

# *TRIBUNALE DI NAPOLI*

*XIV SEZIONE CIVILE*

*PROCEDIMENTO CIVILE R.G.E. N° 155/2021*

*GIUDICE ESECUTORE DOTT. VALERIO COLANDREA*

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

*SIENA MORTGAGES 09-6 SRL*

*CONTRO*



*IL CTU*

*Arch. Emilia Cardito*

arch. Emilia CARDITO

Via Francesco Cilea, 91 - 80127 Napoli Cell. +39 3335756562

PEC: [arch.emiliacardito@archiworldpec.it](mailto:arch.emiliacardito@archiworldpec.it) e-mail: [arch.emiliacardito@libero.it](mailto:arch.emiliacardito@libero.it)



## 1. PARTI IN CAUSA

### *Creditori*

**SIENA MORTGAGES 09-6 SRL.**, Partita IVA: 03250660960 - Codice Fiscale: 03250660960

Indirizzo: VIA V. ALFIERI 1 - 31015 - CONEGLIANO con sede legale in Roma Via Piemonte n. 38 elettivamente domiciliato in Napoli alla Via M. Cervantes n.55/5, presso lo studio dell'avv. Antonio Ferrara ( CF FRRNTN 75 H 21 F 839 L ) dal quale è rappresentato e difeso

PEC: [antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it)

### *Debitore esecutato*

PEC: [REDACTED]

## 2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Immobile Residenziale in Casamicciola Terme Via Principessa Margherita n. 30  
piano: Terra;**  
riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme, foglio. 1, particella  
440, sub.104 cat. A/2, classe 2

Per la quota di proprietà di 1000/1000

Si precisa che l'immobile, in catasto, è erroneamente ubicato in Via Regina Margherita n. 30, diversamente, si precisa che, dal sopralluogo effettuato, l'accesso all'immobile de quo si posiziona su via Principessa Margherita n. 36.

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Emilia CARDITO, architetto, con studio in Napoli alla Via Francesco Cilea, n. 91, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata esperto nella procedura de quo, è in grado e si onora di riferire quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici



esperiti, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione in atti e da quella acquisita.

#### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato vari e successivi accessi presso i Pubblici Uffici di Casamicciola Terme, quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Anagrafe e Ufficio Condoni, Archivio Notarile, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 11/11/2022 la scrivente effettuava il sopralluogo sull'immobile *de quo* unitamente al nominato custode del compendio pignorato, avv. Paola Ciuoffo, rinvenendo la presenza dell'esecutato, il sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso. Lo stesso [REDACTED] dichiara di occupare l'appartamento *de quo* unitamente ai propri genitori.

Si eseguivano, quindi, i necessari rilievi tecnici e fotografici.

*(All. 1 - verbale di sopralluogo)*

#### **5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO**

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

##### **5.1 QUESITO - A -**

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

Preliminarmente si verificava la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il pignoramento in oggetto riguarda un immobile sito in Casamicciola Terme (NA) alla via Principessa Margherita n°30 ,e precisamente:





Alla suddetta certificazione risulta depositato l'estratto di mappa che individua la particella sulla quale insiste il sub oggetto della procedura de quo

Diversamente, non risultano depositati:

- *La Visura Storica catastale*
- *Il Certificato di stato civile*
- *il titolo di provenienza in favore del debitore*

*Detta documentazione è stata acquisita dalla scrivente*

## **Risposte ai quesiti**

### **1. QUESITO N°1– Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati**

I diritti Reali pignorati corrispondono alla piena proprietà dell'immobile in titolarità dell'esecutato, [REDACTED] censito al NCEU con i seguenti dati catastali:

Comune di Casamicciola Terme(Na)

Foglio 1	Part. 440	Sub 104	Zona Cens. 1	Ctg. A2
----------	-----------	---------	--------------	---------

Via Regina Margherita , 30 Piano T

*(All. 2 – Visura Storica Catastale)*

Si precisa che l'immobile, in catasto, è erroneamente ubicato in Via Regina Margherita n. 30, diversamente, si precisa che, dal sopralluogo effettuato, l'accesso all'immobile de quo si posiziona su via Principessa Margherita n. 36.

**In Catasto Terreni.** il fabbricato, di cui l'immobile staggito è parte, è censito nel Comune di Casamicciola Terme (Na) al Foglio 1 Particella 440.

*(All. 2 – Visura Storica Catastale)*

Il bene è stato pignorato per l'intera quota della piena proprietà.





I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di divisione del 22.01.2004 per Notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia Rep. N. 56696, trascritto il 5.02.2004 ai nn. 4292/3166, da potere del medesimo esecutato e della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nascente dalla successione di [REDACTED] [REDACTED] e per la quale risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, da parte dell'erede [REDACTED] esecutato, pubblicata il 30.09.2008 ai nn. 51803/33690

*(All. 10 - Provenienza notaio Arturo Antonio Pasquale).*

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si provvede a allegare di seguito la sovrapposizione dell'ortofoto:



**Si precisa** che, dall'atto di Divisione per notaio Arturo Antonio Pasquale del 22.01.2004 si rileva che costituisce pertinenza dell'immobile, per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso, l'area comune dalla quale lo stesso immobile ha accesso.

**Si precisa che, di detta circostanza, non è fatta menzione negli atti negli atti di cui al fascicolo della procedura de quo.**

**Formazione dei lotti:** considerate le medie dimensioni dell'immobile de quo si provvederà ad alienarlo in un unico lotto e precisamente Immobile, sito in via Principessa Margherita 36, piano Terra, censito all'NCEU del comune di Casamicciola Terme al Foglio 1, Particella 440, sub 104, confinante su tre lati con area Comune di proprietà dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso ed a Est con altra Unità Immobiliare. Il lotto comprende, altresì, la quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa dell'area comune, dalla quale l'immobile pignorato ha accesso, confinante su tre lati con il versante ovest del fabbricato, a sud con via Regina Margherita, a sud est con viale condominiale avente accesso dalla pubblica via

## **2. QUESITO N ° 2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto**

L'immobile de quo confina su tre lati con area Comune di proprietà dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso ed a Est con altra Unità Immobiliare.

Il fabbricato, una stecca costituita da due piani nel quale l'immobile staggito, con ingresso autonomo, si pone ad ovest, ricade nel comune di Casamicciola Terme a pochi metri dalla centralissima piazza Marina sulla quale si dispone il molo di attracco dei traghetti ed aliscafi provenienti da Napoli e Pozzuoli, in zona molto tranquilla e al contempo servita, nelle vicinanze da attività commerciali, nonché in prossimità, dei maggiori servizi dedicati al trasporto pubblico.

Le facciate esterne sono in mediocre stato di manutenzione.







Figura 1 Individuazione del fabbricato



Figura 2 Individuazione del fabbricato







*Figura 3 Ingresso al viale condominiale da via Principessa Margherita,36*



*Figura 4 Ingresso all'area comune*





*Figura 5 area comune si individua l'accesso all'immobile staggito*

*(All. 9 - Documentazione fotografica)*

Dal civico 36 di via Principessa Margherita percorrendo un viale in parte condominiale si giunge ad un'area comune delimitata dalla parte del viale da un cancello carrabile. Orbene proseguendo su detta



area comune lungo il perimetro del fabbricato, nel corridoio prospiciente la terrazza panoramica, sulla sinistra si apre l'ingresso all'immobile de quo.

