

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI

G.E. Dr. Mario Ciccarelli

PROC. R.G.E. n.630/2024

Arch. Diana Caldarone

Napoli 13 agosto 2025

INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.7
RISPOSTE MANDATO.....	PAG.8
QUESITO A-Verificare la completezza della documentazione.....	PAG.9
QUESITO B Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	PAG.10
QUESITO C- Stato di possesso.....	PAG.17
QUESITO D-Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	PAG.17
QUESITO E - Regolarità Edilizia Urbanistica.....	PAG.18
QUESITO F - Formazione dei lotti.....	PAG.24
QUESITO G- Valore del bene e costi.....	PAG.26
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.31

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI

G. E. Dr. Mario Ciccarelli

Proc. RGE n. 630/2024

..... /

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 07.04.2025 comunicata dalla cancelleria in data 11.04.2025, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa in epigrafe, con incarico di provvedere a:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità Edilizia Urbanistica

- 3) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
- 4) indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- 5) accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 6) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- 7) dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- 8) Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- 10) nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 11) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
- 12) Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Formazione dei lotti

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

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

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

-G-**Valore del bene e costi**

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

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

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'esperto dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c., fissava, in accordo con il custode giudiziario l'avv. Pierludovico Nicotina, l'accesso sui luoghi per il giorno 30.04.2025 alle ore 10.30; in tale data si recavano in Lacco Ameno - Ischia (NA) alla II^ Trav. Notar Filippo De Siano, 2 (catastalmente via Notar Filippo De Siano, 2-4), ove giunti sul posto non rinvenivano la presenza di nessuno; da informazioni acquisite sul posto si apprendeva che l'immobile veniva abitato durante il fine settimana; il custode provvedeva ad inserire sotto la porta di ingresso dell'abitazione la comunicazione di accesso ed i recapiti degli ausiliari.

Alle ore 11.00 si chiudeva il verbale.

In data 26.05.2025 ore 11.00 il custode giudiziario, l'avv. Pierludovico Nicotina, e l'esperto si recavano in Lacco Ameno - Ischia (NA) alla II^ Trav. Notar Filippo De Siano, 2 (catastalmente via Notar Filippo De Siano, 2-4), ad attenderli incontravano identificato con Carta di Identità, che consentiva l'accesso.

L'esperto effettuava il rilievo metrico e fotografico.

L'accesso si chiudeva alle ore 11.50.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) RISPOSTE AL MANDATO

RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO A verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Lacco Ameno - Ischia (NA) alla II^ TRav. Notar Filippo De Siano, 2 (catastalmente via Notar Filippo De Siano, 2-4), i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile che risale ad un atto di compravendita a firma (Cfr. all.4)

L'esperto ha acquisito l'atto di compravendita a firma del Notaio del (Cfr. all.4) con il quale la sig.ra, al tempo studentessa e nubile, ha acquistato l'immobile oggetto della procedura.

L'esperto ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine. Da tale documento si evince che la sig.ra ha contratto matrimonio conin data 15.05.2004, nella annotazione viene dichiarato che gli sposi, ai sensi dell'art. 162, hanno scelto il regime della separazione dei beni, nei loro rapporti patrimoniali. (Cfr. all.8)

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.

L'esperto dichiara che è **fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni** sancito dall'art. 2650 c.c..

QUESITO B identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con l'indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

Il bene oggetto del pignoramento è sito in Lacco Ameno - Ischia (NA) alla II^a Trav. Notar Filippo De Siano, 2 (catastralmente via Notar Filippo De Siano, 2-4), ed è il seguente:

1. Appartamento piano T: accatastato al NCEU Comune di Lacco Ameno (NA) alla via Notar Filippo De Siano, 2-4, piano T, - fog.7- p.lla 270- sub. 1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 3,5 - Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m² - R.C. Euro 325,37.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile oggetto di causa.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli indicati negli atti del catasto.

Confini appartamento in senso orario: I^a Trav. Notar Filippo De Siano, Via Notar Filippo De Siano, II^a Trav. Trav. Notar Filippo De Siano.

