

LOTTO 2
ABITAZIONE INDIPENDENTE AL PIANO TERRA IN FORIO (NA)
ALLA VIA G. MORGERA N.52 (FOGLIO 17 - P.LLA 1053 - SUB 1)

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

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.”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 3) redatta dal Notaio dr. Carmine Romano in data 21.2.2022, nella quale si attesta la titolarità in capo all’esecutato in virtù di atto di donazione e divisione del 13.8.1974 rep. 2070 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5.9.1974 ai nn. 20870/18772 e 20871/18773.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli nel ventennio e si dà atto dei dati catastali attuali degli immobili pignorati.

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)”.**

Si riporta in allegato alla presente perizia copia del titolo a favore dell’esecutato costituente anche titolo ventennale a carattere traslativo (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

- 1) **atto di donazione e divisione** per notaio Alfredo Albore del 13.8.1974 rep. 2070 registrato a Ischia il 26.8.1974 n. 1516 vol. 164 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5.9.1974 ai nn.20870/71 18772/73 con il quale all’esecutato veniva assegnato, tra altri, piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356.

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.”

Lo scrivente ha acquisito estratto di matrimonio con annotazioni dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 19.12.1974 (cfr. Allegato 1 – doc. 3) e che con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 5.11.2020, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Forio al n. 68 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 3) redatta dal Notaio dr. Carmine Romano in data 21.2.2022, nella quale si attesta la titolarità in capo all'esecutato in virtù di atto di donazione e divisione del 13.8.1974 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5.9.1974 ai nn. 20870/18772 e 20871/18773.

Si riporta di seguito, per completezza, l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore al ventennio:

L'immobili pignorato risulta di piena proprietà di:

* XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale XXX;

per essere allo stesso pervenuto, per attribuzione in divisione in virtù dell'atto di donazione e divisione a rogito del Notaio Alfredo Albore di Forio del 13/8/1974, repertorio n.2074, raccolta n.967, registrato ad Ischia il 26/8/1974 al n.1516, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/9/1974 ai nn.20870/18772 e 20871/18773; si precisa che, con detto atto, si veniva a sciogliere la comunione creatasi a seguito di:

--- successione legittima al signor XXX fu XXX nato a XXX il XXX e deceduto ab intestato, di stato civile coniugato, in XXX il XXX, lasciando a succedergli il coniuge,

signora XXX nata a XXX il giorno XXX, ed i figli signori XXX nata a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nato a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX e XXX sopra detto (denuncia di successione n.27 del volume 283, presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il 28/6/1974 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22/8/1974 ai nn.19976/17971 e successiva denuncia integrativa n.49 del volume 283, presentata presso l'Ufficio Successioni di Ischia il 12/8/1974 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20/3/1975 ai nn.5165/4523);

--- donazione da parte della signora XXX sopra detta, a favore dei figli, signori XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX tutti sopra detti, del diritto uxorio vantato su tutti i beni caduti nella sopra citata successione del signor XXX, in virtù del medesimo atto per Notar Alfredo Albore;

°°° al signor XXX veniva assegnata la quota formata, tra l'altro, dagli immobili pignorati nella loro originaria consistenza, e precisamente:

**** fabbricato rurale in pessime condizioni statiche e di manutenzione, in Forio alla Contrada Pera, composto di 2 stanze, stanzetta, cucina, cisterna, cortile antistante la scala d'accesso al piano primo, in catasto al foglio 17, mappale 510, fabbricato rurale di are 01.22, (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 1);

**** piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 03.75, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356 (dal quale deriva l'immobile di cui al Lotto 2) in virtù di Tipo Mappale per nuova costruzione n.2770.1/2010 del 29/12/2010 Pratica n.NA1191259, con il quale il mappale 356, vigneto è divenuto mappale 1053, ente urbano, partita 1) - (Cfr. Allegato 2 - doc.1).

- B -

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.”

Tipologia del compendio pignorato e dati catastali attuali

Il compendio per cui è esecuzione, per il quale è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato, è censito al N.C.E.U. del Comune di Forio (Na) ed è costituito dalla seguente tipologia:

LOTTO 2

ABITAZIONE INDIPENDENTE al piano terra in Forio (Na), alla via G. Morgera n.52, composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio oltre corte pertinenziale, in NCEU del comune di Forio come di seguito:

Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1 - cat. A/3 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 979,98 – via Gaetano Morgera n. 52 - Piano T in ditta XXX nato XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà.

Si rappresenta che l'immobile è oggetto di RE.SA. 166/07 presso la Procura della Repubblica, in virtù di Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006 con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi.

