte opposto vi è un corridoio con due camere da letto (queste unitamente al corridoio costituivano il corpo di fabbrica primordiale). Nella zona living, alle spalle della ampia vetrata che conduce alla area esterna a livello attrezzato e dotata di pergole, vi è la tipica porta di ingresso all'appartamento che ha accesso dall'area scoperta destinata a parcheggio, l'appartamento però si evidenzia ha accesso anche dalla bella ed ampia vetrata che immette nella area di giardino attrezzato.

-Tutto l'immobile è circondato da una corte esterna sul quale insiste, pure, un piccolo deposito.

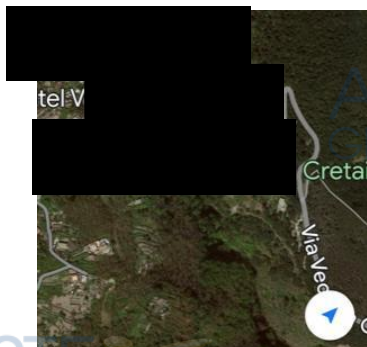
L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Si allega copia della planimetria catastale, del progetto di ampliamento per la nuova unità e quella di rilievo dello **stato attuale** (in rosso è riportata la porzione abusiva)



RILIEVO FOTOGRAFICO®

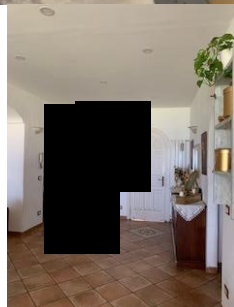
del complesso edilizio (Inquadramento delle aree scoperte)



DESCRIZIONE APPARTAMENTO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO appartamento 2



CASOTTO per deposito attrezzi composto di due locali e tettoia e recinzione

- L'appartamento privo di SUB.- - risulta composto da P.T. presenta catastalmente 8 vani e un area di mq. 137.

-Allo stato attuale l'appartamento corrisponde *“solo in parte”* alla Planimetria Catastale presenta un ampliamento del salotto sul giardino, una riduzione laterale del salotto e la separazione di due vani.

Gli ampliamenti sopra descritti e specificati sono riportati anche graficamente mediante rilievo planimetrico. Tali ampliamenti sono dovuti ad un ampliamento del salotto, ed alla creazione di altri vani tesi a completare una seconda unità abitativa che usufruisce di due vani e parte del salotto della unità di base (realizzata con C.E. n 144/1983 e quindi realizzata in modo legittimo) più una porzione di nuovo salotto cucina disimpegno bagno e piccola lavanderia).

Si evidenzia che, poiché anche la porzione legittima è stata variata, anche questa costruzione deve essere nuovamente legittimata mediante condono.

La porzione di recente realizzazione, risulta priva di qualsiasi titolo abilitativo. Per tale porzione fu emessa ordinanza di demolizione (n.55/09) a cui è stato presentato Ricorso di ANNULLAMENTO al TAR Campania e pertanto ne è stata bloccata la esecutività.

L'appartamento SUB.— riportato al P.T. presenta una “superficie catastale” comprensiva della ponderale porzione delle mura pari a complessivi MQ. 137

La sola nuova porzione realizzata senza titolo edilizio, come emerge anche dal verbale della polizia locale, presenta una superficie di circa **mq. 63,00**

La superficie dell'appartamento fa riferimento alla superficie calpestabile.

La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e dei terrazzi.

La superficie del terrazzo fa riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98.

Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita: -nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

QUESTO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

QUESTO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano il bene censito all'Agenzia

Entrate Ufficio Provinciale Napoli Territorio Comune di Casamicciola Terme

F.2, p.lla 730, sub.-- , cat. A/7 e rispettano l'**allineamento** catastale come si

evince dalla allegata visura storica. Il bene risulta pignorato per 1000/1000.

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di 1000/1000** relativa

all'area scoperta pertinenziale "corte" sulla quale attualmente si trovano

l'appartamento, i nuovi vani non leciti che unitamente a 2 vani

dell'appartamento lecito compongono una nuova unità edilizia, e gli

ambienti destinati a deposito.

Il terreno costituente l'intero COMPENDIO IMMOBILIARE, confina con:

- da due lati, beni germani e per i gli altri lati con la restante proprietà di esso donante (come da frazionamento).

L'appartamento, presente sul terreno pertinenziale, al momento del sopralluogo risulta, ingrandito relativamente al fronte anteriore del salotto. Risulta, inoltre,

aver separato 2 camere che unite a una parte del vecchio lecito vano salotto, alla

cucina e alla lavanderia realizzati **senza nessun titolo edilizio**, vanno a comporre

un'altra unità abitativa. Inoltre, sul terreno, sono presenti 2 vani deposito.