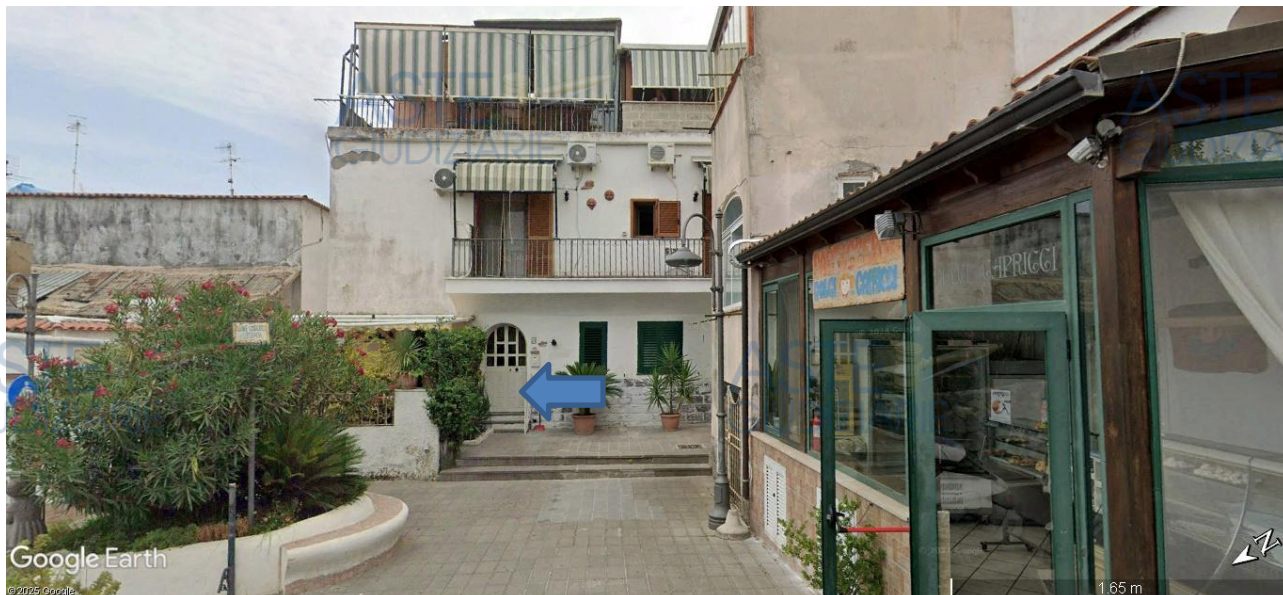
INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Descrizione del bene:

Appartamento piano T accatastato al al NCEU Comune Comune di Lacco Ameno (NA) alla via Notar Filippo De Siano, 2-4, piano T, - fog.7- p.lla 270- sub. 1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 3,5 - Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m² - R.C. Euro 325,37.

L'immobile oggetto della procedura è sito nel comune di Lacco Ameno, vicino il Liceo Scientifico del comune, precisamente nel rione Umerto I°. Si trova vicino la via Provinciale Lacco-Fango, la zona è raggiungibile da autobus di linea e non è distante dal centro di Lacco Ameno.

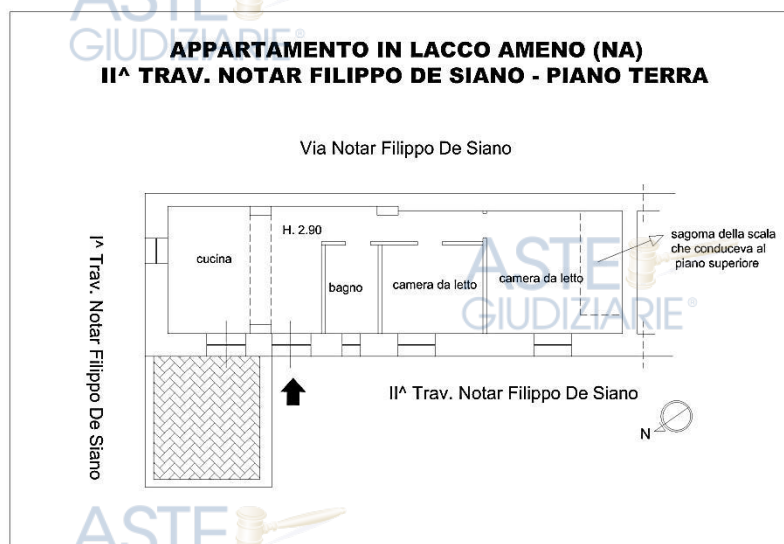
L'immobile è parte di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra in muratura di tufo; il fabbricato si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione.