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

- ❖ Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali coincidono con quelli di cui alle risultanze catastali
- ❖ Riguardo alla corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli di cui ai titoli di provenienza, si rappresenta che nell'atto di donazione e divisione a favore dell'esecutato, gli veniva assegnato il piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 03.75, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356. Riguardo ai dettagli sulle variazioni catastali subite dal cespite di cui al LOTTO 2, si rimanda alla risposta al quesito 1 del paragrafo “Identificazione pregressa dei beni”.

Dati catastali relativi alla particella di terreno

La p.lla di terreno su cui sorge il cespite pignorato di cui al LOTTO 2, è censita in NCT del comune di Forio al foglio 17 p.lla 1053 - Ente urbano - e ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 4 - doc. 2a):

- con Tipo Mappale del 29/12/2010 Pratica n. NA1191259 in atti dal 29/12/2010 presentato il 29/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 2770.1/2010), il vigneto dell'estensione di 375 mq (in NCT del comune di Forio al foglio 17 p.lla 356) è divenuto ENTE URBANO in NCT del comune di Forio al foglio 17 p.lla 1053 dell'estensione di 375 mq.

Confini

Il cespite, nella sua interezza, confina a nord con immobili di proprietà aliena p.lla 1132, p.lla 390 e p.lla 420, a sud con immobili di proprietà aliena p.lla 944 e p.lla 948, ad est con via Morgera, ad ovest immobili di proprietà aliena p.lla 390 e p.lla 355.

Descrizione del compendio pignorato

L'immobile è situato nell'area collinare del comune di Forio, in una zona a carattere prevalentemente residenziale nelle vicinanze del porto e del mercato comunale, a ridosso della via Roma e del corso F. Regine.

L'abitazione indipendente è costituita da un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa al solo piano terra ed è costituita da un soggiorno doppio, cucina, due camere, bagno e corridoio, oltre corte pertinenziale, accessibile dalla via Morgera attraverso un cancello carrabile automatizzato in ferro.

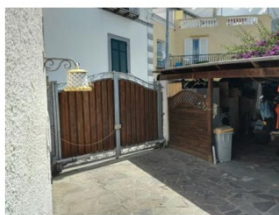


Foto n. 1 - Corte pertinenziale di accesso dalla via Morgera

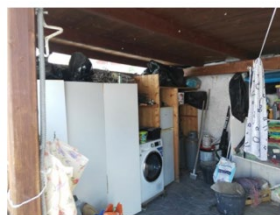


Foto n. 3 - Corte pertinenziale di accesso dalla via Morgera - Tettoia



Foto n. 5 - Corte pertinenziale



Foto n. 7 - Corte pertinenziale



Foto n. 2 - Corte pertinenziale di accesso dalla via Morgera - Tettoia



Foto n. 4 - Corte pertinenziale e fabbricato Passa a Forio



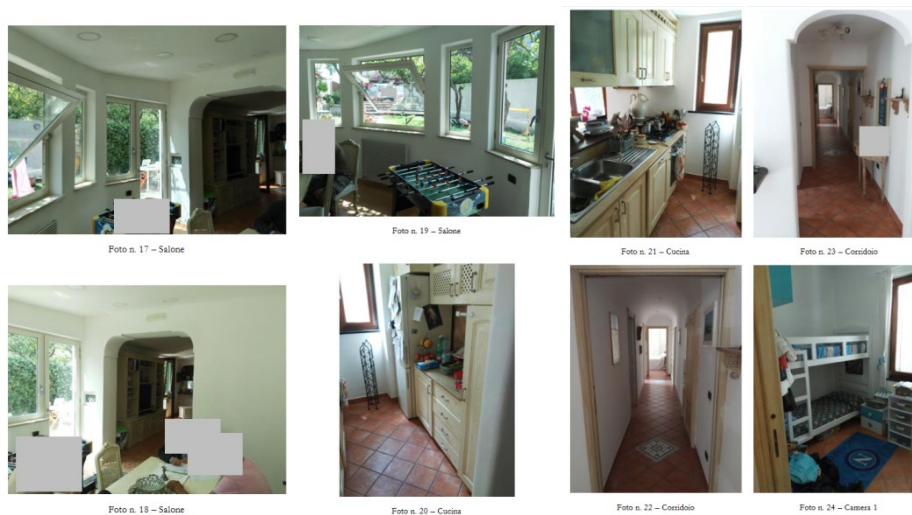
Foto n. 6 - Corte pertinenziale



Foto n. 8 - Corte pertinenziale



L'ingresso principale avviene nel soggiorno controsoffittato, dal quale hanno accesso sia il salone, con ingresso anche dalla corte e caratterizzato da un'ampia superficie vetrata, che il corridoio.