Non risultano presentate istanze di condono, pertanto le porzioni edificate prive di lecità urbanistica sono da considerarsi abusive e allo stato non condonabili.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

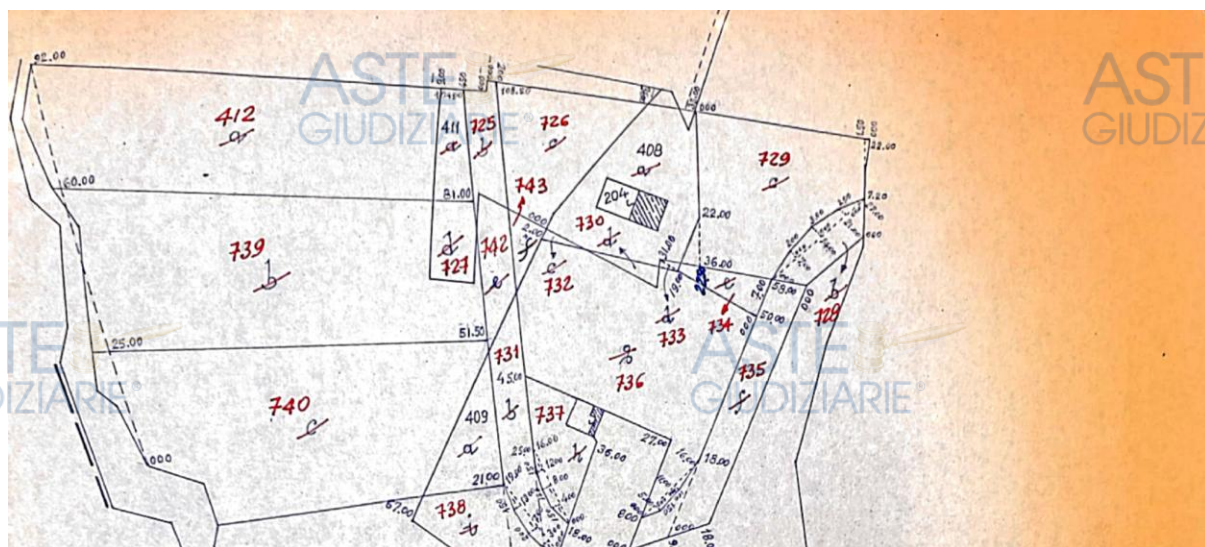
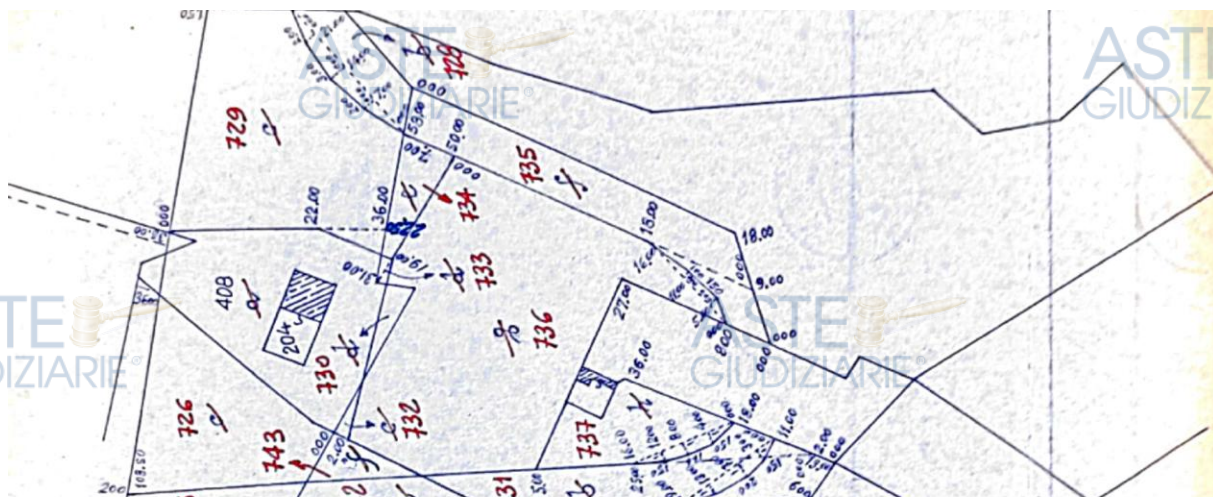
Dall' Atto di donazione del **notaio** [REDACTED] **del 17/10/1984 reo. 8831**

-il sig. nato il 28/11/18 a Barano d'Ischia, **DONA:** a favore di a nato a Ischia l'11/04/59, che accetta e ringrazia,

---a) **-zonetta di terreno** di circa aree 12 e centiare 80 nonché ...(omissi) il tutto in Casamicciola Terme alla località CRETAIO, via nuova Cretaio.

Il vigneto confina con Via Nuova Cretaio da due lati, beni beni restante proprietà di esso donante.

In Catasto alla partita 5096 foglio 2 fra la maggiore superficie del n. 409 indicato nel tipo di frazionamento n.3653/34 che, previo esame al presente atto si allega sub "A", con il n. **409/g (def.736)** are 12.80 RD 102.40 RA 46.08 (il vigneto)



CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'E.S., presentata domanda al Comune di Casamicciola Terme provincia di NA, richiede informazioni in merito alla **C.E. n. 144 / 83** presentata il 5/11/1982 e registrata con Protocollo n.9556 dal sig. [REDACTED] **nato il 128.12.1918** e residente in Casamicciola Terme, con la quale viene richiesta la concessione per "COSTRUZIONE PICCOLA CASETTA VIA CRETAIO" sulla area distinta in Catasto al F.2 p.lla 409 (412 b) posta in Casamicciola Terme via Cretaio, visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa,- vista la relazione dell' Ufficio Tecnico Comunale in data 10.8.83; -visto il parere dell' Ufficiale Sanitario n.324 in data 30-12-83; -vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art.9, 1°comma, lett a) della legge 28 gennaio 1977 n. 10, - viste le leggi regionali, -visto il decretosindacale n. 174 del 20.12.83, -visto il parere n.II della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 14.12.83 ...(omissis) ... **CONCEDE** a [REDACTED] residente in Casamicciola Terme, [REDACTED] facoltà di eseguire la costruzione di una **casetta**, secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da **n.1 tavole**,

nota: il 11/14/12. 83 La Commissione, esaminata l'istanza e i grafici allegati, esprime parere favorevole a condizione che si rispettino le distanze di legge dalla strada provinciale, che l'intervento venga realizzato al di fuori dell'area già occupata dalle fondazioni realizzate, che prima dell' inizio dei lavori si ottenga dissequestro delle opere abusive di fondazione, che si ottenga parere favorevole dai **BB.AA.** e deposito grafici all'Ufficio del Genio Civile e si destini il manufatto a fabbricato rurale e si destini l'area di parcheggio nei limiti di legge.==
precisazioni: -che prima di dare inizio ai lavori si adempì a quanto prescritto dall' art. 2 della legge Regionale n.9 del 7/1/1983.



Dalla allegata relazione del 5.11.82 si ricava:

il sig. [] intende realizzare il fabbricato di cui al grafico di progetto allegato sul terreno sito in Casamicciola Terme alla via Cretaio, riportato in catasto al foglio n.2 p.lle nn 409 e 412/b, per complessivi mq. 7.809.

Poiché detto terreno ricade all'esterno del centro abitato di Casamicciola Terme, ai sensi della legge n°10/77 e della legge regionale D'Angelo, è consentita la edificazione nei limiti volumetrici di 0.03 mc/mq. Pertanto essendo consentita la edificazione sul terreno in oggetto, la realizzazione di un volume fuori terra pari a $7.809 \times 0.03 = \text{mc. } 234.27$, si è progettato un piccolo fabbricato avente una superficie coperta di mq. 80.78 ed una cubatura di mc. 234.26.

Inoltre nella zona sottostante a detto fabbricato, è stata prevista la costruzione di un parziale piano cantinato totalmente interrato, ed accessibile dall'esterno attraverso una scala esterna in muratura. Il piano terra della casetta da realizzare sarà composto da due camere da letto, un bagno, una cucina. Un soggiorno ed un piccolo ingresso.

La zona sulla quale sorgerà il fabbricato è pianeggiante, pertanto non è necessario operare alcun tipo di spianamento, (vedi topografia della zona allegata al progetto).

La struttura portante sarà del tipo in c.a. con solai del tipo misto in laterizi, travetti prefabbricati e gettito di completamento. I muri di tombagnodel piano terra saranno realizzati in doppia parete di mattoni forati da cm. 8 mentre quelli del piano interrato saranno realizzati in muratura di pietre di tufo.

Un massetto per le pendenze con relativo manto di asfalto minerale da mm.16 garantiranno l'impermeabilizzazione dle fabbricato. Le divisioni interne saranno ricavate con mattoni forati da cm 8 messi in opera con sabbia e cemento. L'intonaco interno sarà del tipo liscio civile, mentre quello esterno sarà del tipo fratazzato.

Gli infissi interni saranno in abete tamburato ad una sola partita, mentre quelli esterni saranno in pino siberiano completi di vetri e serramenti. I pavimenti saranno in mattonelle maiolicate del tipo 20 x 20 come pure in mattonelle maiolicate saranno i rivestimenti del bagno e della cucina. L'impianto idraulico realizzato con tubi Mannesmann assicurerà acqua calda e fredda a tutti gli apparecchi igienico sanitari.

L'impianto elettrico ocn tubi sotto traccia sarà realizzato secondo le norme C.E.I. Le pareti unitamente alle soffitte saranno attintate con calce colore e fissativo. L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante la costruzione di una cisterna ubicata nel terreno circostante al fabbricato. Le acque bianche e nere saranno incanalate in un pozzo nero non assorbente, previa decantazione, appositamente costruito. Un adeguata sistemazione a verde del terreno circostante inseriranno la costruzione nell'ambiente naturale che la circonda.