Si precisa che su detto viale, come si evince dall'atto di Divisione per notaio Arturo Antonio Pasquale del 22.01.2004 e dall'atto di divisione per notaio Nonno del 18.02.1965 gravano proporzionali diritti di comproprietà e diritto di passaggio pedonale e carrabile

*(All. 10 - Provenienza notaio Arturo Antonio Pasquale, All. 12 -atto di divisione per notaio Nonno )*

Detto immobile consta di accesso in disimpegno D, 2 vani, L1 e L2, Cucina e W.C.

I vani L1 e L2 sono provvisti di finestre, la cucina è dotata di porta finestra prospiciente l'area comune, il vano WC è privo di areazione naturale esterna.

Si precisa che, per l'area comune, dall'atto di Provenienza-Divisione per notaio Arturo Antonio Pasquale del 22.01.2004 nel quale si procede allo scioglimento della comunione relativamente alla maggiore consistenza dell' immobile staggito, si legge:

Le assegnazioni riflettono i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e diritti di comunione ed in particolare comprendono:

1) I diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2), (1/4 per ciascun condividente) sul terrazzo che circonda gli appartamenti assegnati e sulla cisterna di raccolta delle acque sottostante.

*(All. 10 - Provenienza notaio Arturo Antonio Pasquale)*

**Pertanto le parti comuni nonché la cisterna sono in titolarità dell'esecutato, all'attualità, per la quota di 1/4 indiviso costituendo, per la quota di competenza, pertinenza dell'immobile staggito.**





**Si precisa che, di detta circostanza, non è fatta menzione negli atti di cui al fascicolo della procedura de quo.**

Peraltro nella più antica provenienza e precisamente nel testamento pubblico per notaio Paolo Scarnecchia del 5.10.1994 Rep. 26200 raccolta 3899, in riferimento a detta area comune, si legge :

Lascio al mio pronipote [redacted] (figlio di mia nipote [redacted]) i diritti pari ad un mezzo sull'appartamento sito in Casamicciola alla Via Principessa Margherita posto al piano terra nonchè i diritti pari ad un quarto (1/4) del terrazzino annesso al suddetto cespite.  
Dispongo che tali diritti dovranno ricadere sul lato ovest del fabbricato e precisamente a confine con l'Albergo "Gran Paradiso".

*(All. 11 - Testamento pubblico Notaio Scarnecchia)*

Si precisa ancora che, come riferito dall'esecutato in sede di accesso, la parte condominiale del viale che si diparte da via Principessa Margherita è per la quota di 1/3 di proprietà del padre.

L'altezza interna dell'immobile staggito è pari a 338 cm.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard e, per quanto in sede di accesso si è appurato l'esistenza di piastre radianti, lo stesso esecutato riferiva che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Peraltro l'approvvigionamento di gas da cucina avviene mediante l'utilizzo di bombola.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per





l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

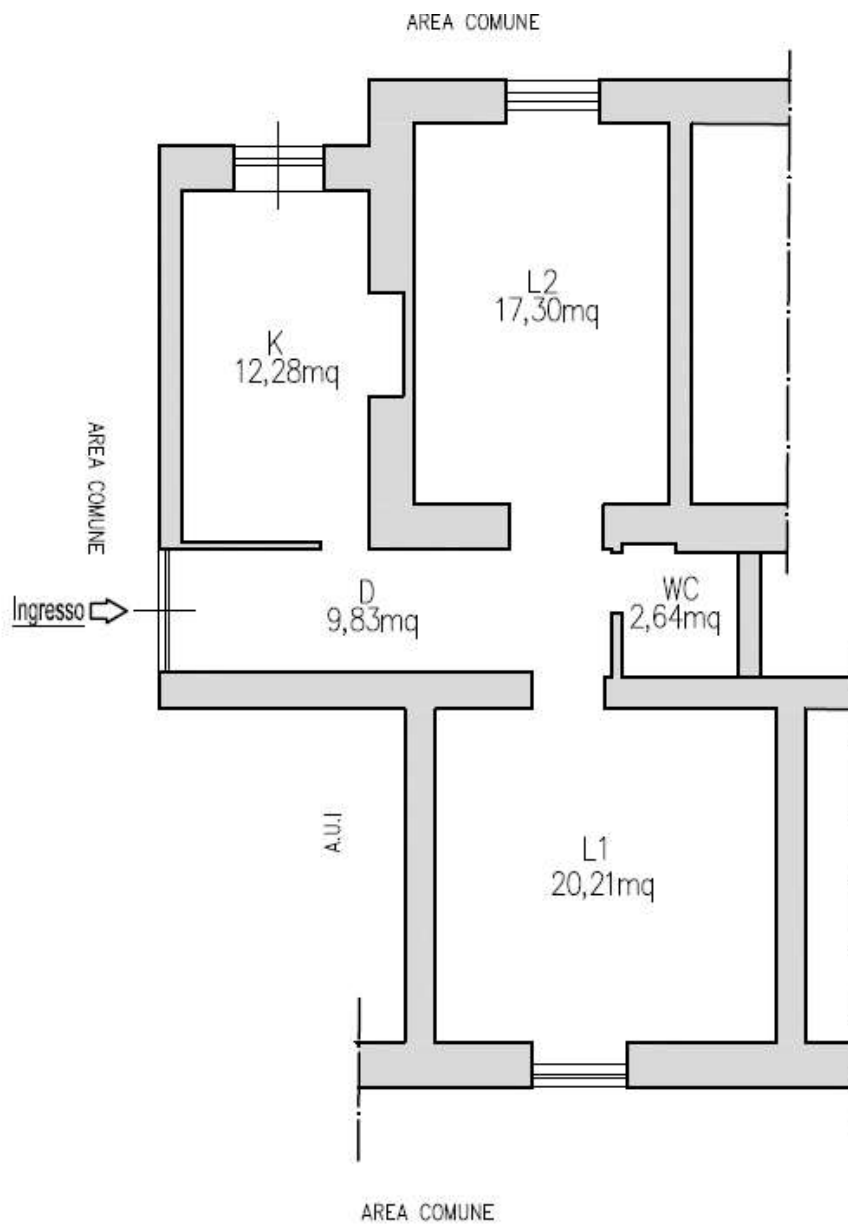
Si precisa che l'odonomo della strada sul quale insiste l'immobile staggito nonché il numero civico così come individuati nella visura storica catastale non corrispondono a quanto verificato dalla scrivente all'atto del sopralluogo e dagli acquisiti atti di provenienza;

pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCFA per l'allineamento catastale, il cui costo, comprensivo delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stima in € **400,00**.