Il corridoio distribuisce la zona notte e servizi così composta: la piccola cucina è caratterizzata da un vano aperto che prospetta sul soggiorno ed è dotata di una finestra con affaccio sulla corte; la prima camera da letto è dotata di una finestra con affaccio sulla corte mentre la seconda camera da letto è dotata di una porta finestra che da accesso alla corte; il bagno, provvisto di mobile con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, è dotato di una finestra con affaccio sulla corte.



L'immobile è pavimentato ovunque con la stessa pavimentazione in cotto con decori, ad eccezione del bagno rifinito con pavimentazione in cotto di diversa fattezze che si rinviene anche a rivestimento delle pareti.

Le condizioni di manutenzione appaiono discrete, con finiture di livello medio, infissi esterni in legno oscurati con napoletane in alluminio di colore bianco, porte interne del tipo tamburato di colore avorio e stipiti modanati.

La corte pertinenziale è adibita a giardino con aree pavimentate ed una zona, ubicata a ridosso dell'ingresso dalla via Morgera, pavimentata e destinata a parcheggio autovetture. Nella corte, nella zona a ridosso della strada, è ubicata una tettoia il cui spazio sottostante è utilizzato come deposito/lavanderia, mentre nella zona ad ovest, a ridosso della seconda camera, è stato realizzato un piccolo corpo di fabbrica, anch'esso destinato a deposito.

Il cespite non è dotato di impianto gas e la fornitura avviene attraverso bombole, è dotato di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio mediante sistema a pellet, mentre per gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattezze, non è stata fornita certificazione di conformità alle norme vigenti. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica aggiornato agli ultimi riferimenti normativi.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 89.60 mq.

Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Soggiorno	T	Residenziale	25.50 mq	1	25.50 mq
Salone	T	Residenziale	13.90 mq	1	13.90 mq
Cucina	T	Residenziale	5.20 mq	1	5.20 mq
Corridoio	T	Residenziale	11.50 mq	1	11.50 mq
Camera n. 1	T	Residenziale	9.80 mq	1	9.80 mq
Camera n. 2	T	Residenziale	17.00 mq	1	17.00 mq
Wc n. 1	T	Residenziale	6.70 mq	1	6.70 mq
Tot. sup. netta			89.60 mq		
Corte	T		250.00 mq	0.10	25.00 mq

Per una superficie netta calpestabile pari a 89.60 mq ed una superficie della corte pari a 250.00 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 135.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **135.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 110.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie della corte (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.10 ovvero pari a $250.00 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{25.00 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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”.

La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, il tutto così come pervenuto in virtù dei titoli di acquisto, ai quali si fa espresso riferimento.

- 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.”**

Il compendio pignorato è costituito da unità immobiliare censita al catasto fabbricati e pertanto, non trattandosi di terreni, non ricorrono i presupposti di allegazione del certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 380/2001.

Ad ogni modo, si è provveduto a richiedere all'UTC del comune di Forio e ad allegare alla presente perizia, anche il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.lla terreni sulla quale giace l'abitazione pignorata (cfr. Allegato 1 - doc. 4).

Si rappresenta inoltre, che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’immobile pignorato, è stato oggetto di frazionamenti per i quali negli atti rinvenuti, non viene citata l’approvazione da parte dell’ente preposto.

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, allegli:

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

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

L'immobile pignorato ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 4 – doc.2a):

- con Tipo Mappale del 29/12/2010 Pratica n. NA1191259 in atti dal 29/12/2010 presentato il 29/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 2770.1/2010), il vigneto dell'estensione di 375 mq (in NCT del comune di Forio al foglio 17 p.lla 356) è divenuto ENTE URBANO in NCT del comune di Forio al foglio 17 p.lla 1053 dell'estensione di 375 mq.
- con COSTITUZIONE del 16/02/2011 Pratica n. NA0161571 in atti dal 16/02/2011 COSTITUZIONE (n. 1888.1/2011) veniva costituito l'immobile pignorato al Foglio 17 p.lla 1053 sub 1 piano T.