VOLTURA del 3.5.1985 a nome di [] della C.E.n. 144/83

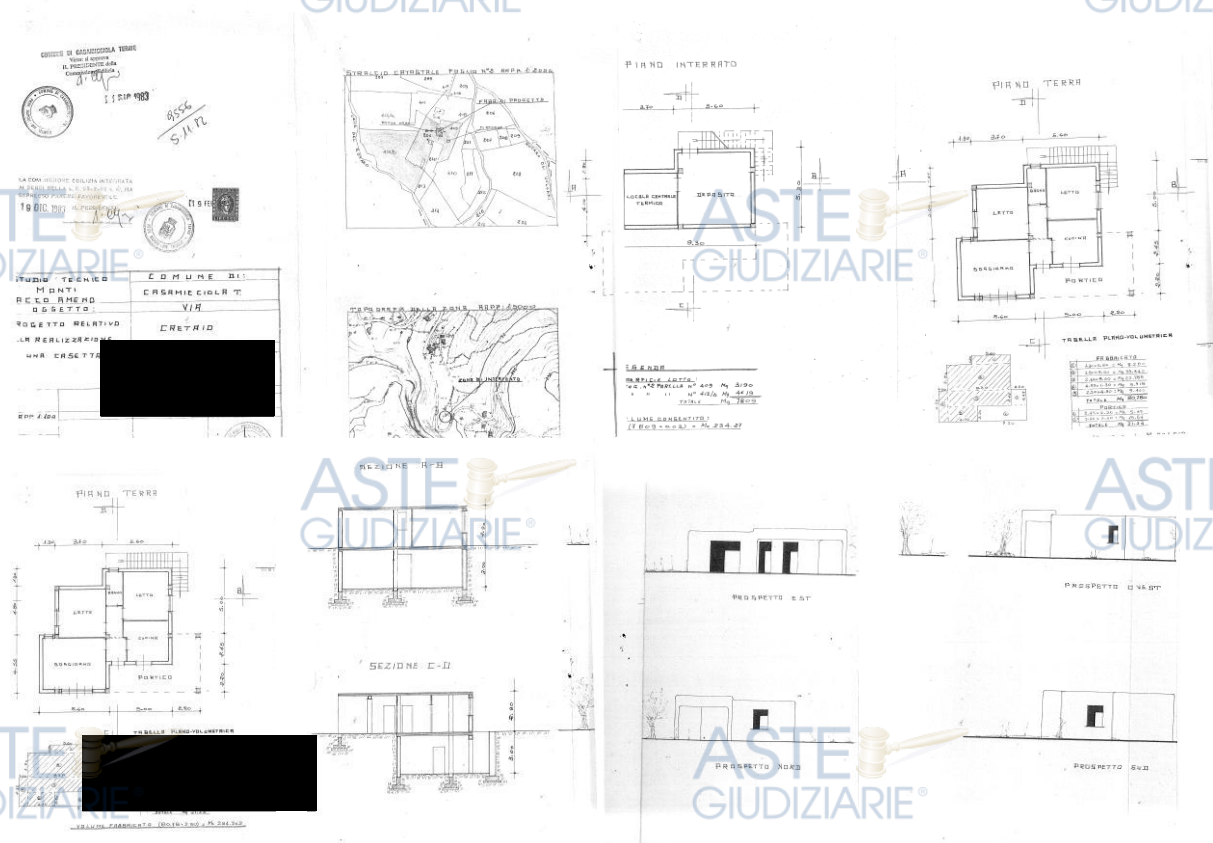
CONCESSIONE PER ESECUZIONE DELLE OPERE

Il sindaco vista la domanda in data 11/4/1985, presentata da [] nato a Ischia il 11.4.1959, residente in Ischia alla via L. Mazzella n.94, registrata il 13/4/1985 prot. Gen.n. 3245, con la quale viene chiesta la VOLTURA a nome proprio della C.E. 144/83 del 31/12/1983;

-Lavori iniziati in data 10.1.1984 come da comunicazione acquisita agli atti dal comune al n. 605/1984,(omissis) -Visto l'atto per notar [] rep. N. 17578 racc. n. 8831, registrato ad Ischia il 5.11.84, al n°2067 Mod. I Vol 185.==CONCEDE [] la facoltà di eseguire la voltura della C.E. 144/83 del 31/12/83 a suo nome. Secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto composto da n.2 tavole, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi.

nota: 11/14.12/83 -La Commissione, esaminata l'istanza, e i grafici allegati, esprime parere favorevole a condizione che si rispettino le distanze di legge dalla strada Provinciale, che l'intervento venga realizzato al di fuori della area già occupata dalle fondazioni realizzate, che prima dell' inizio dei lavvori si ottenga dissequestro delle opere abusive di fondazioni, che si ottenga parere favorevole dei BB.AA. e deposito grafici all' Ufficio del Genio Civile e si destini il manufatto a fabbricato rurale e si destini area di parcheggio nei limiti di legge.

Precisazioni: - che prima dell' inizio dei lavori si adempì a quanto prescritto dall' art. 2 Regionale n°9 del 7/1/1983.



ATTO AMMINISTRATIVO DI RICORSO AL TAR Campania avverso alla Ordinanza di Dmolizione n. 55, del 11.08.2009, notificata il 14.08.2009, nonché di ogni atto e/o provvedimento connesso, presupposto o consequenziale.

Il sig. [redacted] ricorre, contro il comune di Casamicciola Terme per l'annullamento del provvedimento n.55 dell' 11.08.2009 notificato il 14.08.2009, con il quale il responsabile del servizio tecnico del Comune di Casamicciola Terme ha ordinato al ricorrente di demolire entro il termine di 90 giorni dalla notifica un manufatto ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001 e 167 del D.lvo 42/2004.

Dati di fatto

Il ricorrente è proprietario di un corpo di fabbrica sito in Casamicciola Terme alla via Cretaio destinato a civile abitazione e realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata in data 31.05.1985 n. 144/83.

In data 3.03.2009 il ricorrente comunicava al Sindaco del Comune di Casamicciola Terme che avrebbe dato corso a lavori di manutenzione ordinaria, con nota assunta al protocollo dell' Ente con il n. 3084.