*(All. 1 - verbali di accesso All. 9 - Documentazione fotografica).*

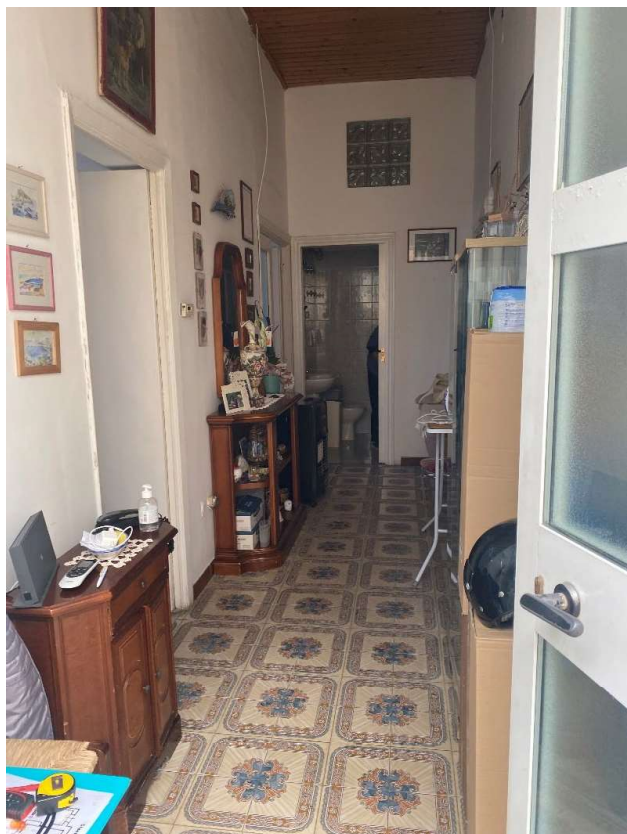
Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.



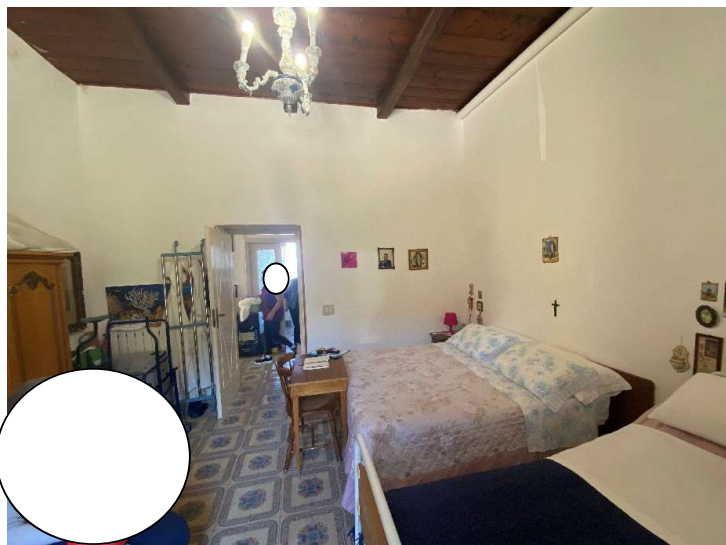


(All. 5 – Rilievo Stato Attuale)





*Figura 1 Ingresso all'immobile*



*Figura 2 Vano Letto L1*





*Figura 1 Vano L2*



*Figura 2 Vano Cucina*







Figura 1 Vano Wc

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile staggito:

Cucina	12,28
L1	20,21
L2	17,30
WC	2,64
Disimpegno D	9,83
superficie netta	62,26

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della **Superficie Commerciale**, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:



Per **Superficie Commerciale** si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.

Pertanto:

**Superficie Commerciale:**

<b>ViaPrincipessa Margherita 36: Immobile Residenziale posto al piano Terra</b>			
<b>_foglio 1_particella440_sub 104</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	88,00	1,00	88,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>88,00</b>

**L'area comune**, come già precisato, è in titolarità dell'esecutato, all'attualità, per la quota di ¼ indiviso costituendo, per la quota di competenza, pertinenza dell'immobile staggito.

La superficie complessiva, come da rilievo planimetrico di seguito riportato, individuato dal tratteggio rosso, è pari a 238,40 mq.

Si precisa che detta pertinenza non è censita all'attualità nella banca dati del NCEU

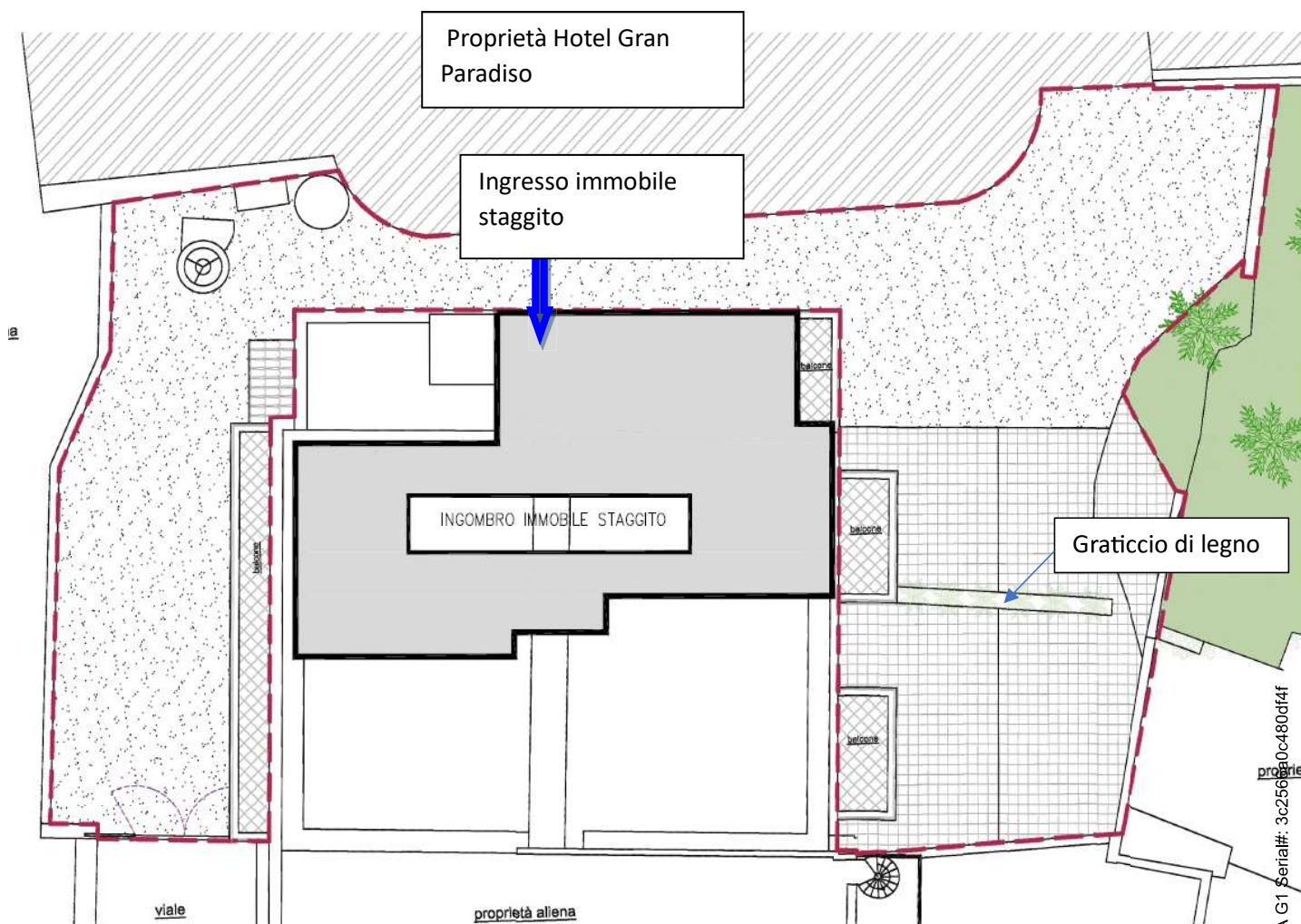
*(All. 20 - Elenco Immobili)*

Si precisa, altresì, che di detta pertinenza non è fatta menzione negli atti di cui al fascicolo della procedura de quo.