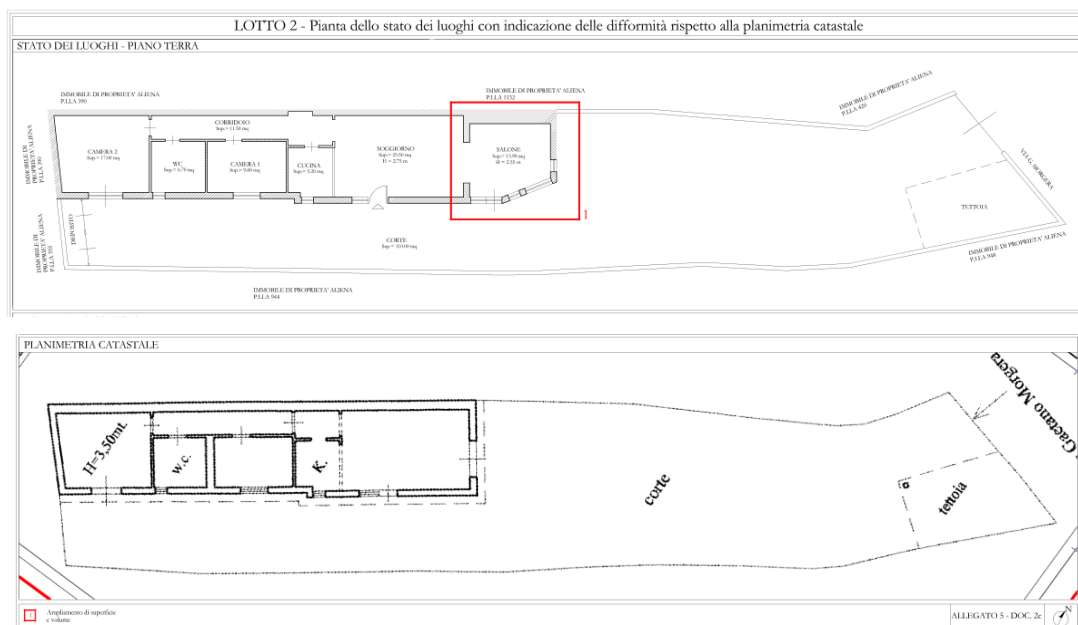
Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

- ❖ Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali coincidono con quelli di cui alle risultanze catastali.
 - ❖ Nell'atto di donazione e divisione a favore dell'esecutato, gli veniva assegnato il piccolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 03.75, in catasto terreni al foglio 17 mappale 356 (dal quale deriva l'immobile di cui sopra al punto 2) in virtù di Tipo Mappale per nuova costruzione n.2770.1/2010 del 29/12/2010 Pratica n.NA1191259, con il quale il mappale 356, vigneto è divenuto mappale 1053, ente urbano, partita 1);
 - ❖ Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.
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 fine 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”.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 5 - doc. 2c):

1) Ampliamento di superficie e volume.



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto l'immobile è stato realizzato senza titolo autorizzativo.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale, in quanto nella mappa catastale non viene rappresentato il salone realizzato in

ampliamento senza titolo autorizzativo (cfr. Allegato 5 – doc.2d).



Sovrapposizione ripresa satellitare-estratto di mappa

Riguardo alle difformità urbanistiche si rinvia alla risposta al quesito E.

- C -

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.”**

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l’immobile è attualmente occupato dal figlio dell’esecutato e dal suo nucleo familiare.

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.”**

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l’immobile è attualmente occupato dal figlio dell’esecutato e dal suo nucleo familiare.

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.”

Si procede di seguito alla determinazione del canone di locazione di mercato ed al calcolo dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato:

▪ **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, valutato il limitato mercato delle locazioni immobiliari in cui si pone l'immobile (dovuta ad una spinta vocazione turistica-ricettiva degli immobili presenti in zona) ed una scarsità dei dati relativi alle locazioni, si procederà a valutare il canone di locazione mediante l'utilizzo dei valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 5,50 valore max € 8,40

Date le caratteristiche dell'immobile (abitazione indipendente), il livello di finiture e lo stato manutentivo, lo stato conservativo delle aree esterne, si utilizzerà il valore massimo riportato dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Pertanto il canone di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \text{€ } 8,40 \times 135,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.134,00$$

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

€ 1.100,00/mese

▪ **DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore, derivante dall'applicazione dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati con la decurtazione pari al 30% (precarietà dell'occupazione).

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min 5,50 €/mq x mese

che conduce ad un valore di indennità di occupazione pari a

$$\text{Vindennità} = \text{€ } 5,50 \times 0,30 \% = \text{€ } 3,85$$

$$\text{Vindennità} = \text{€ } 3,85 \times 135,00 \text{ mq} = \text{€ } 519,75$$

ovvero arrotondato a:

VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE **€ 500,00/Mese**

Il valore risulta adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.

- D -

ESISTENZA DI FORMALITA', 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.”

Per i vincoli urbanistici di rimanda alla risposta al quesito "E".