CON ORDINANZA n. 55 il COMUNE DI CASAMICCIOLA

Ingiunge il [REDACTED] LA IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI INGIUNGE al sig. [REDACTED] di demolire, a sua cura e spese, le opere abusive in premessa indicate e di ripristinare lo stato dei luoghi, entro il termine di giorni 90 dalla data di notifica della presente, previo ottenimento di dissequestro da parte dell'Autorità giudiziaria ove sia sottoposto a sequestro, a richiedersi a cura dell'interessato. AVVERTE che non ottemperando nel termine suddetto, di gg. 90, l'opera abusivamente realizzata e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le recenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, SONO DI DIRITTO ACQUISITE GRATUITAMENTE A PATRIMONIO DEL COMUNE e procederà alla adozione degli ulteriori provvedimenti previsti dall'art. 31 del D.P.R. 380 del 06.06.01

COMUNICAZIONE Estremi Notizia di Reato per violazione delle norme Urbanistico Edilizie (ai sensi dell'art. 27 comma 4 del DPR 06.06.2001 n. 380). [REDACTED] nato a Ischia il 11.4.1959 e residente in Casamicciola Terme alla via Cretaio 98.

Sopralluogo effettuato alla Località via Cretaio VI E' SEQUESTRO

L'anno 2009 il 28 aprile alle ore 10,30 il Ten. [REDACTED] .. ha rilevato quanto segue:

-Era stato **realizzato un manufatto di circa mq. 63,00, ricavato nella parte di Nord- Ovest dell'intera proprietà e posto in adiacenza al legittimo preesistente fabbricato.** Era composto di due stanzette, un wc. Ed un area destinata a soggiorno. Detto ampliamento risulta esternamente ultimato con intonaco, tinteggiatura ed infissi, internamente si presenta ugualmente rifinito ultimato e arredato, ad eccezione delle bussole interne. Le modifiche apportate avevano spostato l'ingresso principale che, al momento, è situato nella parte abusiva dell'immobile. Tali ampliamenti sono risultati essere completamente abusivi e privi di qualsiasi titolo legittimante. L'area ove è situato l'abuso si trova in una bella zona che gode di gradevole panorama: E' circondata da numerosi insediamenti abitativi e turistici. A Est è sovrastata dal vicino bosco della Maddalena. **E' sottoposta avincolo sismico, ambientale e paesaggistico.**

Dal processo verbale e nomina di custode giudiziario di sequestro Fasc.6/09 si ricava:

L'anno 2009 il 28 aprile alle ore 10,30 il sottoscritto Uff/Pg. Ten. [REDACTED] ..(omissi) ...presso la proprietà di [REDACTED] e residente in Casamicciola Terme alla via Cretaio 98, ed avendo rilevato l'esecuzione dei lavori edili di cui appresso ed avendo altresì acclarato che gli stessi non risultavano supportati da permesso di Costruire, DIA o comunque conforme ai citati titoli autorizzativi ed altresì in contrasto con le normative di urbanizzazione vigenti, ha provveduto al sequestro di:

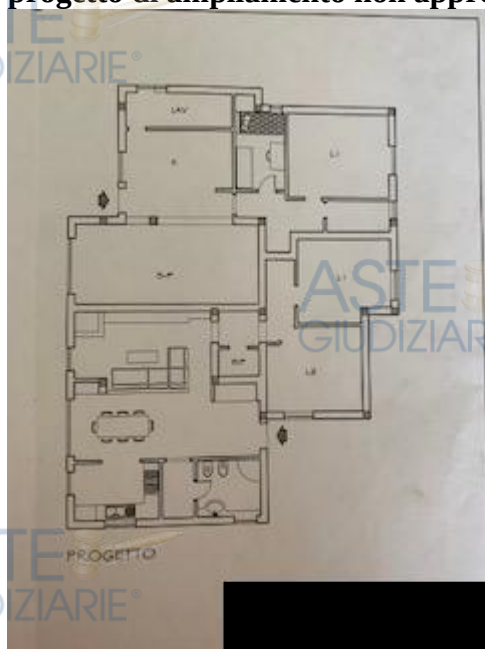
Manufatto di mq. 63 a forma di L, composto da due stanze un wc ed un area destinata a soggiorno, ultimato e rifinito. Internamente mancavano gli infissi.

Infatti al fine di conservare integro il corpo del reato, nonché, al fine di evitare pericolo e che si possano aggravare le conseguenze di esso o agevolare la commissione di altri reati ed allo scopo di impedire che lo stato dei luoghi e delle cose venga mutato, ritenuta la necessità e l'urgenza e non potendo il P.M. intervenire tempestivamente, ai sensi dell'art. 55 ed in relazione agli art. 321 e 324 C.P.P., abbiamo apposto relativo cartello con la scritta Cantiere sequestrato, in maniera ben visibile. ...