All'atto del sopralluogo si constatava che detta area comune, confinante a sud est, con il viale condominiale, a sud con la Pubblica via e nord-ovest con proprietà albergo "Gran Paradiso" si dispiega lungo il fabbricato nella parte posta a sud-ovest ad ovest ed a nord. A Sud-ovest si pone un pozzo di accesso alla sottostante cisterna. A nord su detta area comune, prospiciente il panorama, si rilevava un'area recintata oltre la quale si accertava un fenomeno di smottamento in atto sul



sottostante terrazzamento di proprietà aliena. Altresì si rileva la presenza di un graticcio di legno che divide l'area comune.



(All. 8 - Sovrapposizione Ingombro immobile staggito con area Comune Indivisa)

Pertanto, la superficie valutata per quota indivisa spettante al sig. ██████████ sarà:

$$238,40 \text{ mq} / 4 = 59,60$$

Quindi si calcola la superficie commerciale della quota indivisa:



## ViaPrincipessa Margherita 36: Spazio Comune Indiviso

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)

	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
Superficie pro quota indivisa	25,00	0,35	8,75
Superficie pro quota indivisa	34,60	0,10	3,46
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>12,00</b>

Comunque, per detta parte comune, trattandosi di proprietà indivisa, saranno valutanti opportuni criteri di stima nel corrispondente quesito del mandato.

Si allega, di seguito, rappresentazione fotografica degli spazi comuni indivisi:



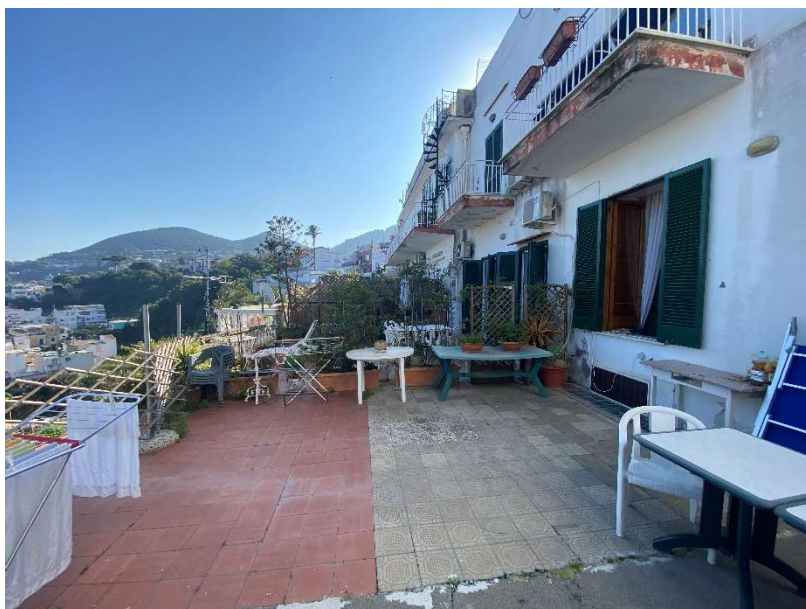
*Figura 6 ingresso allo spazio comune indiviso*







*Figura 7 spazio comune indiviso posto ad ovest*



*Figura 8 spazio comune indiviso posto a nord*





Figura 9 Spazio comune indiviso posto nord-ovest

### 3. QUESITO N° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 1, particella 440, sub. 104, categoria A/2 intestata, per la piena proprietà di 1000/1000 all'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] Via Regina Margherita, 30,;

#### **Mappali Terreni Correlati:**

Codice Comune B924 - Foglio 1 - Particella 440

Si precisa come già riferito, che l'ubicazione dell'immobile, come appurato in sede di accesso, è da Via Principessa Margherita, 36;

Dalla visura catastale emerge che precedentemente l'impianto meccanografico del 30.06.1987, la maggiore consistenza di 13,5 vani catastali era identificato con il sub 1 e risultava in titolarità di Monti Erminia.

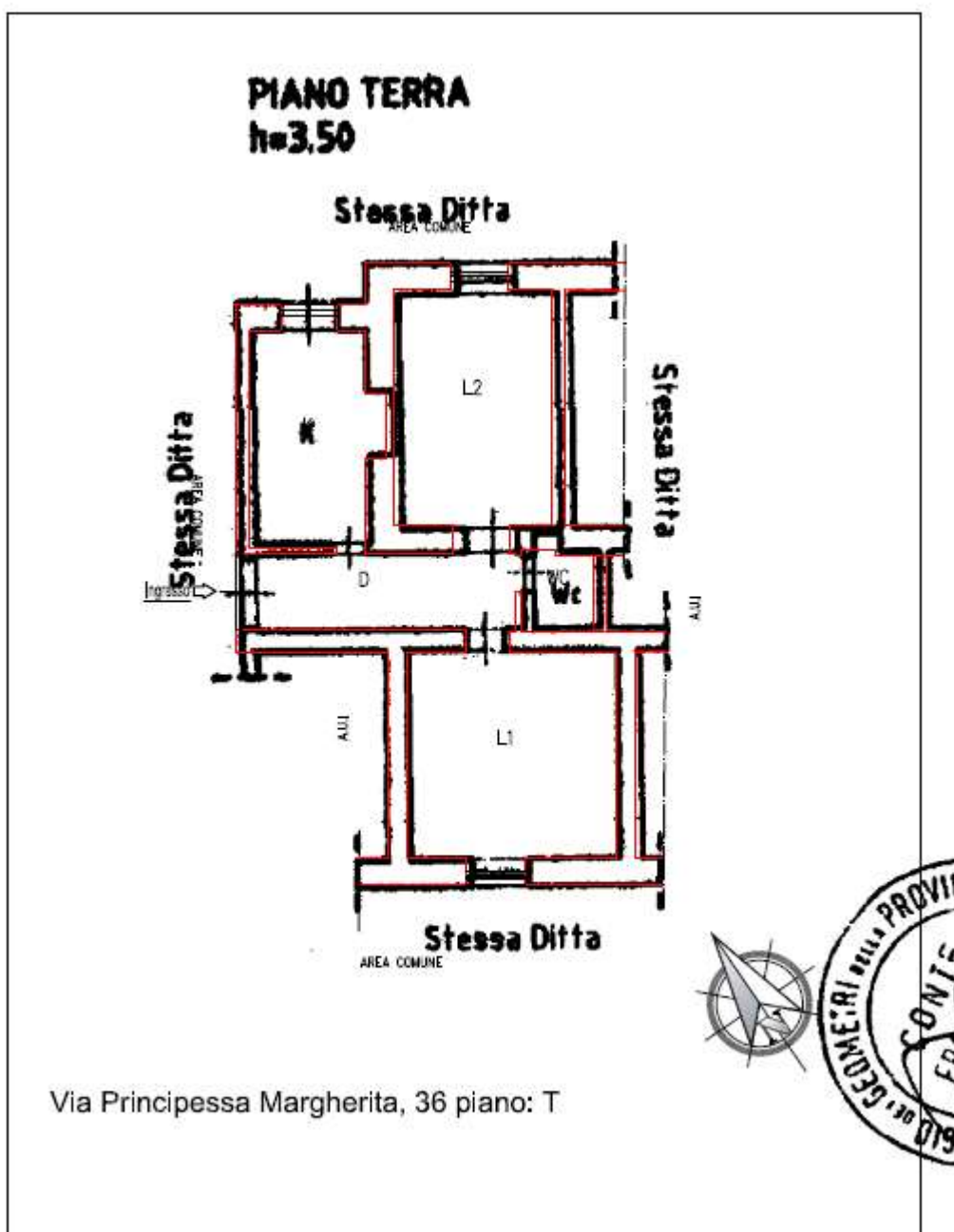
Con protocollo 518 del 1975 si operava frazionamento in atti dal 3.01.1996, pertanto il sub, di maggiore consistenza e di cui l'immobile staggito era parte, era identificato come sub 7 e di 7 vani catastali.

Con Variazione dell'8.02.2002 pratica n. 89356 in atti dal 8.02.2002, Divisione- diversa distribuzione degli spazi interni- Ristrutturazione ( n. 4397.1/2002) l'immobile de quo assumeva l'attuale sub 104 e la consistenza di tre vani catastali in titolarità dell'esecutato, [REDACTED]



(All.2 – Visura Catastale Storica)

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali descritte in precedenza, fatta eccezione per il numero civico che come verificato in sede di sopralluogo si individua nel n. 36. Di seguito si riporta la sovrapposizione tra la planimetria allegata agli dell'ufficio del Catasto con la planimetria dello stato di fatto dei luoghi:



(All. 17 - Sovrapposizione grafico catastale e Rilievo stato dei luoghi)



Non si rilevano difformità sostanziali se non nell'approssimazione grafica del rilievo depositato presso gli Uffici del Catasto.

Si precisa che l'area comune indivisa, del quale l'esecutato è proprietario per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso, non è presente nella Banca dati del N.C.E.U.

(All. Elenco Elaborati particella 440)

#### **4. QUESITO N° 4 – Schema sintetico-descrittivo**

**Piena ed intera** proprietà di **appartamento per la quota di 1000/1000** oltre **area esterna di pertinenza** per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso il tutto ubicato in Casamicciola Terme alla via Principessa Margherita n. 36; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato quest'ultimo di soli due piani compreso il piano terra.

Dal civico 36 di via Principessa Margherita percorrendo un viale in parte condominiale si giunge ad un'area comune delimitata dalla parte del viale da un cancello carrabile. Orbene proseguendo su detta area comune lungo il perimetro del fabbricato, nel corridoio prospiciente la terrazza panoramica, sulla sinistra si apre l'ingresso all'immobile de quo.

Detto immobile consta di accesso in disimpegno D, 2 vani, L1 e L2, Cucina e W.C. I vani L1 ed L2 sono provvisti di finestre, la cucina è dotata di porta finestra prospiciente l'area comune, il vano WC è privo di areazione naturale esterna.

L'altezza interna è pari a 338 cm.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard e, per quanto in sede di accesso si è appurato l'esistenza di piastre radianti, lo stesso esecutato riferiva che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Peraltro l'approvvigionamento di gas da cucina avviene mediante l'utilizzo di bombola.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na)

Foglio 1, Part. 440, Sub 104, Ctg. A/2.

L'area comune di pertinenza, si precisa per la quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso, non è censita agli atti del catasto

**Prezzo base d'asta : € 238.000,00.**





**5. QUESITO N ° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

L'unità immobiliare, sopra descritta è di piena proprietà del sig. [REDACTED] per la piena proprietà di 1000/1000. Al suddetto [REDACTED] l'immobile è pervenuto con:

ATTO DI DIVISIONE del 22.01.2004 per notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia rep 56696 trascritto il 5/02/2004 ai n. 4292/3166 da potere di se stesso e della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nascente dalla successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 20.09.1994, per la quale si rilevano:

DENUNCIA SUCCESSIONE n. 6 volume 364, presentata all' Ufficio del registro di teano (CE) il 28.11.2003, trascritta il 23.02.1994 ai nn, 8089/5892, devolutasi in forza di testamento per notaio Scarnecchia, registrato ad Ischia il 10.10.1994 n. 1033/1, al predetto nipote [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà dell'unità di cui al foglio 1, particella 440, sub 104, a [REDACTED] [REDACTED] per altri immobili esclusi da detta procedura.

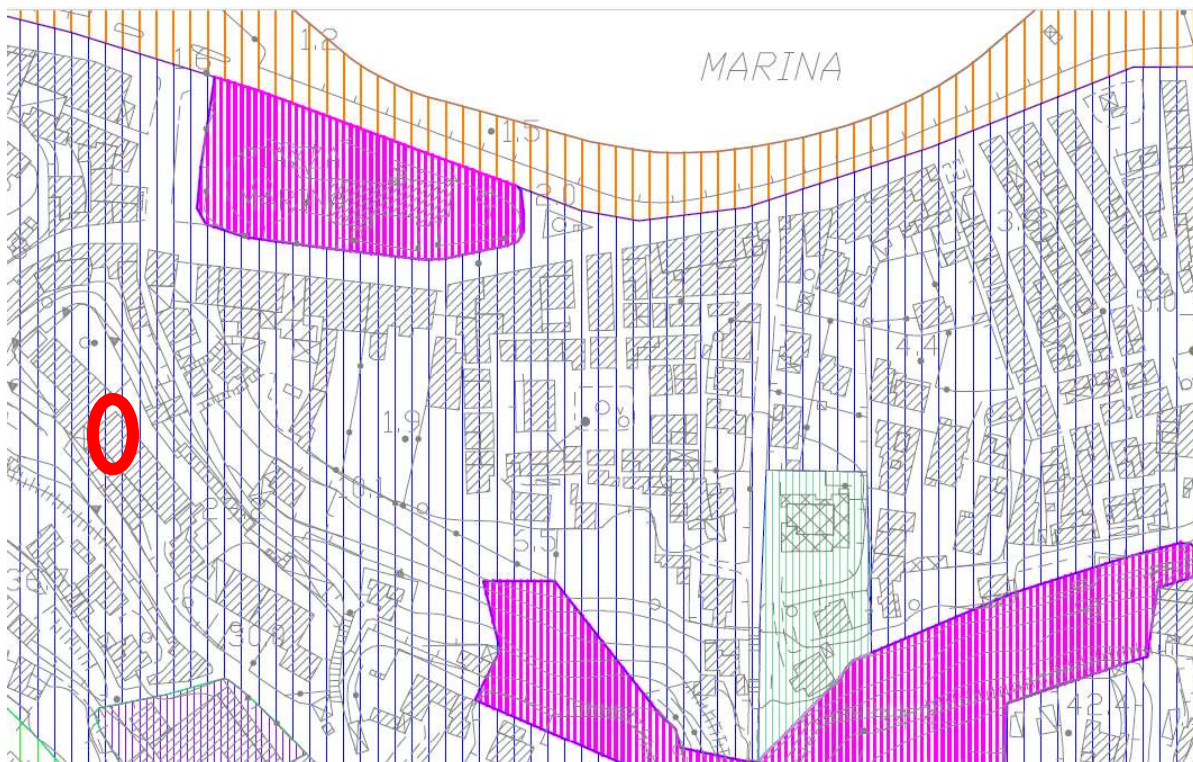
*(All. 10 - Atto di Provenienza notaio Arturo Antonio Pasquale - All. 11 - Atto Ultraventennale notaio Scarnecchia)*

**6. – QUESITO N ° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

1. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamicciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83:
2. Che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia
3. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile staggito, ricade:
  - in "Zona A1" – Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale

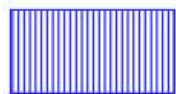
*(All. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica)*





*Stralcio piano regolatore*

**A1**



Territorio del Centro Storico di rilevante interesse ambientale

*(All. 16 - Stralcio P.R.G.)*

Dalle risultanze delle istanze inviate agli Uffici del Condonò ed antiabusivismo si è appreso che non risultano pratiche presentate né procedimenti in corso.

Altresì dicasi in riscontro alle istanze prodotte agli Uffici di Edilizia privata per le quali non sono state rinvenute

- Pratiche di DIA CILA e SCIA
- Sedute della Commissione Edilizia per la valutazione di pratiche in ditta dell'esecutato e della de cuius, [REDACTED]
- Dichiarazioni di agibilità-abitabilità

*(All. 15 - Riscontro uffici Edilizia Privata condono e antiabusivismo)*

Al fine di stabilire la legittimità urbanistica del manufatto oggetto di detta procedura, non avendo gli Uffici tecnici prodotto alcuna documentazione a tale riguardo, si sono operate, indagini presso gli Archivi notarili e sul web.



Piu precisamente, presso gli archivi notarili è stato rinvenuto atto del 1951 Rep. 12249 per notaio Carlo Lops Viti nel quale la maggiore consistenza viene venduta al nonno del [REDACTED] esecutato.

Nel medesimo atto viene riportata la più antica provenienza risalente a tre atti, tutti per notaio Riccardo Catalano di Napoli e precisamente: atto del 1935, registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli il 23.08.1935 al n. 22190, atto del 1936 trascritto ai medesimi uffici al n. 13109 e atto del 1941 registrato al n. 11951.

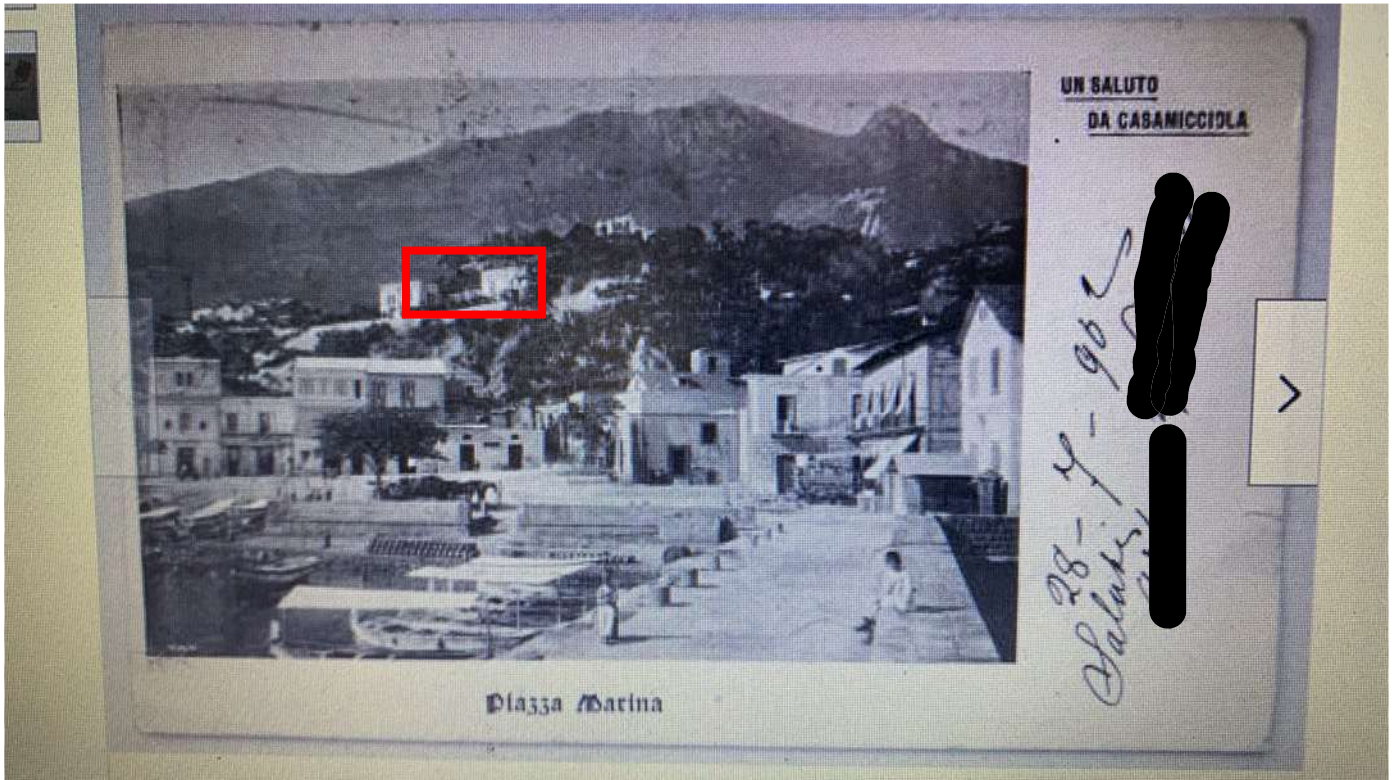
*(All. 13 - Atto di Compravendita notaio Carlo Lops Viti)*

Dalle indagini effettuate sul web si è rinvenuta una fotografia degli Archivi Alinari, il cui scatto, risalente al 1880-1910, mostra già l'esistenza del fabbricato all'interno del quale l'immobile staggito si pone sulla destra.

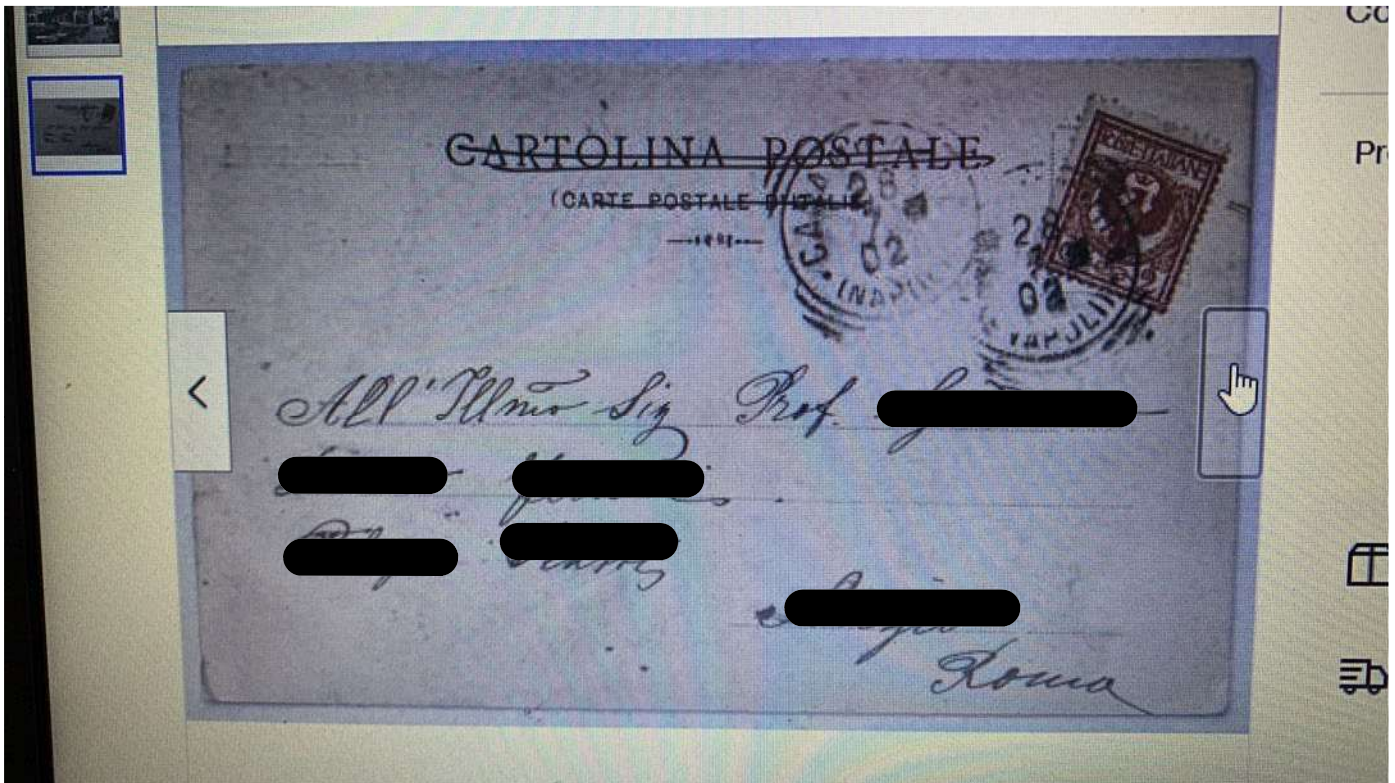




Inoltre, il medesimo esecutato forniva alla scrivente una cartolina con timbro postale del 1902 nella quale si evidenziava la presenza di detto fabbricato.







Pertanto l'edificazione del fabbricato è antecedente alle legge n. 1150 del 1942.

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de quo è in Zona C, verde, per la quale si riporta

*Nella "Zona C" (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022; locali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piovosi o segnalazioni sopravvenute.*

*In tale zona, si adottano le seguenti misure di protezione civile:*

*- In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di monitoraggio o segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale, si adotta ea misure al punto che segue:*

*- In presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", si adottano normali misure di autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia, a non utilizzare scantinati o locali posti al di sotto del piano stradale, a limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "R3" o "R4" individuate nel*

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dr. Valerio Colandrea - Proc. n.155/2021 R.G.E.

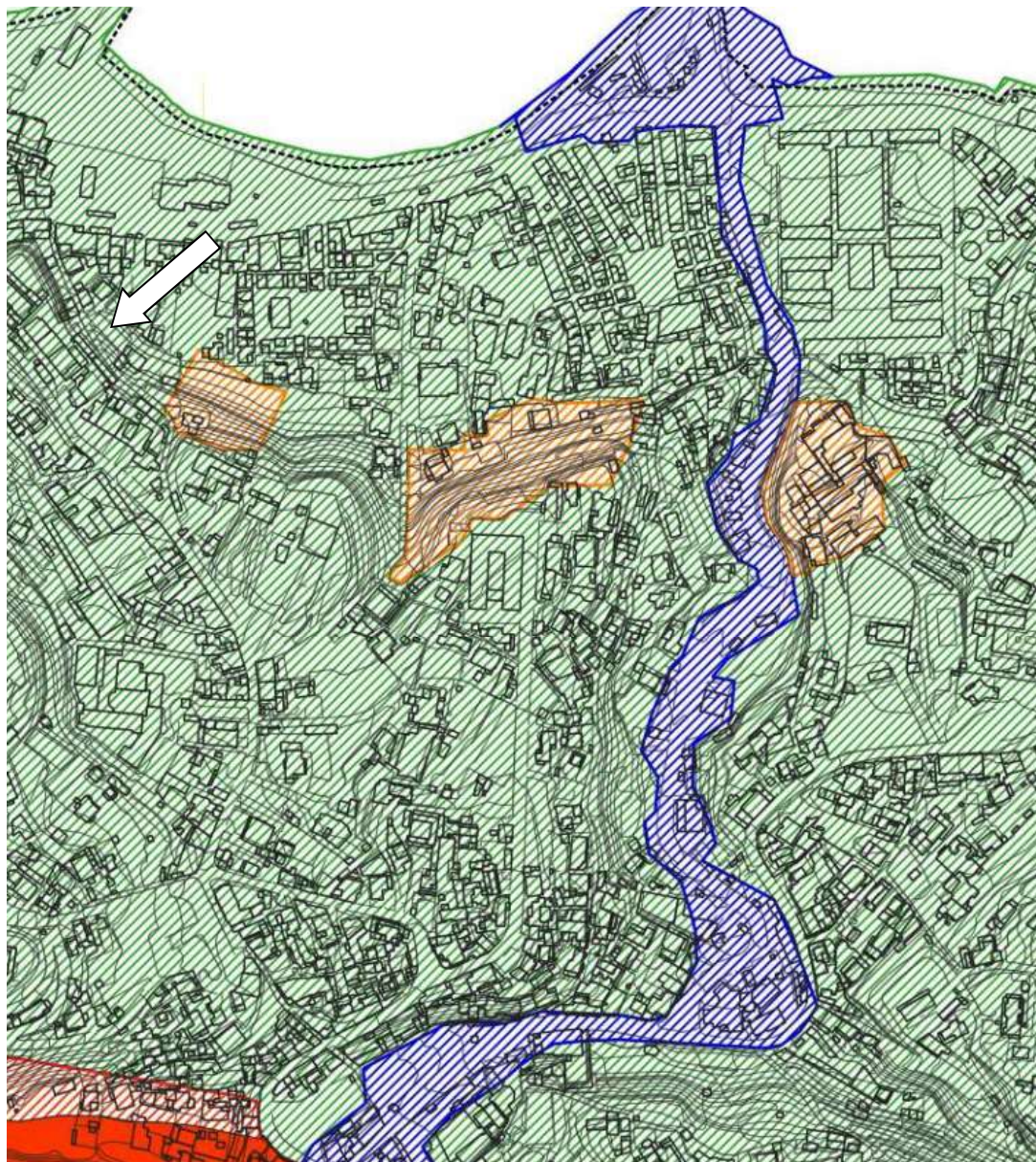
Relazione Tecnico-Estimativa





*Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.*

*Per la "Zona C" restano ferme le ordinarie prescrizioni per le zone "R3" e "R4" già cartografate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.*



*Figura 10 Stralcio tavola 2 Si individua il fabbricato*

*(All. 18 - Tavola 2 Dissesto Idrogeologico)*



Dal sopralluogo effettuato non si sono rilevate difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria catastale depositata l' 8/02.2002 presso i competenti Uffici del Catasto .

**7. QUESITO N ° 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo e come dichiarato dal sig. [REDACTED] esecutato, è occupato dal medesimo in uno con i suoi genitori.

**8. QUESITO N ° 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

**SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non si rinvencono oneri che ricadono sull'acquirente

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

1. Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto ai nn 1767/13255 del 14/04/2021 nascente da verbale di pignoramento** immobili del 6.03.2021 a favore di Siena Mortgages 09-6 S.R.L. contro il sig. [REDACTED] esecutato avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile sopra descritto  
**IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn 51802/10208 del 8.08.2008** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro il sig. [REDACTED] esecutato avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile sopra descritto.

Si precisa che nella certificazione notarile viene evidenziato un ulteriore gravame sull'immobile de quo ma che, come presente agli atti del fascicolo, la derivante procedura esecutiva è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. in data 25/07/2019

**2. *DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE***



Secondo quanto trattato al precedente punto 6, non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria depositata presso gli Uffici del catasto, relativamente alla errata indicazione del toponimo della strada e del numero civico si procederà alla redazione della pratica Docfa i cui costi si stimano in € 400,00.

**9. QUESITO N° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale**

Non sussiste tale circostanza

**10. QUESITO N° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)**

Dalla certificazione prodotta dagli Uffici del Comune di Casamicciola Terme non si evidenziano l'esistenza di censi, livelli ed usi civici

**11. QUESITO N° 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

Per quanto all'atto del sopralluogo il signor [REDACTED] forniva il nominativo dell'amministratore delle parti condominiali, lo stesso, contattato a mezzo pec successivamente, comunicava con pec del 2.05.2023 che:

*"...si precisa che il condominio del viale di accesso non rientra nell'esproprio immobiliare in quanto non ho millesimi di proprietà in quel condominio, ne è istituito un condominio nella terrazza comune che è di mia proprietà solo il 25% indivisa..."*

In riferimento al condominio costituito sul viale d'accesso, il medesimo forniva, in allegato alla pec del 17.05.2023, copia del Regolamento di Condominio dal quale si evince l'estraneità dell'esecutato da detta gestione condominiale.

Con pec del 8.05.2023 il signor [REDACTED] sottolinea che anche il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, non è dotato di amministrazione condominiale.

(All. 19 - Pec Sig. [REDACTED] 2.05.2023 e 8.05.2023 e 17.05.2023)

**12. QUESITO N° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita**

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo:

Metodo della stima diretta





### Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'**immobile residenziale** viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

### Coefficienti correttivi

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K1 – TAGLIO. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume il coefficiente neutro:

$$K1 = 1,00$$

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano sufficienti condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro:

$$K2 = 1,00$$

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K3 = -1,00$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

$$K4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:



K5= 1,00

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di pertinenze esclusive al di sopra dello standard. Si assume pertanto il coefficiente neutro:

K6=1,00

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita per quanto sia posizionata al pianoterra, detta caratteristica non si discosta dalla tipologia di zona per tali motivi si ritiene congruo assumere il fattore neutro:

K7= 1,00

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA. L'affaccio dell'immobile si presenta panoramico pertanto si assume il fattore:

K8=1,05

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto risulta normalmente illuminato pertanto si assume il coefficiente neutro:

K9= 1,00

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K10=1,00

Per cui



CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	1,00
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,05
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
<b>K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)</b>		<b>1,05</b>

**Quotazione media**

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a € **2.650,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.





### **Calcolo del valore di mercato dell'immobile**

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = 2.650,00 \text{ € / mq} \times \text{KTOT} \times \text{Sc}$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.650,00 \times 1,05 \times 88,00 = \text{€ } 244.860,00$$

### **Calcolo del valore di mercato unitario**

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al valore di mercato espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / \text{Sc} = \text{€ } 244.860,00 / 88,00 \text{ mq} = 2.782,5 \text{ €/mq}$$





## **Calcolo dei costi**

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Costo per la regolarizzazione (C):

- per la redazione dell'APE pari ad € 300,00
- Inoltro pratica DOCFA per ciò che concerne l'esatta indicazione della strada e del numero civico, pari ad € 400,00.
- Costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

Tale costi verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
  1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
  2. Imposta di bollo di € 59,00
  3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

*\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobililiberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".*

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.



## VALORE DI MERCATO DELL'AREA COMUNE INDIVISA

Il valore di mercato della quota indivisa sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq e la superficie commerciale (Sc).

In considerazione del fatto che il bene risulta indiviso, al valore di mercato si detrae un congruo valore di decurtazione percentuale che tiene conto della scarsa appetibilità sul mercato della quota indivisa :

Pertanto:

$$V_{m \text{ quota indivisa}} = (2.650,00 \text{ €/mq} \times 12\text{mq}) - 30\% = 22.260,00 \text{ €}$$

## **CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) tutti i costi (C) occorrenti per regolarizzare quanto evidenziato nell'elaborato peritale. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = (V_m + V_{m \text{ quota indivisa}}) - C - 10\% = (\text{€ } 244.860,00 + 22.260,00) - 2.200,00 \text{ €} - 10\% = 238.428,00\text{€}$$

**Che si approssima ad € 238.000,00**

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P/Sc = \text{€ } 217.000,00 / (88,00\text{mq} + 12 \text{mq}) = 2.465,90 \text{ €/mq}$$

### **13. QUESITO N °13- Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota**

La quota indivisa riguarda esclusivamente l'area comune di pertinenza dell'immobile staggito per la quota di ¼ indiviso. Detta area comune non ha caratteristiche intrinseche tali da consentire una

---

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dr. Valerio Colandrea - Proc. n.155/2021 R.G.E.

Relazione Tecnico-Estimativa



comoda divisione per la quale sarebbe necessario, al fine di garantire la normale fruizione dei beni prospettanti su detta area, realizzare diritti di servitù di passaggio.

La valutazione della predetta quota, come già precisato al precedente punto del mandato è:

$$V_{m \text{ quota indivisa}} = (2.650,00 \text{ €/mq} \times 12\text{mq}) - 30\% = 22.260,00 \text{ €}$$

#### **14. QUESITO N° 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio**

L'esecutato, sig. [REDACTED] risulta dall'acquisita certificazione degli uffici anagrafici di stato libero.

*(All. 7 - Certificato di Stato libero)*

#### **Conclusioni**

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile residenziale pignorato stimato in € 244.860,00 e della quota indivisa dell'area comune stimata in € 22.260,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta dell'intero compendio (Immobile e quota Pertinenza indivisa) che risulta pari a **€ 238.000,00.**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli 9.05.2023

*L'esperto stimatore*  
*Arch. Emilia Cardito*  
*(firma digitale)*



## ALLEGATI

- All. 1 - verbale di sopralluogo.pdf
- All. 2 - Visura Catastale Storica .pdf
- All. 3 - Estratto di Mappa.pdf
- All. 4 - Planimetria catastale.pdf
- All. 5 - Rilievo Stato Attuale .pdf
- All. 6 – Rilievo Area Comune.pdf
- All. 7 - Certificato di Stato Libero.pdf
- All. 8 - Sovrapposizione Ingombro immobile staggito con area Comune Indivisa.pdf
- All. 9 - Documentazione fotografica.pdf
- All. 10 - Provenienza notaio Arturo Antonio Pasquale.pdf
- All. 11 - Testamento pubblico Notaio Scarnecchia.pdf
- All. 12 - atto di divisione per notaio Nonno .pdf
- All. 13 - Atto di Compravendita .pdf
- All. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf
- All. 15 - Riscontro uffici Edilizia Privata condono e antiabusivismo .pdf
- All. 16 - Stralcio P.R.G. .pdf
- All. 17 - Sovrapposizione grafico catastale e Rilievo stato dei luoghi.pdf
- All. 18 - Tavola 2 Dissesto Idrogeologico.pdf
- All. 19 - Pec Sig. [REDACTED] 2.05.2023 e 8.052023 e 17.05.2023.pdf
- All. 20 - Elenco Immobili part. 440.pdf