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25.2.2022 Registro Generale 8526 Registro Particolare 6497 nascente da atto del Tribunale di Napoli - Sez. distaccata di Ischia del 10.2.2022 repertorio n.245/2022

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà per la quota di 1/1

grava su:

▪ **Immobile n. 1**

Abitazione in Forio alla via Casa Lombardi riportato in NCEU del comune di Forio al foglio 17 - p.lla 510 - sub 1 - cat. A/4 piano T;

▪ **Immobile n. 2**

Abitazione in Forio alla via Gaetano Morgera n.52 riportato in NCEU del comune di Forio al foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1 - cat. A/3 piano T;

▪ **Immobile n. 3**

Fabbricato rurale in Forio riportato in NCT del comune di Forio al foglio 17 - p.lla
510 - sub 2;

▪ **Immobilabile n. 4**

Fabbricato rurale in Forio riportato in NCT del comune di Forio al foglio 17 - p.lla
510 - sub 1.

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il cespite non ricade tra gli immobili dello Stato.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.

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.”**

Trattandosi di un’abitazione indipendente non è costituito condominio.

- E -

REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **“Accerti, anche ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l’esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**
indichi la destinazione d’uso dell’immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell’1.9.1967, (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.”

Strumentazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'UTC del Comune di Forio (cfr. Allegato 1 - doc. 4), il fabbricato ricade all'interno del perimetro del centro abitato del comune di Forio ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n. 285/92, allegato alla delibera di G.M. n. 376 del 22.7.1996.

Il fabbricato ricade all'interno della zona A (Centro Storico) in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i. a seguito di D.M. che ha emanato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia pubblicato su Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.2.1996.

Condizione urbanistica

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti il fabbricato, l'Ufficio attestava che attualmente non sono presenti, negli archivi comunali, pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato (cfr. Allegato 1 – doc.2).

Dalla lettura dell'atto di donazione e divisione del 1974 a favore dell'esecutato, viene trasferito “*minuscolo appezzamento di terreno in Forio alla Contrada Cierco dell'estensione di are 3 e centiare 75... in catasto foglio 17 n. 356*” (cfr. Allegato 2 – doc.1).

In seguito ad accesso agli atti presso la Polizia Locale del comune di Forio, l'Ufficio forniva allo scrivente la seguente documentazione (cfr. Allegato 7 – doc.1a):

- ❖ Verbale di sequestro con apposizione di sigilli prot. n.376/E dell'8.6.2005, nel quale, in seguito a sopralluogo effettuato alla via Morgera, veniva sequestrato “*manufatto avente una superficie di 94.00 ma ed un'altezza media di mt. 2,80 circa*”;

- ❖ Nota prot. 576/E del 10.8.2005 dell'Ufficio Vigilanza Edilizia, nella quale si descrivono nuovamente le opere abusive realizzate;
- ❖ Ordinanza n.19 dell'UTC del comune di Forio del 24.1.2006, di applicazione di sanzione pecuniaria, in relazione alla realizzazione dell'intervento oggetto dell'autorizzazione sindacale n.407 del 29.5.1991;
- ❖ Verbale di sequestro n. 319 del 12.5.2006 nel quale si dava atto che continuavano i lavori presso un manufatto di mq 94.00 ed un'altezza media di mt. 2,80 circa, già oggetto di sequestro, parzialmente al grezzo, in data 8.6.2005;
- ❖ Comunicazione di notizia di reato prot. 319/E del 12.5.2006;
- ❖ Ordinanza n.365 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del 20.6.2006 prot. 3432 del 1.8.2006, con la quale l'UTC del comune di Forio, visto il verbale di accertamento della Polizia Municipale del 12.5.2006 n. 319/E, ingiunge la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
- ❖ Nota prot. 572/E del 14.8.2006 dell'Ufficio Vigilanza Edilizia, nella quale si dava atto che erano stati proseguiti i lavori presso un manufatto di 94.00 mq già oggetto di sequestro in data 8.6.2005. Nella nota si chiarisce che: in data 24.1.2006 veniva emessa Ordinanza n.19 con la quale veniva irrogata sanzione amministrativa pecuniaria all'esecutato, per opere in difformità a quanto preesistente; in riferimento ai lavori di rifinitura accertati in data 12.5.2006, risultava emessa Ordinanza di demolizione e/o ripristino;
- ❖ Verbale di dissequestro n. 100/E del 13.2.2007;
- ❖ Nota prot. 13/E del 13.1.2009 della Polizia Locale, nella quale si prendeva atto che le opere sequestrate in data 8.6.2005 (manufatto di 94.00 mq parzialmente rifinito) e dissequestrate in data 13.2.2007, non erano state demolite;
- ❖ Verbale di dissequestro n. 684/E del 30.10.2010, in esecuzione del provvedimento del Tribunale di Napoli Sez. distaccata di Ischia del 30.10.2009 rif. 725/07 R.G., per il dissequestro delle opere sottoposte a sequestro fino al 12.5.2006 prot. 319/E.