DISSEQUESTRO prot n. 1282 vv. uu. Fasc. 6/09 del 12.9.2011

La polizia Locale, in relazione al dissequestro del cantiere di proprietà [redacted] nato a Ischia il 11.4.1959 e residente in Casamicciola Terme alla via Cretaio 98, relativamente al MANUFATTO ALLA VIA DEL CRETAIO, il 12 settembre 2011, l'ufficiale Tenente Giovanni Mattera, NOTIFICA al sig. [redacted] il DISSEQUESTRO del cantiere edile con restituzione all'avente diritto, come disposto dal Tribunale di Napoli, sez. dist. Di ISCHIA, con sentenza del giudice G.Carbone emessa in data 15/7/2011 n. 10844. Lo satto dei luoghi al momento risulta immutato.

GRAFICO DI PROGETTO a nome del sig. [redacted] relativi al nuovo progetto di ampliamento non approvato e che aggrava la leicità della C.E. rilasciata:

**CONCESSIONE PR LA SOLARECINZIONE n.20/1992**

CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull' isola vige il **vincolo della Legge Galasso**, pertanto il bene è soggetto a vincoli ed occorre il parere preventivo della sovrintendenza. L'area **è sottoposta al vincolo sismico, al vincolo ambientale ed al vincolo paesaggistico (431/85)**

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è soggetto a pesi o oneri. Non esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria perché non vi è condominio

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile attualmente è occupato dal proprietario con la famiglia.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene non presenta rate arretrate per il "condominio".

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

QUESITIO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1000/1000 essendo stata pignorata la **intera proprietà della abitazione e della corte del sig.**

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sig. [REDACTED] ha avuto dal padre in **DONAZIONE nel 1984 il terreno** su cui il padre ha iniziato a costruire una prima abitazione a seguito di **C.E. del 1983** e poi volturata nel 1983. Poi è stato realizzato un **ampliamento senza nessun titolo edilizio** ricavando in questo modo due abitazioni. In merito al casotto attrezzi di due vani non si hanno notizie. Poi nel 1992 è stata ottenuta l'autorizzazione per la realizzazione della sola recinzione. **Non risultano presentate istanze di condono, pertanto le porzioni edificate prive di lecità urbanistica sono da considerarsi abusive e allo stato non condonabili.**

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.**, come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato **emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello **analitico** basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello **sintetico** basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del

parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiana, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole ecc. ecc.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

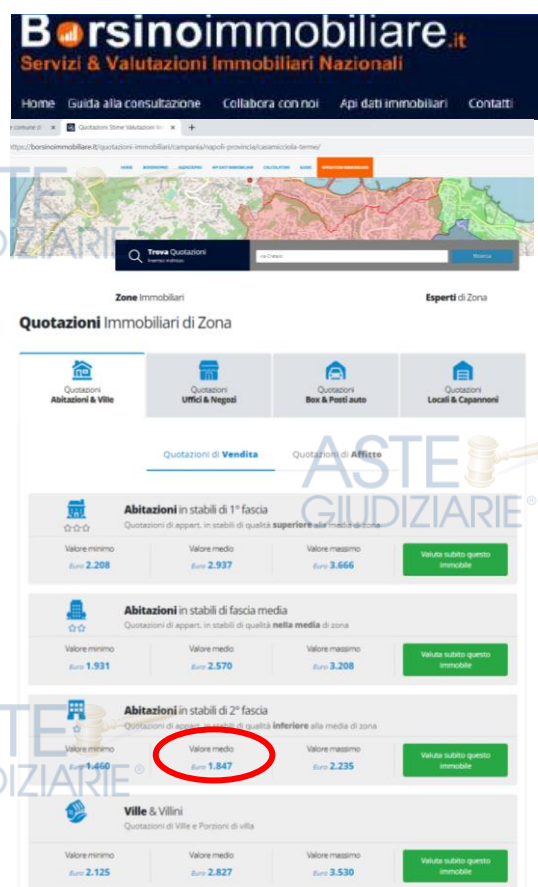
Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etcc.)

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

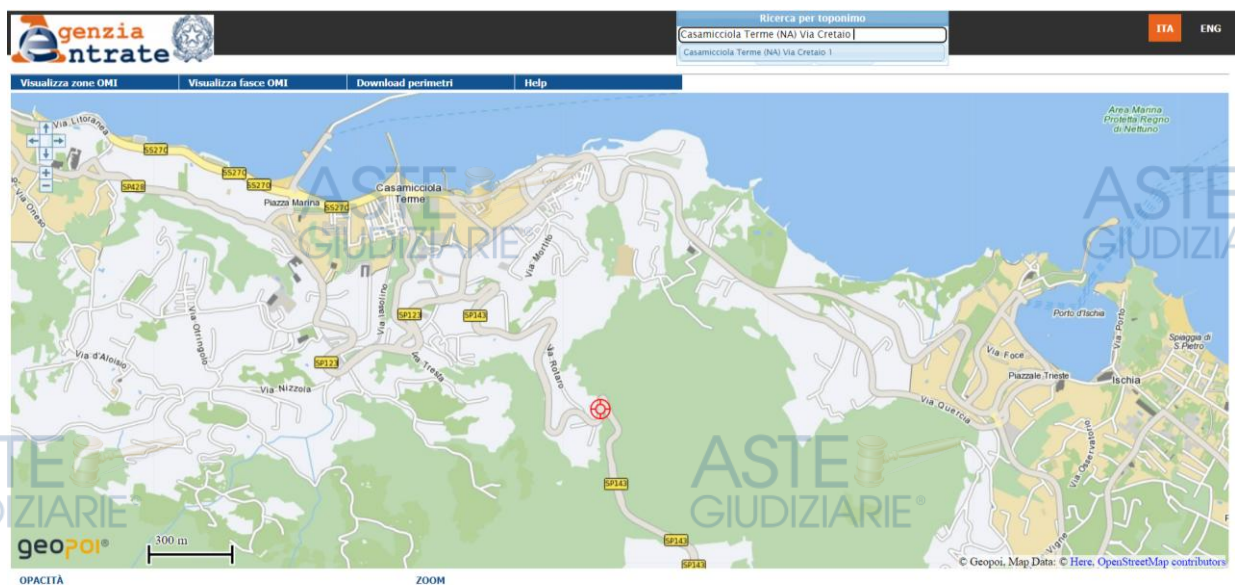
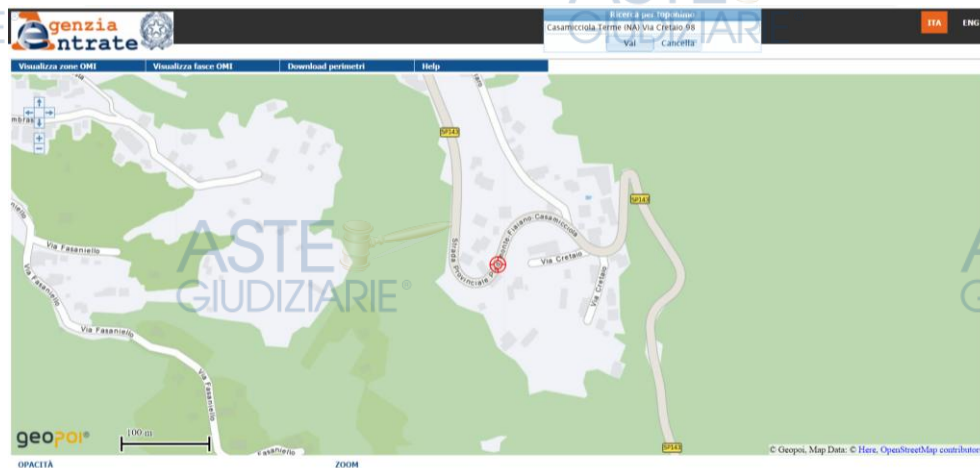
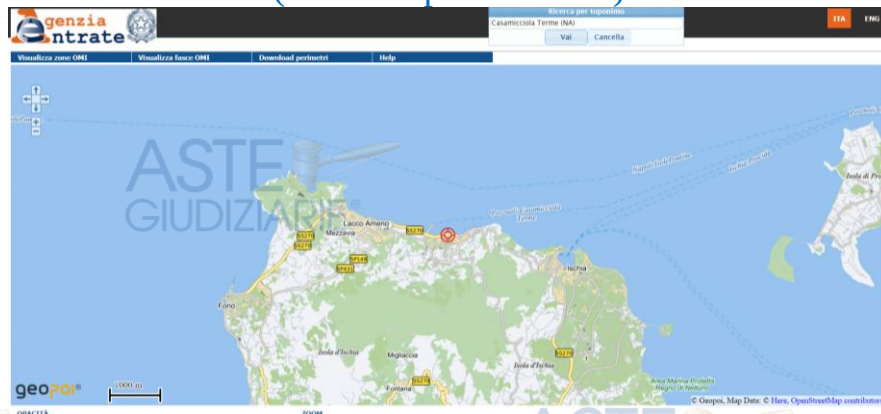
- la particolare tipologia dell'unità immobiliare **P.T, mq. 137 e m.q.63**
- della caratteristica tipologica dell'immobile, della categoria catastale,
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova (buono),

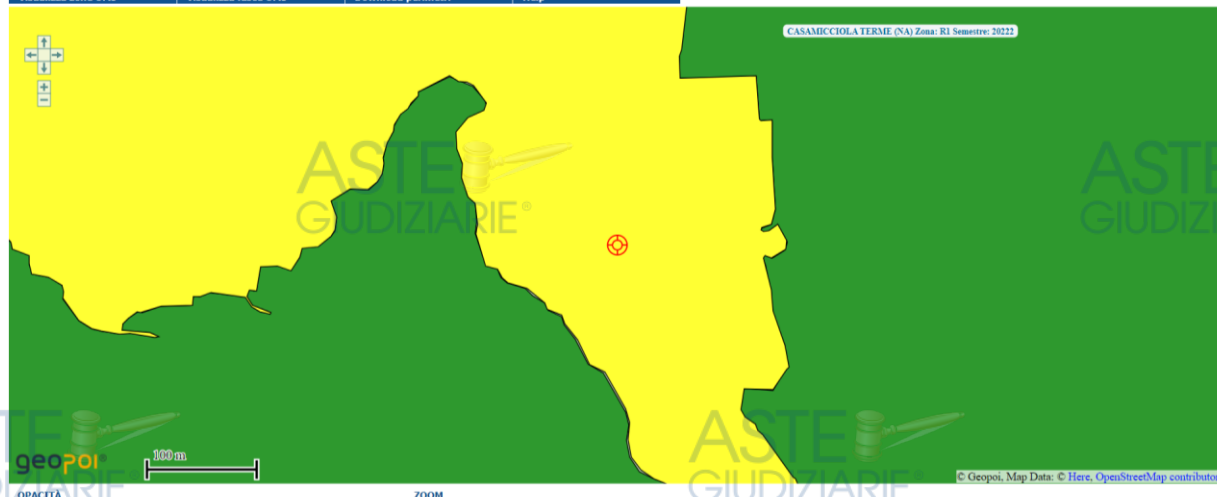
Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.



mq. 64 = € 91.123 0 1.425 / MQ. (esempio di villetta in vendita)

€/MQ. 1.847

VALORI OMI
(ricavato per indirizzo)



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2550	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	2,8	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1850	2800	L	4,3	6,5	L



1.200 – 1.850 € / MQ

Dallo studio della documentazione sopra esposta si ricava la stima più congrua pari ad €/mq. 1.850

$$\text{€/mq. } 1.850 \times 137 \text{ m.q.} = 253.450,00$$

$$\text{€/mq. } 1.850 \times 63 \text{ mq.} = \underline{116.550,00}$$

$$\text{€ } 370.000,00$$

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L’art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell’immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’art. 173 bis dis. at. recita:

“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

L’E.S., presa visione degli articoli citati precisa che alla effettuata valutazione dell’immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto ha individuato il **prezzo base d’asta** del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell’immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.*

differenze concentrate:

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE

cat. A/7 con SUP. TOT. MQ. 137 + 63 non leciti + area pertinenziale esterna

La stima individuata per l’area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili) in base ai valori max definiti dal Borsino Immobiliare: **€/mq 370.000,00**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (A/7) per valori max dell' OMI è di: **€/mq 1.850,00**

Tra questo "range" di valori individuati per l'area, tenuto conto della necessita di considerare il tutto come un **UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE**, tenuta in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche dell'unità abitativa in oggetto, tenuto conto della attuale non condonabilità delle parti realizzate in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, tenuto conto che per le parti non lecite si deve calcolare il valore d'uso consistente nel canone di fitto applicabile per convenzione e prassi pari a 20 anni, si ritiene congruo applicare omnicomprensivo di tutte le problematiche urbanistico edilizie, di vincoli e di individuazione dei singoli beni sopra dettagliatamente riportate ecc. il valore di stima al metro quadro pari a **€/mq. 1.850,00** a cui vanno poi detratti i coefficienti specificati nella tabella successiva per i vizi occulti e per i vizi oggettivamente riscontrati e descritti che porteranno ad individuare il finale **PREZZO A BASE D'ASTA**

Pervenendo alla Stima Totale del bene pari a (137 + 63 mq.) = **€ 370.000,00**

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	370.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	74.000,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica € 10.000	€	10.000,00
Riduzione per eventuale diniego di condonabilità e conseguente demolizione € 30.000,00	€	30.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	266.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA (duecentosessantaseimila,00) € 266.000,00

L'E.S. evidenzia che i due beni essendo parte di un complesso immobiliare costituente un unicum con una porzione non lecita che va a complicare anche la leicità del bene legittimo, e poiché l'accesso avviene dallo spazio a verde e percorso carrabile comune ed indiviso, si ritiene opportuno vendere tutti i beni descritti come un unico **“COMPLESSO IMMOBILIARE”**

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese

ALLEGATI I PARTE VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

- 0) PIGNORAMENTO CON CONFORMITA, compressed
- 1) CERTIFICAZIONE NOTARILE [REDACTED]
- 2) doc. 3 nota iscriv. ipoteca
- 3) doc. 7 TRASCR. REG. PART. 48785_2022 SU NAPOLI 2 - NOTA
- 4) [REDACTED] G 30118 rp. 21922 8.11.1988
- 5) [REDACTED] Donazione del 17.10.84
- 6) [REDACTED]
- 7) elenco Immobili
- 8) Visua Catastale
- 9) PLN_CATASTALE
- 10) PLAN_ABUSO_1
- 11) Rilievo Fotografico CASA 1
- 11) Rilievo Fotografico CASA 2
- 11) Rilievo Fotografico area scoperta

ALLEGATI II PARTE DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 11) Rilievo Fotografico CASA 1
- 11) Rilievo Fotografico CASA 2
- 11) Rilievo Fotografico area scoperta
- 12) a) Comune conc. n. 144 del 1983 (5.11.82)
- 13) b) Comune conc. 144 del 1983 grafici (5.11.82)
- 14) Comune doc. conc. 144-1983 [REDACTED]
- 15) Comune Voltura con Grafici
- 16) Comune del 19.12.1983 CHIARIMENTI di ATTI e grafici
- 17) Comune - documenti 14.12.1983
- 18) lett. Comune ritiro ed lrd. n. 55 del 11.08.2009
- 19) Verbale di immissione in possesso
- 20) Comunicazione accesso
- 21) ricevuta di ritiro documenti
- 22) Ricevuta (003) protocollo pec Comune di Casamicciola
- 23) conforme-dpcm-20130222-Riscontro_CTU_TRAPANESE-signed
- 24) Pagamento diritti € 60,00 Comune di Casamicciola
- 25) Pagamento diritti € 40,00 Comune di Casamicciola
- 26) Documenti del 1992