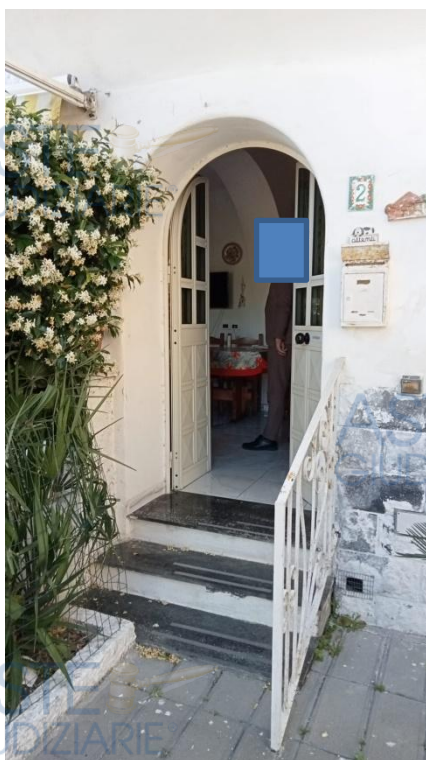


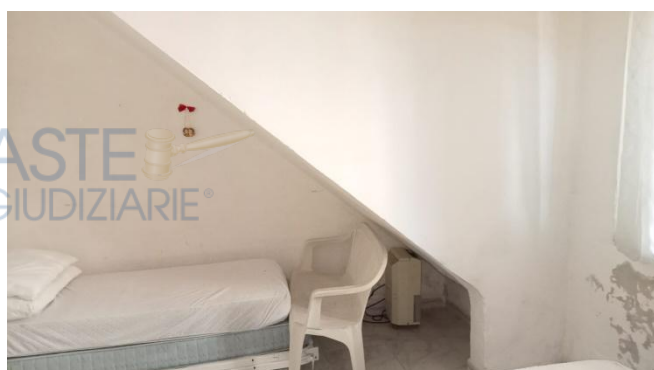
L'unità immobiliare presenta un ingresso rialzato di due gradini rispetto al piano di campagna, l'immobile risulta composto da: cucina con terrazzo, n. 2 camere da letto e bagno.

La distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede direttamente nella zona giorno, composta da una cucina di circa mq 15.50 con affaccio su un terrazzo di 10.50 mq calpestabili; da un corridoio di mq 4.15 si accede al bagno di mq 3.75 ed alle due camere da letto ciascuna di mq 7.00 e mq. 12.00.

Tutti i vani, tranne il ripostiglio, hanno affaccio esterno. L'altezza dei vani è m 3.00.









L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione e presenta finiture di discreta qualità; i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina rivestito in ceramica come nei bagni.

Sono presenti macchie da umidità di risalita con rigonfiamento del primo strato di intonaco, nelle camere da letto.



Ricapitolando schematicamente le finiture:

- Pavimenti:** ceramica;
- Pareti:** verniciate con pittura lavabile; nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni le pareti sono rivestite in ceramica;
- Porta d'ingresso:** alluminio con inserti in vetro;
- Porte interne:** in legno con riquadri in vetro;
- Infissi :** gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con blindate in ferro;
- Impianti:** elettrico; idrico, la fornitura del gas avviene con la bombola.

Stato manutenzione: discreto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..

L'immobile è abitabile nello stato in cui si trova.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna:	3.00 m;
Sup. resid. Lorda	53,00 mq
Sup. resid. Netta	45,00 mq
Sup. terrazzo	13.00 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. Lorda appartamento x coeff. rag.) + (Sup. terrazzo x coeff. ragguaglio)=

(53 mq x 1) + (13 mq x 0.30) = mq 53,00 + 6.50 mq = 59.50 mq

Si precisa che le difformità al punto 1., 2. e al punto 3. non devono essere considerate delle difformità totali, in quanto, come si vedrà in risposta al quesito E, la demolizione di parte di muratura e la creazione dei tramezzi sono stati autorizzati con una Concessione Edilizia.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacco Ameno non è risultato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l'altra difformità riscontrata; (Cfr. all.14) anzi, come si leggerà in risposta al quesito E, per la difformità al punto 4. è stato aperto un fascicolo di contenzioso amministrativo.

Le pratiche autorizzative necessarie ed i costi per sanare tali difformità sono indicati in risposta al quesito E a pag.18.

QUESITO C

a. Stato di possesso

Dal certificato di residenza storica è risultato che risiede presso l'immobile pignorato. (Cfr. all.7)

QUESITO D

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali;
- la non sussistenza di altre trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso;
- la non sussistenza di vincoli storico-artistico, architettonici, archeologici;
- la sussistenza del vincolo Paesaggistico imposto su tutto il territorio con D.M. del 9 settembre 1952, pubblicato sulla G.U. n. 224 del 26.09.1952, reso secondo la procedura

del'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ed ii.;

- la sussistenza di ordinanza di demolizione di un'intelaiatura in legno, prot. 6653/91 a nome di; una seconda ordinanza di demolizione di un manufatto delimitato superiormente da muretti in laterizi con alterazione del prospetto ovest, prot. 7002/92 a nome di; una terza ordinanza di demolizione di ringhiere e pilastrini, prot. 5432/93 a nome,
- il terrazzino ricade su suolo demaniale.

- Il fabbricato ricade secondo il P.R.G. e successiva variante in zona - A/1: Territorio urbano di rilevante interesse ambientale; nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni né alterazioni del suolo, opere di sbancamento e di riporto; disalberamenti ed aperture di nuove strade. Il comune di Lacco Ameno è sottoposto alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.).

L'esperto fa presente che sull'immobile è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a firma Notar3 con il quale la ha concesso alla signora XXXXXXXXXXXXX, la somma di euro 50.000,00 rimborsabile in 15 anni.(Cfr. all.11)

QUESITO E

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

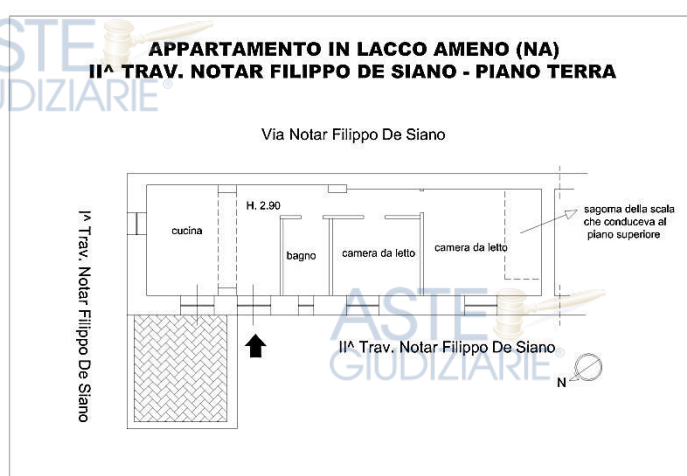
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito prima del 1939; in data 30.11.1983 è stata rilasciata, Concessione Edilizia n. 34 per demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile. (Cfr. all.15)

Da ulteriori accertamenti non sono risultate pratiche DIA, SCIA, CILA.(Cfr. all.14)

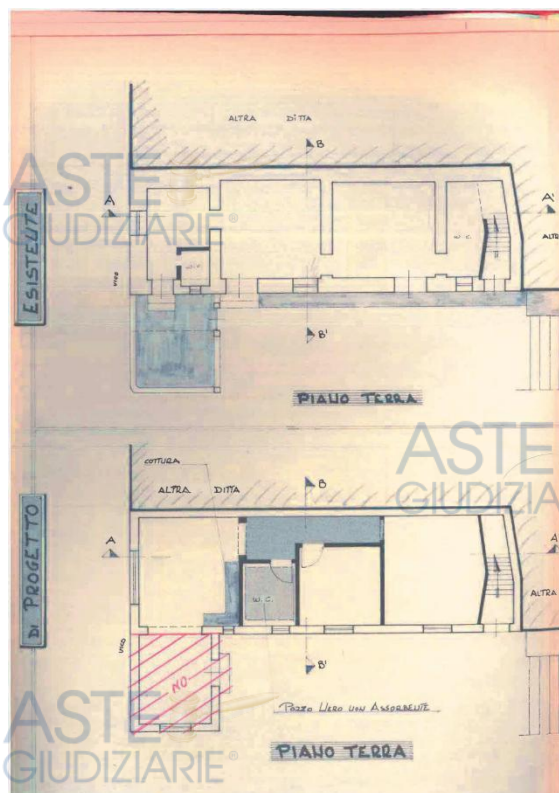
Dal confronto dello stato dei luoghi dell'appartamento con i grafici della Concessione Edilizia è risultato:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. la finestra con affaccio su II^a Trav. Notar F. De Siano non è stata modificata.
3. la realizzazione del terrazzo.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



GRAFICI C.E.



È d' uopo una premessa.

Nell'atto di donazione a firma Notar del (Cfr. all.6) con il quale il sig. donava ai figli i sigg., si legge:" [...] a favore della figlia XXXXXX a) una porzione del fabbricato baranato al Rione Umberto I° in Lacco Ameno, e propriamente a pianterrenole due stanzette, la piccolo cucina con cesso meta del sottostante pozzo nero, il piccolo suolo nel lato a ponente di area metri quadrati sedici, provenienete dal Comune di Lacco Ameno ed il sottoscala con forno, lavatoio e metà della cisterna ivi esistente, con facoltà di aprirsi un piccolissimo vano di finestra nel lato a ponente lateralmente al nuovo vano di ingresso, che come in seguito si dirà dovrà aprire il donatario Aniello [...]"; per chiarezza si allega la parte di atto trascritta dalla

Successivamente, relativamente alla donazione all'altro figlio XXXXXX, si legge: "[...] Del fabbricato baranato al Rione Umerto I° in Lacco Ameno a pianterreno, la metà della cisterna una porzione del piccolo androne a piè della scala che porta al primo piano, nella quale porzione di androne esso dovrà costruire apposite entrata abolendo quella esistente. [...] la porzione di androne sarà separate dal sottoscala donato a Genoveffa con apposito muretto da farsi con blocchetti di cemento insieme ad altro muretto da costruirsi nel lato a sinistra della scala che porta a primo piano, nonchè tutto il primo piano formato" [...];per chiarezza si allega la parte di atto trascritta dalla sottoscritta:

In tale atto di donazione si evince che il signor donava alla figlia il piano terra (l'immobile oggetto di causa) e al figlio il piano primo; tra l'altro si legge che il sig. veniva onerato a realizzare apposita entrata abolendo quella esistente, rendendo, pertanto, i due immobili autonomi.

La sottoscritta precisa che **tale frazionamento non si può considerare un abuso**, in quanto il Regio Decreto Legge n. 640 del 1935 non affronta il frazionamento degli immobili, ma è principalmente concentrato sulla regolamentazione delle costruzioni e degli interventi edilizi fornendo disposizioni relative ad aspetti strutturali, impianti ed opere di urbanizzazione al fine di garantire standard di sicurezza adeguati.

Il regolamento sul frazionamento degli immobili, con l'obbligo a fornirsi di autorizzazione amministrativa, è stato introdotto soltanto nel 1971 con la legge n. 865 (diversamente al frazionamento del suolo normato con la legge n. 1150 del 1942). Dunque fino al 1971 era

possibile frazionare un immobile in assenza di titolo.

Premesso ciò la sottoscritta precisa che nei grafici della Concessione Edilizia il terrazzo non è stato autorizzato, e relativamente a ciò, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lacco Ameno è emerso:

- che sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** di un'intelaiatura in legno, prot. 6653 del 6 agosto 1991, a nome del Sig.; (Cfr. all.16);
- che sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** di un manufatto delimitato superiormente da muretti in laterizi, con alterazione del prospetto ovest, prot. 7002 del 12 agosto 1992 a nome di; (Cfr. all.17)

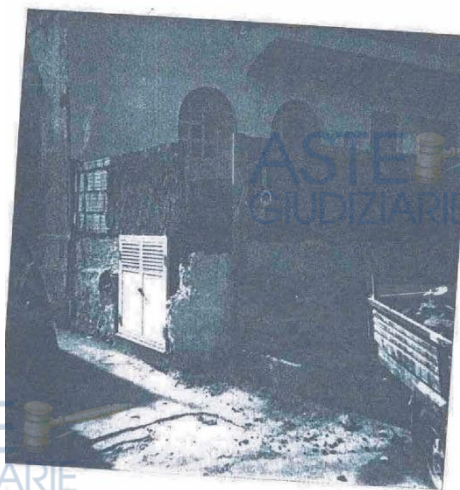


FOTO DEL FASCICOLO



FOTO STATO ATTUALE

- che sull'immobile grava **ordinanza di demolizione** per installazione di ringhiere e pilastrini, prot. 5432 del 5 agosto 1993 a nome di; (Cfr. all.18)
- che esiste **domanda di sanatoria ai sensi L. 724/94**, carente della documentazione prescritta ai sensi di legge, per abusi commessi dal 16/03/1985 al 31/12/1993, a nome di in qualità di proprietaria; (Cfr. all.19)

L'esperto fa presente che, visto il contenuto della sentenza 16 aprile 2021, n. 3124 del Consiglio di Stato, la presentazione di una istanza di condono edilizio successivamente

all'emanazione delle ordinanze di demolizione e di atti repressivi consequenziali ha il potere di interrompere quei provvedimenti sanzionatori repressivi avviati anteriormente al suo deposito.

Tuttavia, in relazione alla possibilità di sanabilità dell'abuso permane concretamente la criticità relativa alla carenza della documentazione rinvenuta. Invero, in assenza di tale documentazione, la sottoscritta ha un obiettivo limite per potersi pronunciare su tale aspetto.

Precisato ciò, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni (difformità al punto 1.), la sottoscritta ha considerato i costi per la presentazione di una CILA in Sanatoria condizionata al Parere Paesaggistico, il cui costo si stima euro 2.500,00, costi che comprendono anche l'onorario di un tecnico abilitato.

Successivamente si dovrà presentare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 70,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

La sottoscritta desidera chiarire che, in qualsiasi circostanza, resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto del bene in questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.

QUESITO F

f. Formazione dei lotti

LOTTO UNICO

Tipologia: Appartamento piano T

Quota pignorata: 1000/1000

Ubicazione: Lacco ameno - Ischia (NA) - II[^] TRav. Notar Filippo De Siano, 2
(catastalmente via Notar Filippo De Siano, 2-4)

Composizione: cucina, n.2 camere da letto e bagno, oltre a terrazzo.

Possesso: occupato dall'esecutata.

Dati Catastali: NCEU Comune Comune di Lacco Ameno (NA) alla via Notar Filippo De Siano, 2-4, piano T, - fog.7- p.lla 270- sub. 1 - Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 3,5 - Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m² - R.C. Euro 325,37.

Corrispondenza catastale: Lo stato dei luoghi **non** è conforme alla planimetria catastale.

L'esperto ha considerato che prima dell'aggiornamnto catastale che ha un costo di € 320,00, si debba presentare una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni il cui costo si stima in via prudenziale € 2.500,00.

Confini in senso orario: I[^] Trav. Notar Filippo De Siano, Via Notar Filippo De Siano e II[^] Trav. Trav. Notar Filippo De Siano.

Concessioni: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito prima del 1939; in data 30.11.1983 è stata rilasciata alla Concessione Edilizia n. 34 per demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Abusi: Dal confronto dello stato attuale con i grafici allegati alla C.E. l'esperto ha constatato una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del terrazzo, per il quale sono state emesse ordinanze di demolizione.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è stata prevista un CILA in Sanatoria condizionata al Permesso Paesaggistico il cui costo è stato stimato in via prudenziale euro 2.500,00. Relativamente al terrazzo abusivo è stata applicata una penalizzazione percentuale sul valore, senza stimare il costo diretto di demolizione e ripristino, perché è

un costo non attuale ma solo potenziale.

Stato manutenzione: discreto.

Zona del PRG: Il fabbricato ricade secondo il P.R.G. e successiva variante in zona - A/1:

Territorio urbano di rilevante interesse ambientale; nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, né alterazioni del suolo, opere di sbancamento e di riporto, disalberamenti ed aperture di nuove strade. Il comune di Lacco Ameno è sottoposto alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.); vincolo Paesaggistico imposto su tutto il territorio con D.M. del 9 settembre 1952, pubblicato sulla G.U. n. 224 del 26.09.1952, reso secondo la procedura dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ed ii.

Valore del lotto: euro 88.000,00

QUESITO 6**6. Valore del bene e costi**

Prima di procedere alla stima è d'uopo una premessa.

L'esperto richiama la sentenza del Consiglio di Stato n. 3124 del 16 aprile 2021 secondo la quale la presentazione di una istanza di condono edilizio successivamente all'emanazione delle ordinanze di demolizione e di atti repressivi consequenziali ha il potere di interrompere quei provvedimenti sanzionatori repressivi avviati anteriormente al suo deposito.

Nel caso in esame permane comunque una criticità legata alla possibilità di sanare o meno l'abuso edilizio, in quanto la documentazione disponibile risulta incompleta e non chiarisce pienamente la situazione. In assenza di tali chiarimenti, l'esperto non può pronunciarsi con certezza sulla sanabilità dell'intervento.

Alla luce di tali incertezze, si è proceduto a valutare l'immobile nella sua interezza, applicando tuttavia una riduzione prudenziale del 15% sul valore complessivo, a titolo di penalizzazione per la criticità rilevata.

Premesso ciò.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "C4 Semicentrale/SEMICENTRO:

OSPEDALE - MEZZAVIA SAN MONTANO dall'OMI) (Cfr. all.20), per la categoria catastale A/4 - abitazioni POPOLARI - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 20) sono le seguenti:

QUOTAZIONI OMI

Abitazioni civili	Normale	2150	3300	L	5,7	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	3,9	6	L
Ville e Villini	Normale	2350	3600	L	6,3	9,6	L

BORSINO IMMOBILIARE:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.700	Valore medio Euro 2.264	Valore massimo Euro 2.828
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 1.484	Valore medio Euro 1.980	Valore massimo Euro 2.477
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.043	Valore medio Euro 1.320	Valore massimo Euro 1.596

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni economiche delle quotazioni OMI-euro 2.250,00 - e i valori massimi delle abitazioni di fascia media delle quotazioni del

Borsino Immobiliare - euro 2.477,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 2.363,50**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

"Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 2.363,50**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 0.20
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.20
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.10</u>
Tot.	K 0.80

E quindi il valore di mercato risulta:

$V.m. = 2.363,50 \text{ €/mq} \times 80\% = \text{€ } 1.890,80$.

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 59.50 il valore dell'immobile risulta essere:

1.890,80 €/mq. x 59.50 mq = **euro 112.502,60**

Applicando una decurtazione del 15% si ottiene:

euro 112.502,60 – 15% = euro 112.502,60 – euro 16.875,39 = euro 95.627,21

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro 95.627,21
CILA in Sanatoria	euro 2.500,00 -
DOCFA	euro 320,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 4.781,36-
Stima Totale	euro 87.775,85 ~ euro 88.000,00

Ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione. La sottoscritta ha tenuto in debito conto tutto quanto osservato ed eccepito dalle parti, tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 13.08.2025

L' Esperto Stimatore
Arch. Diana Caldarone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati:

1. Verbali d'accesso
2. Rilievi fotografici
3. Rilievi grafici
4. Atto di compravendita a firma Notar
5. Atto di compravendita a firma Notar
6. Atto di compravendita a firma Notar
7. Certificato di residenza storica
8. Estratto di matrimonio
9. Visura ipotecaria immobile
10. Visura ipotecaria esecutata
11. Trascrizione del mutuo
12. Estratto di mappa Catasto Terreni
13. Visura Catastale storica e planimetria
14. Certificazione Ufficio Tecnico Comune di Lacco Ameno
15. Concessione Edilizia + Grafici
16. Ordinanza di demolizione del 1991
17. Ordinanza di demolizione del 1992
18. Ordinanza di demolizione del 1993
19. Domanda di Condono L. 724/94
20. Banca dati quotazioni immobiliari - OMI - + Quotazioni Borsino
21. Invio della relazione al creditore procedente ed all' esecutato