In seguito ad accesso agli atti presso la Sez. Urbanistica della Procura della Repubblica, l'Ufficio forniva allo scrivente la seguente documentazione (cfr. Allegato 7 – doc.2a):

- ❖ Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006, con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi;
- ❖ Ordinanza n. 311/08 del 14.11.2008 con la quale si dichiara inammissibile la richiesta

di revisione della Sentenza 344/06;

- ❖ Ingiunzione a demolire del 29.10.2007, nella quale si ingiunge la demolizione entro 90 giorni;
- ❖ Nota della Procura della Repubblica del 13.10.2015, indirizzata al Sindaco ed all'UTC del comune di Forio, con la quale, in riferimento alla RE.SA 166/07, si invita l'amministrazione comunale a richiedere alla Cassa Depositi e Prestiti il finanziamento quale anticipazione delle spese per procedere al materiale abbattimento dell'immobile;
- ❖ Nota prot. 13/E del 13.1.2009 della Polizia Locale, nella quale si prendeva atto che le opere sequestrate in data 8.6.2005 (manufatto di 94.00 mq parzialmente rifinito) e dissequestrate in data 13.2.2007, non erano state demolite.

IN CONCLUSIONE

Per quanto esplicitato, risulta che attualmente l'immobile è oggetto di RE.SA. 166/07 presso la Procura della Repubblica, in virtù di Sentenza n. 344/06 del 20.10.2006 divenuta esecutiva il 13.11.2006, con la quale si ordina la demolizione delle opere ai sensi dell'art. 7 L. n. 47/85 oltre al ripristino dello stato dei luoghi.

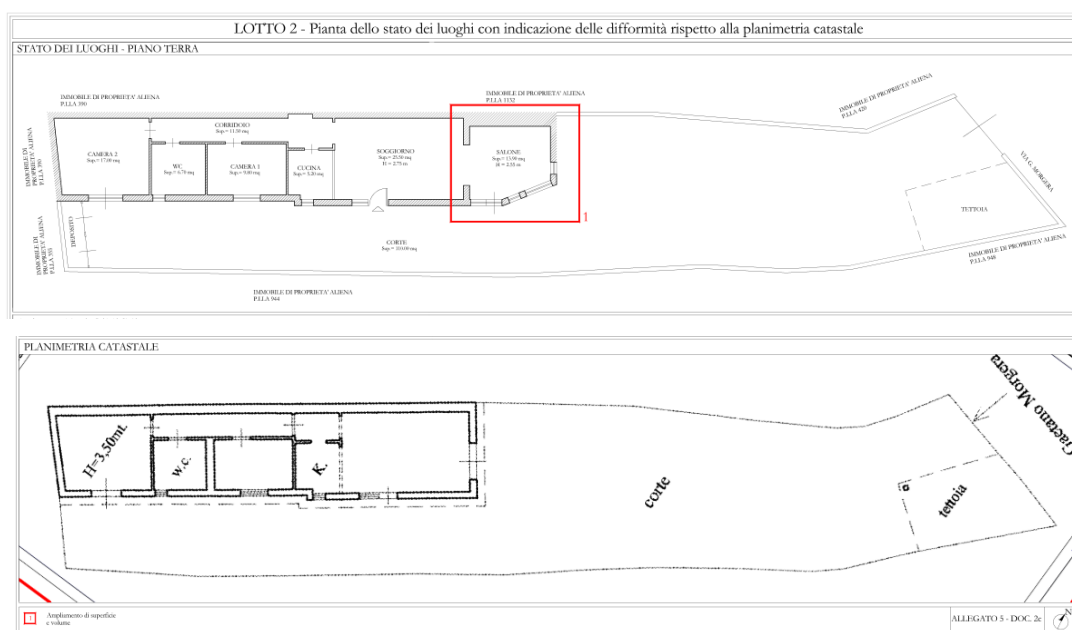
Si rappresenta inoltre, che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato oggetto di frazionamenti per i quali negli atti rinvenuti, non viene citata l'approvazione da parte dell'ente preposto.

In assenza di grafici relativi a pratiche edilizie, ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale del 16.2.2011 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consente di evidenziare, le seguenti difformità (cfr. Allegato 5 – doc.2c):

- 1) Ampliamento di superficie e volume.



2. “In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa all'ampliamento di superficie e volume su immobile già sottoposto a procedura RE.SA., si rappresenta che questa non è sanabile né mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85, sia perché le difformità rinvenute riguardano un immobile già sottoposto a RE.SA. posto in area vincolata paesaggisticamente ai sensi del Dlgs 42/04.

Si dovrà prevedere dunque, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione totale dell'ampliamento edificato, in assenza di titolo autorizzativo.

Si ribadisce che l'intero immobile pignorato è oggetto di ordinanza di demolizione ed è sottoposto a RE.SA.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, che tenga conto anche dell'eventuale sanzione amministrativa per danno ambientale stabilito dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

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

Per la procedura di demolizione dell'immobile sottoposto a RE.SA. è già stata completata la II Fase con nomina CTU, redazione elaborati, predisposizione del computo metrico e richiesta di finanziamento alla cassa Depositi e Prestiti. All'attualità, la procedura è ancora pendente e dovrà essere completata la terza Fase (appalto ed esecuzione lavori in danno). Il costo totale dell'intervento di demolizione previsto nella RE.SA 166/07, è pari ad € 62.042,65. Il costo per la demolizione dell'ulteriore ampliamento realizzato è pari ad € 8.000,00. Il costo totale della demolizione dell'intero fabbricato è pari arrotondato ad € 70.000,00.

4. **“Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

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

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito. Ad ogni modo, si è provveduto a richiedere all'UTC del comune di Forio e ad allegare alla presente perizia, anche il certificato di destinazione urbanistica relativo alla p.lla terreni sulla quale giace l'abitazione pignorata (cfr. Allegato 1 - doc. 4).

Si rappresenta inoltre, che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato oggetto di frazionamenti per i quali negli atti rinvenuti, non viene citata l'approvazione da parte dell'ente preposto.

- F -

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.”**

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati, l'autonomia catastale di ognuno degli immobili, la condizione urbanistica, si ritiene congrua la formazione del seguente **LOTTO 2:**

ABITAZIONE INDIPENDENTE al piano terra in Forio (Na), alla via G. Morgera

n.52 composta da un unico corpo di fabbrica costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio oltre corte pertinenziale, in NCEU del comune di Forio come di seguito:

Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1 - cat. A/3 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 979,98 – via Gaetano Morgera n. 52 - Piano T in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà.

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.”**

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo all'esecutato.

- 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.”

Premessa

Come già ampiamente dedotto nelle risposte ai quesiti precedenti si ribadisce che sul fabbricato pende l'ingiunzione di demolizione emessa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli, sezione Urbanistica – Ufficio Demolizioni, RE.SA 166/07 (in II Fase). Considerato che la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli ha avviato la procedura della II Fase e dovrà essere completata la terza Fase (appalto ed esecuzione lavori in danno), si considerano in questa sede, ai soli fini della stima immobiliare, i tempi medi necessari per l'espletamento della terza fase, pari ad un periodo massimo di 7 anni.

Di conseguenza, per la stima del compendio immobiliare si procederà alla:

- stima del valore del terreno dopo la demolizione dell'abitazione, considerando esclusivamente l'area del terreno pari a 375 mq;

dal quale verranno decurtati

- il costo totale dell'intervento di demolizione previsto nella RE.SA 166/07 è pari ad € 62.042,65, cui aggiungere il costo per la demolizione dell'ulteriore ampliamento realizzato.

Al valore derivante si andrà poi ad aggiungere

- il valore dell'uso che potrà godere l'aggiudicatario del compendio per un periodo massimo valutato in 7 anni.

Il valore finale che ne scaturirà sarà ulteriormente decurtato di una percentuale dovuta per assenza di garanzia per vizi, per giungere dunque al valore del compendio pignorato da porre a base d'asta.

STIMA DEL VALORE DEL TERRENO

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato del terreno si è tenuto conto dei valori agricoli desunti da indagine di mercato derivante da consultazione delle banche dati di siti di intermediazione.

In particolare per il comune di Forio il valore unitario medio di mercato che ne scaturisce è pari a

valore medio € 80,00/mq

Il valore del terreno è pertanto pari a:

$$V_t = P_m \times S_c = \text{€ } 80,00 \times 375,00 \text{ mq} = \text{€ } 30\,000,00$$

ovvero arrotondato

VT = € 30.000,00

IMPORTO SPESE PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE

Per la procedura di demolizione dell'immobile sottoposto a RE.SA. è già stata completata la II Fase con redazione CTU, predisposizione del computo metrico e richiesta di finanziamento alla cassa Depositi e Prestiti. Il costo totale dell'intervento di demolizione previsto nella RE.SA 166/07 è pari ad € 62.042,65. Il costo per la demolizione dell'ulteriore ampliamento realizzato è pari ad € 8.000,00. Il costo totale della demolizione dell'intero fabbricato è pari ad € 70.000,00.

VD = € 70.000,00

STIMA DEL VALORE D'USO

Come già enunciato considerato che la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli ha avviato la procedura della II Fase e dovrà essere completata la terza Fase (appalto ed esecuzione lavori in danno), si considerano in questa sede, ai soli fini della stima immobiliare, i tempi medi necessari per l'espletamento della terza fase, pari ad un periodo massimo di 7 anni.

Di conseguenza, per la stima del valore dell'uso, si dovrà valutare il reddito che annualmente è possibile ricavare dall'immobile, per un periodo massimo di 7 anni.

Calcolo del Reddito

La determinazione del reddito avverrà attraverso il "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, valutato il limitato mercato delle locazioni immobiliari in cui si pone l'immobile (dovuta ad una spinta vocazione turistica-ricettiva degli immobili presenti in zona) ed una scarsità dei dati relativi alle locazioni, si procederà a valutare il canone di locazione mediante l'utilizzo dei valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 5,50 valore max € 8,40

Date le caratteristiche dell'immobile (abitazione indipendente), il livello di finiture e lo stato manutentivo, lo stato conservativo delle aree esterne, si utilizzerà il valore massimo riportato dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

La rendita annuale lorda è pari a

$$R_{\text{lordo}} = \text{€ } 8,40 \times 135,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 13\,608,00$$

Determinazione del valore d'uso

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore d'uso relativo all'immobile pignorato, è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, ad un massimo di 7 anni:

$$V_{\text{d'uso}} = \text{€ } 13\,608,00 \times 7,00 \text{ anni} = \text{€ } 95\,256,00$$

$$VU = \text{€ } 95.000,00$$

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO

Enunciato il procedimento, ne consegue che il valore di stima del compendio pignorato è dato da:

$$V_{\text{stima}} = VT - VD + VU$$

$$V_{\text{stima}} = VT - VD + VU = \text{€ } 30\,000,00 - \text{€ } 70\,000,00 + \text{€ } 95\,000,00 = \text{€ } 55\,000,00$$

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO

€ 55.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore finale del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 55\,000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 53\,900,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di difformità non sanabili;

- √ costi per eventuale erogazione sanzione amministrativa per danno ambientale stabilito dall'ente preposto alla tutela del vincolo;
 - √ Presenza della procedura RE.SA presso la Procura della Repubblica;
 - √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
 - √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
 - √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
 - √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.
- Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 53\,900,00 \times 20\% = \text{€ } 10\,780,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \text{€ } 53\,900,00 - \text{€ } 10\,780,00 = \text{€ } 43\,120,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 43.000,00

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."

Si riportano, in risposta al quesito i valori come sopra determinati:

STIMA DEL VALORE DEL TERRENO

$$VT = \text{€ } 30.000,00$$

IMPORTO SPESE PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE

$$VD = \text{€ } 70.000,00$$

STIMA DEL VALORE D'USO

$$VD = \text{€ } 95.000,00$$

VALORE FINALE DEL BENE

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 43.000,00

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.”

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo all'esecutato.

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

Allegato 1

doc.1 – Ispezioni ipotecarie

doc.2 – Attestazione ufficio Tecnico comune di Forio

doc.3 – Certificati anagrafici: Estratto di matrimonio con annotazioni - Certificato di residenza

doc.4 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 2 – Titoli di provenienza

doc. 1 - Atto di donazione e divisione per notaio Alfredo Albore del 13.8.1974 rep. 2070

Allegato 3 – Certificazione notarile

LOTTO n.1

Allegato 4 – Visure catastali

doc.1a – Visura catastale - Foglio 17 - p.lla 510 - sub 1

doc.1b – Planimetria catastale - Foglio 17 - p.lla 510 - sub 1

doc.1c – Estratto di mappa

Allegato 5 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1a – Inquadramento urbano

doc.1b – Pianta di rilievo

doc.1c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

doc.1d – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Allegato 6 – Rilievo fotografico - Lotto 1

Allegato 7 – Fotogramma IGM datato 15.10.1966

LOTTO n.2

Allegato 4 – Visure catastali

doc.2 a – Visura catastale - Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1

doc.2b – Planimetria catastale - Foglio 17 - p.lla 1053 - sub 1

doc.2c – Estratto di mappa

Allegato 5 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.2a – Inquadramento urbano

doc.2b – Pianta di rilievo

doc.2c – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

doc.2d – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Allegato 6 – Rilievo fotografico - Lotto 2

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

doc.1a Documentazione urbanistica ricevuta dalla Polizia Municipale

doc.2a Documentazione urbanistica relativa alla R.E.S.A. n. 166/07

Con osservanza

Napoli, lì 21 ottobre 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono