

*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

**Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE**

PROCEDURA ESECUTIVA: n° R.G.E. 350/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Valerio Colandrea

CREDITORE PROCEDENTE: Omissis

DEBITORI ESECUTATI: Omissis

CREDITORI INTERVENUTI: Omissis

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PARTE 2: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASAMICCIOLA TERME

(terreni e villa)



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	8
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	22
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto pignoramento e con titolo a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag.	42
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	47
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	50
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	58
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	59
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	60
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	60
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	62
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	63
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	73
2.14 Regime patrimoniale dei <i>debitori esecutati</i>	pag.	73
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	74



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Allegati

1. Titoli di provenienza ultraventennale costituenti anche atti di acquisto a favore del *debitore esecutato*
2. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*
3. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 731, subalterno 1
4. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi salienti: foglio 3, particella 731, subalterno 1
5. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione pignorata (visura censuaria storica – estratto di mappa)
6. Visure censuarie storiche delle particelle di terreno pignorate
7. Estratto di mappa del foglio 6 del Catasto Terreni di Casamicciola Terme
8. Rilievi fotografici
9. Incartamenti essenziali della licenza edilizia n° 3434/1968 e del progetto di variante relativi alla costruzione originaria dell'immobile ad uso residenziale facente parte del LOTTO DI VENDITA N° 1
10. Pratica di condono presentata ai sensi della Legge n° 47/1985 per l'immobile ad uso residenziale compreso nel LOTTO DI VENDITA N° 1
11. Pratica di condono presentata ai sensi della Legge n° 724/1994 per l'immobile ad uso residenziale compreso nel LOTTO DI VENDITA N° 1
12. Certificato di destinazione urbanistica Destinazione Urbanistica relativo ai terreni compresi nel LOTTO DI VENDITA N° 2.
13. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
14. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Colandrea, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Autorità Giudiziaria Civile con il n. 563, di svolgere l'incarico di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

Il cespite pignorato censito in N.C.E.U. oggetto della presente relazione è stato visionato in data 3 maggio 2025.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Non è stato possibile visionare i terreni pignorati essendo ubicati in zona impervia.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Giorgia Viola, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, eseguendo ove necessario nuove misurazioni;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pignorato;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione del cespite staggito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento in possesso del *custode giudiziario* e non recapitato all'*esperto*).

Negli allegati numerati da 1 a 14 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti più significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile dei Comuni di Casamicciola Terme e Forio d'Ischia; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici della Regione Campania; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che le consistenze immobiliari sottoposte alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 350/2024, promossa da Omissis in danno di Omissis
oggetto della presente relazione, sono così individuate nell'atto di pignoramento repertorio n° 8634 del 27 maggio 2024:

Piena proprietà al 100% di Omissis dei seguenti beni immobili sito nel Comune di Casamicciola Terme

- Catasto Fabbricati foglio 3 particella 731 subalterno 1, Via Castiglione 60 piano T, categoria A/2, mq 184.
- Catasto Terreni foglio 6 particella 256, terreno bosco ceduo superficie 408 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 257, terreno bosco ceduo superficie 187 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 258, terreno bosco ceduo superficie 770 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 261, terreno bosco ceduo superficie 159 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 262, terreno bosco ceduo superficie 281 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 263, terreno bosco ceduo superficie 283 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 608, terreno bosco ceduo superficie 283 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 609, terreno bosco ceduo superficie 588 mq
- Catasto Terreni foglio 6 particella 610, terreno bosco ceduo superficie 80 mq

Non esiste alcuna descrizione, essendo riportati – di fatto – solo i dati catastali.

L'indirizzo dell'immobile censito al Catasto Fabbricati è sbagliato, poiché l'accesso avviene dalla SP270.

La categoria catastale del cespite in parola non è A/2 ma A/7.

La superficie catastale esatta del terreno identificato dalla p.lla 263 non è 283 mq ma 602 mq.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso ad *<frutti, accessori, pertinenze e dipendenze>* delle suddette consistenze immobiliari.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 25 giugno 2024 ai nn. 31982/25092 (cfr. formalità depositata agli atti e non allegata per brevità).

I dati riportati nella nota di trascrizione (tipologia immobili, estremi catastali, indirizzo sbagliato dell'immobile censito in N.C.E.U. e quota di proprietà sottoposta a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

Nella formalità sono indicata l'esatta categoria catastale (A/7) dell'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati e l'esatta superficie catastale (602 mq) della p.lla 263 di terreno.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, datata 1° luglio 2024, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

La Certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La continuità delle trascrizioni è banalmente rispettata, poiché non si sono avuti altri successivi passaggi di proprietà.

Gli estremi catastali attuali riportati dal Notaio relatore sono corretti (non è dato ben capire quale sia, per il professionista, l'esatta "categoria catastale" del cespite pignorato censito in N.C.E.U.).

Nella Certificazione notarile **NON** sono riepilogate le importanti risultanze della visura catastale storica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati a far data dal titolo avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

I titoli di provenienza ultraventennale *inter vivos* – da ritenersi anche atti di acquisto a favore del *debitore esecutato* – sono:

1. l'atto di "attribuzione di quote ereditarie" rogato dal Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia in data 2 dicembre 1966, rep. n° 17592, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 gennaio 1967 ai nn. 671/526;
2. l'atto di "divisione" rogato dal Notaio Alfredo Albore di Forio d'Ischia in data 19 ottobre 1995, rep. n° 57092, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 7 novembre 1995 ai nn. 29683/21883.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato comprovante il regime patrimoniale del *debitore esecutato* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato e la planimetria catastale del cespite pignorato censito al Catasto Fabbricati (reperiti dall'*esperto* e riportati negli allegati di cui si dirà appresso).

≈≈≈



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

Non risultano precedenti pignoramenti immobiliari d'interesse in questa sede.

===



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita

I beni pignorati consistono in:

1. N° 1 unità immobiliare ad uso residenziale indipendente, tipo villetta, sita nel territorio del Comune di Casamicciola Terme (prov. NA) avente accesso dal civico 60 della Strada Provinciale 270 dirimpetto a Via Castiglione in direzione Ischia-Casamicciola, articolata su un unico livello, corredata da ampie aree scoperte ad uso esclusivo ed attrezzata con piccola retrostante *dependance*.
2. N° 9 piccoli appezzamenti di terreno incolti, limitrofi ma non tutti fisicamente collegati tra loro, ubicati nel territorio del Comune di Casamicciola Terme (prov. NA), in località montagnosa interessata da recenti fenomeni alluvionali, aventi difficile accesso da un prolungamento di Via Celario, non individuabile nell'odierno stradario cittadino.

Per tutti i suddetti beni immobili il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore esecutato* Omissis

Alla data del pignoramento (anno 2024, atto o trascrizione è lo stesso) gli immobili in questione appartenevano per intero ed in via esclusiva a Omissis in virtù de seguenti titoli:

1. Ultraventennale atto di "attribuzione di quote ereditarie" rogato dal Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia in data 2 dicembre 1966, rep. n° 17592, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 gennaio 1967 ai nn. 671/526.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile ed è riportato in sezione dedicata dell'allegato 1 alla presente relazione.

L'atto riguarda una moltitudine di immobili variamente dislocati sull'isola d'Ischia.

Al punto 52 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Casamicciola Terme così testualmente descritto: <Nella contrada Castiglione una scoscesa di terreno incolto e boscoso, con pochi ruderi di fabbriche, estesa circa are settantuno (71) oltre i ruderi di circa altre are due e centiare settantasette (2.77), confinante con la via pubblica...>, all'epoca censito al Catasto Terreni come <folio 3 n° 34 – fabbricato rurale> e <allo stesso foglio 3 – fra la maggiore superficie al N° 141 – l'intero salceto>.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Una porzione di 11 are <circa> del suddetto terreno incolto riportato al Catasto Terreni fra la maggiore superficie del n° 141 del foglio 3 e, precisamente, quella <indicata nel tipo di frazionamento con la particella 141-a - are 11.00> fu attribuita a Omissis a tacitazione della quota ereditaria vantata dalla predetta.

La descrizione riportata nell'atto rimanda alla zona in cui oggi sorge la costruzione pignorata censita al Catasto Fabbricati, scaturita da sopravvenuta edificazione.

Il <tipo di frazionamento> citato nell'atto, ma non meglio specificato negli estremi, è ignoto.

La denominazione <141-a> allude chiaramente ad un'identificazione provvisoria.

E' noto che le porzioni che scaturiscono da frazionamenti e che vengono provvisoriamente identificate con il numero della particella "sorgente" seguito dalla lettera "a" assumono poi definitivamente la stessa numerazione.

Agli atti del Catasto Terreni risulta censita un'antica particella 141 dell'estensione di 11 are, qualificata come salceto, intestata al *debitore esecutato*.

Nel grafico della licenza edilizia dell'anno 1968 rilasciata al *debitore esecutato* (di cui si dirà nel prosieguo) è riportato uno stralcio della mappa catastale dell'epoca in cui è raffigurata una particella "141a" oggetto dell'edificazione a farsi.

Nel grafico della variante successivamente presentata dal *debitore esecutato* (di cui pure si dirà nel prosieguo) è riportato uno stralcio della mappa catastale dell'epoca in cui è raffigurata una uguale particella "141" oggetto dell'edificazione "variata".

La "definitiva" particella 141 è stata infine soppressa, originando la particella 731 che identifica attualmente al Catasto Terreni l'area di sedime della costruzione pignorata.

L'estensione non è esattamente uguale (11,88 are invece di 11 are), ma la forma e l'ubicazione sono le stesse (negli stralci di mappa allegati agli antichi titoli edilizi si vede lo stesso incrocio stradale riportato nella cartografia attuale dei terreni della zona).

Nel successivo paragrafo 2.4 saranno fornite ulteriori delucidazioni catastali sul punto.

L'esperto non ha ritrovato altre mappe dell'epoca da utilizzare come raffronto².

² Nel cosiddetto "foglio 3" d'impianto catastale risalente ai primi del '900 la particella 141 di 71 are di <maggiore superficie> menzionata nel titolo ultraventennale non si trova, ma se ne vede un'altra, più vasta, diversa denominata, all'interno della quale si trovava un fabbricato distinto col <n° 34> (come scritto nel titolo ultraventennale).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2. Ultraventennale atto di “divisione” rogato dal Notaio Alfredo Albore di Forio d’Ischia in data 19 ottobre 1995, rep. n° 57092, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 7 novembre 1995 ai nn. 29683/21883.

Il documento è stato reperito presso l’Archivio Notarile ed è riportato in altra sezione dedicata dell’allegato 1 alla presente relazione (sono stati omessi i documenti allegati al titolo privi d’interesse in questa sede).

L’atto riguarda una moltitudine di immobili variamente dislocati sull’isola d’Ischia.

Al punto 15 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Casamicciola così testualmente descritto: <alla contrada Pollitriello o Cratica, fondo selvoso costituito da più appezzamenti, della complessiva superficie di circa mq. tremilatrecentocinquantotto>, in parte confinante – tra gli altri – con <vallone Schiapparo e con strada comunale Cratica>, all’epoca riportati in Catasto Terreni con i seguenti estremi salienti <fol 6 n° 256 are 4.08>, <fol 6 n° 257 are 1.87>, <fol. 6 n. 258 are 7.70>, <fol. 6 n. 261 are 1.59>, <fol. 6 n. 262 are 2.81>, <fol. 6 n. 263 are 6.02>, <fol. 6 n. 608 are 2.83>, < fol. 6 n. 609 are 5.88>, < fol. 6 n. 610 are 0.80>.

L’immobile fu attribuito a Omissis .

La descrizione riportata nell’atto rimanda alla zona montagnosa d’interesse.

Gli indicati estremi catastali coincidono con gli attuali identificativi censuari delle particelle pignorate.

Si precisa che gli appezzamenti in oggetto sono altresì menzionati nel precedente atto del 1966 (punto 51), ma a quel tempo non furono attribuiti a nessuno.

Per giusta completezza si precisa quanto segue:

- Gli immobili oggetto dell’atto del 1966 provenivano da due distinte vicende successorie: una per la morte di un genitore (beni devolutisi come per legge con usufrutto riservato al coniuge superstite); una per la morte di uno zio (beni devolutisi per testamento olografo in parti uguali, al netto di certi “legati” che non interessano).

Nell’atto non è precisato quali immobili provenivano dall’una e quale dall’altra, ma nell’anno 2024 l’usufrutto gravante sugli immobili oggetto della “successione genitoriale” si era certamente consolidata alla nuda proprietà.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

- L'accettazione espressa dell'atto del 1966 è stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 5 gennaio 1974 ai nn. 667/584.
- Gli immobili oggetto dell'atto del 1995 (tra cui i terreni d'interesse) derivavano dalla successione legittima di un germano di **Omissis**, deceduto il 28/6/1993 (denuncia registrata il 28/6/1993 rep. n° 64/338, trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5/2/1998 ai nn. 3350/2610).
- Alla data dell'atto del 1966 (2 dicembre) **Omissis** risultava nubile, avendo Ella contratto matrimonio il 4 dicembre 1996, come risulta dal certificato rilasciato dal competente ufficio comunale e riportato in allegato 2 alla presente (cfr. certificato riportato in allegato 2 alla presente relazione).
- Alla data dell'atto del 1995 **Omissis** risultava coniugata in regime di comunione legale, ma i terreni ad essa attribuiti, già menzionati nell'atto del 1966, devono ritenersi beni ereditari.

- L'unità immobiliare ad uso residenziale confina:
 - a nord con insediamento a quota sottoposta ricadente sulla p.lla 567 del foglio 3 del Catasto Terreni di Casamicciola Terme;
 - a est con strada privata di proprietà aliena;
 - a sud con la Strada Provinciale 270;
 - a ovest con appezzamento identificato p.lla 32 del foglio 3 del Catasto Terreni di Casamicciola Terme.
- L'appezzamento censito come particella 256, distaccato dai restanti, confina:
 - a nord, a est e ad ovest con terreni identificati dalla p.lla 583 e dalla p.lla 242 del foglio 6;
 - a sud, a est e ad ovest con terreni identificati dalla p.lla 536 e dalla p.lla 264 del foglio.
- L'appezzamento censito come particella 257 del foglio 6, distaccato dai restanti, confina:
 - a nord con terreni identificati dalla p.lla 611 e dalla p.lla 892 del medesimo foglio;
 - a est con canalone di frana, in cui di fatto ricade;
 - a sud con canalone di frana, in cui di fatto ricade, e con terreno identificato dalla p.lla 675 dello stesso foglio.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

- Gli appezzamenti censiti come particelle 258 – 608 – 261, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:
 - a nord con terreni identificati dalla p.lla 278, dalla p.lla 675 e dalla p.lla 674 del foglio 6;
 - a est con canalone di frana, in cui di fatto ricadono la p.lla 608 e la p.lla 261;
 - a sud con terreni identificati dalla p.lla 266 e dalla p.lla 612 del foglio 6;
 - a ovest con terreno identificato dalla p.lla 278 del foglio 6.
- Gli appezzamenti censiti come particelle 262 e 609, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:
 - a nord con terreni identificati dalla p.lla 301 e dalla p.lla 623 del foglio 6;
 - a est con terreno identificato dalla p.lla 311 del foglio 6;
 - a sud con terreno identificato dalla p.lla 314 del foglio 6;
 - a ovest con canalone di frana, in cui di fatto ricade la p.lla 262.
- Gli appezzamenti censiti come particelle 263 e 610, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:
 - a nord con terreni identificati dalla p.lla 623 dalla p.lla 624 e dalla p.lla 310 del foglio 6;
 - a est con terreno identificato dalla p.lla 310 del foglio 6;
 - a sud con terreno identificato dalla p.lla 311 e dalla p.lla 643 del foglio 6;
 - a ovest con la p.lla 623 del foglio 6.

- L'unità immobiliare ad uso residenziale pignorata è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi salienti: foglio 3 particella 731 subalterno 1, categoria A/7. Gli estremi catastali salienti (foglio, particella e subalterno) coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), ma non corrispondono a quelli menzionati nel titolo ultravventennale del 1966, costituente – altresì – atto di acquisto a favore del debitore esecutato, poiché l'odierna a costruzione all'epoca non esisteva.

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo “2.4”.

Per il momento basta dire che la documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (riportate negli allegati 3 e 4 alla presente relazione).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

L'immobile e le relative aree pertinenziali ricadono sull'attuale particella 731 del foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme, derivata dalla particella 141 menzionata nel titolo ultraventennale, costituente – altresì – atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*,

A quell'epoca l'odierna costruzione non esisteva.

In allegato 5 alla presente relazione sono riportate la visura censuaria storica della suddetta particella 141 e l'estratto di mappa dei terreni della zona.

Nella figura 1 che segue è riportata la sovrapposizione della mappa del Catasto Terreni della zona su aerofotografia satellitare.



Figura 1: Sovrapposizione mappa catastale – ortofoto satellitare (fonte stimatrix).

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ I terreni pignorati sono attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi salienti:

- foglio 6 particella 256, bosco ceduo, superficie 408 mq
- foglio 6 particella 257, bosco ceduo, superficie 187 mq
- foglio 6 particella 258, bosco ceduo, superficie 770 mq
- foglio 6 particella 261, bosco ceduo, superficie 159 mq
- foglio 6 particella 262, bosco ceduo, superficie 281 mq
- foglio 6 particella 263, bosco ceduo, superficie 602 mq
- foglio 6 particella 608, bosco ceduo, superficie 283 mq
- foglio 6 particella 609, bosco ceduo, superficie 588 mq
- foglio 6 particella 610, bosco ceduo, superficie 80 mq

I suddetti estremi salienti (“foglio” e “particella”) coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione) e con quelli menzionati nel titolo ultraventennale del 1995, costituente – altresì – atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

In allegato 6 sono riportate le relative visure censuarie storiche.

In allegato 7, e fuori scala nella figura 2 a pagina seguente, è riportato lo stralcio del foglio 6 del Catasto Terreni.

Le particelle sono tutte raffigurate in mappa (sono state opportunamente evidenziate con stessa colorazione quelle contigue e collegate).

Nella successiva figura 3 è riportata la sovrapposizione della mappa del Catasto Terreni della zona su aerofotografia satellitare che fa anche capire come alcune particelle (evidenziate in rosso) ricadano di fatto nel canalone di frana, molto probabilmente corrispondente al <vallone Schiapparo> menzionato nei confini dal titolo ultraventennale del 1995.

Nella mappa “si legge” quella che doveva essere la <strada comunale Catrica> menzionata nei confini dal titolo ultraventennale del 1995 e che consentiva di raggiungere i luoghi³ (la stessa non è individuabile nell’attuale stradario cittadino).

³ L’esperto ha notizia di un’antica “Via Crateca” in zona (simile a “cratica” scritto nell’atto ultraventennale), remotamente percorsa dai carri che trasportavano l’allume dal sito di estrazione a quello di lavorazione e poi al porto di Casamicciola.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

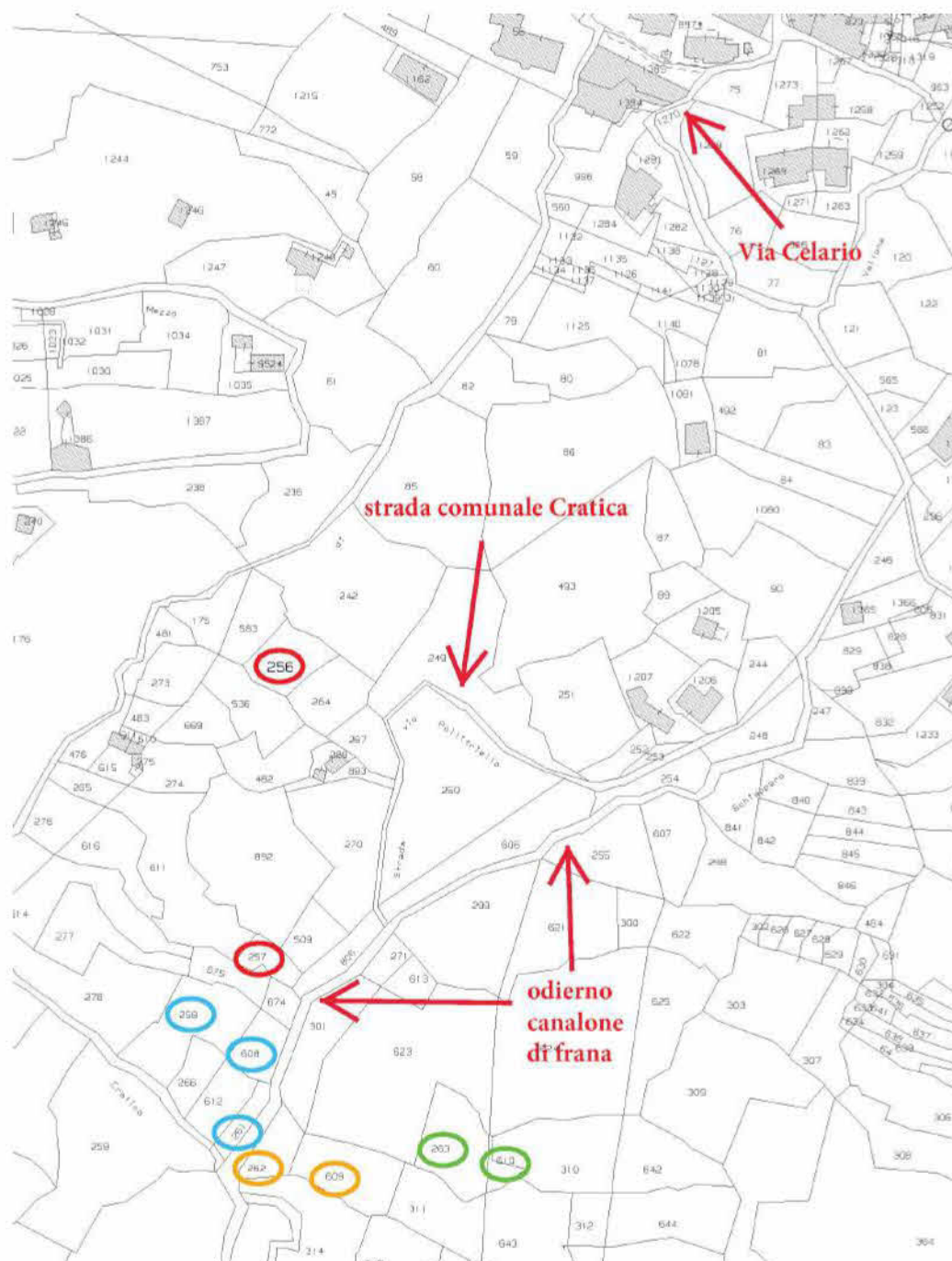


Figura 2: Stralcio mappa catastale attuale.

L'attuale canalone di frana corrisponde con ogni probabilità al <vallone Schiapparo> menzionato nel titolo ultraventennale del 1995 (costituente altresì atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

E' stata evidenziata la verosimile <strada comunale Cratica> menzionata nel titolo ultraventennale che consentiva di raggiungere i luoghi e che si dipartiva da Via Celario.

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

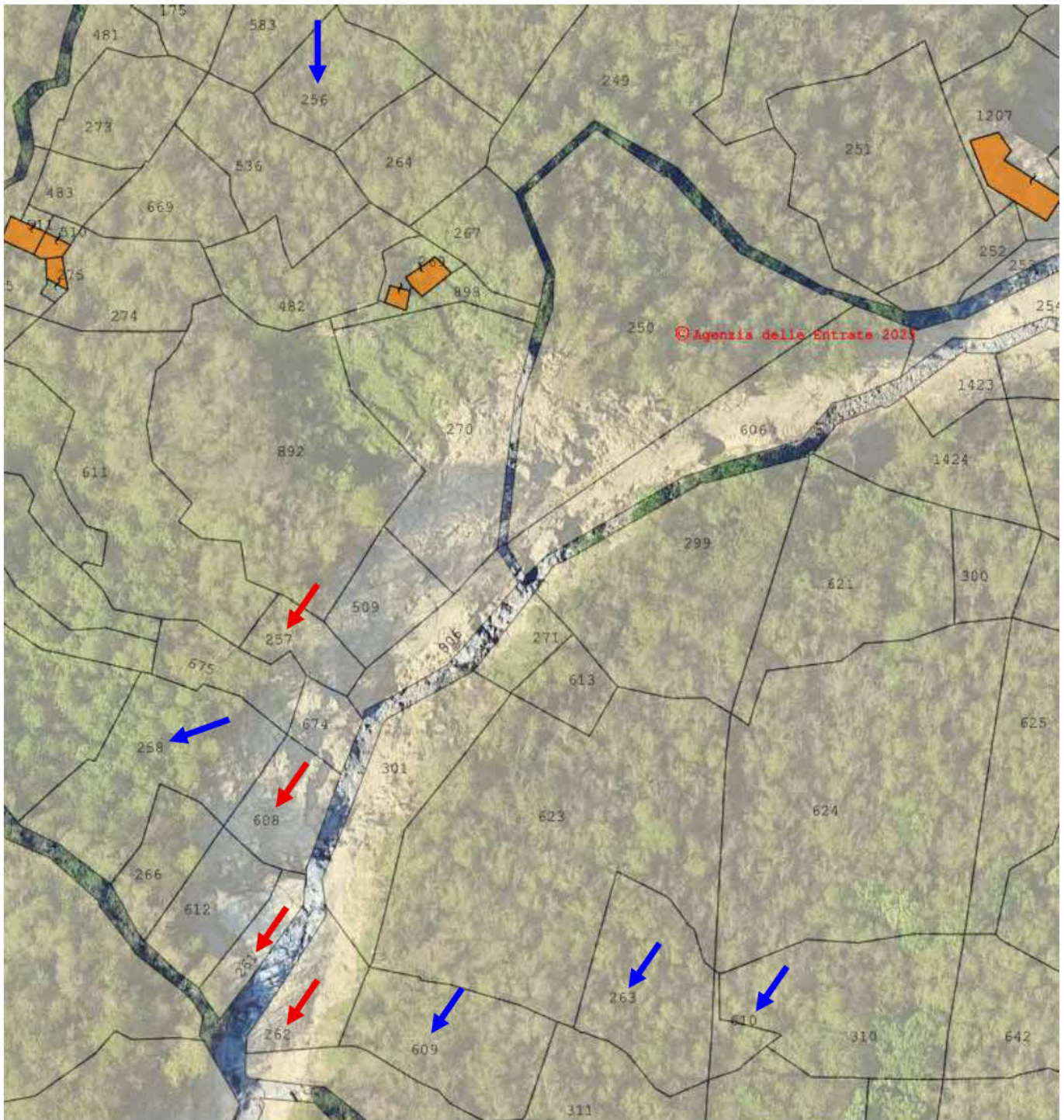


Figura 3: Sovrapposizione mappa catastale – ortofoto satellitare (fonte stimatrix).

Evidenziate in rosso le particelle che sono state erose dalla frana e che ricadono nel canalone



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

I cespiti pignorati si prestano ad una vendita frazionata per lotti, trattandosi di immobili diversamente ubicati sull'isola e tipologicamente diversi (unità immobiliare ad uso residenziale e terreni).

La soluzione più logica è di considerare due lotti separati: uno comprendente tutti i terreni; l'altro costituito solo dall'unità immobiliare ad uso residenziale.

L'ipotesi di considerare separatamente le particelle di terreno appare all'*esperto* oggettivamente irrazionale per le seguenti ragioni:

1. i singoli appezzamenti sono ubicati nello stesso posto e sono limitrofi, sebbene non tutti fisicamente collegati tra loro;
2. i luoghi si trovano in zona assai impervia, a rischio frana "molto elevato" (o "elevato" per l'isolata p.lla 256), assolutamente inedificabile a causa di vincoli di natura paesaggistica, di verificata scarsa appetibilità commerciale;
3. l'estensione di taluni appezzamenti (p.lla 257 di 187 *mq* distaccata dalle restanti, p.lla 261 di 159 *mq* e p.lla 610 di 80 *mq*) è modestissima e singolarmente inutile ai fini agricoli;
4. taluni appezzamenti che potrebbero concorrere ad incrementare la superficie coltivabile (p.lla 261, p.lla 257, p.lla 608 e p.lla 262) sono state pesantemente erose dai fenomeni alluvionali-franosi che hanno interessato il territorio di Casamicciola nell'anno 2022 e nei fatti non esistono più.

L'ipotesi di suddividere l'unità ad uso residenziale appare invece concretamente impraticabile per motivi di ordine architettonico e, soprattutto, urbanistico.

L'immobile in parola è una tipica villetta tipo unifamiliare, neppure particolarmente grande, corredata da aree scoperte ad uso esclusivo, risultando abbastanza chiaro che una sua eventuale divisione (in linea di principio fattibile) comporterebbe un depauperamento del tutto, oltre che ovvi problemi di regolamentazione delle aree esterne.

Sull'immobile in oggetto pendono due domande di condono tuttora inevase (la più recente riguarda anche la *dependance* dislocata a tergo della costruzione principale).

E' noto che in questi casi non è possibile modificare l'immobile oggetto della domanda (men che meno frazionarlo).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Alla luce di tutto quanto sopra, e di altre conclusioni che saranno esposte nelle pagine seguenti, si prevedono due lotti di vendita così costituito:

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare residenziale indipendente, tipo villetta, sita nel territorio del Comune di Casamicciola Terme (prov. NA) avente accesso dal civico 60 della Strada Provinciale 270 in direzione Ischia-Casamicciola, dislocato pressochè dirimpetto all'imbocco di Via Castiglione.

Articolata su un unico livello, corredata da ampie aree scoperte ad uso esclusivo e da una piccola retrostante *dependance*.

Confinante: a nord con insediamento a quota sottoposta ricadente sulla p.lla 567 del foglio 3 del Catasto Terreni di Casamicciola Terme; a est con strada privata di proprietà aliena; a sud con la Strada Provinciale 270 da cui trae accesso; a ovest con appezzamento identificato p.lla 32 del foglio 3 del Catasto Terreni di Casamicciola Terme.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi salienti: foglio 3 particella 731 subalterno 1, categoria A/7.

Composta da quattro vani cucina e doppi servizi per una superficie abitabile di circa 105 mq.

Nella *dependance* si trovano un vano, un cucinotto ed un bagno per una superfice calpestabile di circa 25 mq, ma con altezza inferiore al requisito standard di abitabilità.

Le aree scoperte pertinenziali si sviluppano in dislivello ed assommano a circa 1000 mq, occupati in parte dal vialetto di accesso dalla strada e da un camminamento interno, in parte da un giardino intervallato da un terrazzo pavimentato ed in parte da un'area a verde apparentemente non sistemata, compresa tra il muro di contenimento a ridosso delle costruzioni facenti parte dell'insediamento ed il muro di sostegno del terrapieno della SP 270 a quota superiore.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera sostanzialmente fedele l'attuale stato dei luoghi (costruzioni ed aree scoperte pertinenziali).

In discreto stato di conservazione.

Apparentemente disabitata.

La costruzione dell'immobile è stata intrapresa in virtù di licenza edilizia n° 3434/1968, ma è stata realizzata in difformità.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Sull'immobile pendono due domande di condono, una ai sensi della Legge n° 47/1985 ed una ai sensi della Legge n° 724/1994, quest'ultima riguardante specificamente anche la *dependance*.

L'accoglimento delle domande presuppone l'incerto rilascio del parere favorevole da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico gravante sulla zona.

Il conseguimento della sanatoria comporta un costo di circa 10.500 € a titolo di oneri di urbanizzazione per la pratica ai sensi della L. n° 47/1985, di oneri concessori per la pratica ai sensi della L. n° 724/1994 e di indennità risarcitoria per danno ambientale.

L'importo scaturisce dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, a cui è – in ogni caso – demandato il conteggio esatto finale.

Sussistono ulteriori più lievi violazioni connesse all'esecuzione di ulteriori opere senza titolo.

Tali più lievi difformità sono regolarizzabili con un costo di circa 12.000 €, fermo restando diversi e migliori conteggi dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'immobile è provvisto di agibilità, ma l'eventuale accoglimento della domanda di condono presuppone la presentazione di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non esiste un "condominio".

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato*, all'epoca nubile, in virtù di atto di "attribuzione di quote ereditarie" per Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia del 2 dicembre 1966, rep. n° 17592, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 gennaio 1967 ai nn. 671/526.

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00)



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Piena e intera proprietà di N° 9 piccoli appezzamenti di terreno incolti, limitrofi ma non tutti fisicamente collegati tra loro, ubicati nel territorio del Comune di Casamicciola Terme (pro. NA), in località montagnosa denominata Politriello interessata da recenti fenomeni alluvionali, aventi difficile accesso da un prolungamento di Via Celario non individuabile nell'odierno stradale cittadino.

Attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme come segue:

1. foglio 6 particella 256, terreno bosco ceduo superficie 408 mq
2. foglio 6 particella 257, terreno bosco ceduo superficie 187 mq
3. foglio 6 particella 258, terreno bosco ceduo superficie 770 mq
4. foglio 6 particella 261, terreno bosco ceduo superficie 159 mq
5. foglio 6 particella 262, terreno bosco ceduo superficie 281 mq
6. foglio 6 particella 263, terreno bosco ceduo superficie 602 mq
7. foglio 6 particella 608, terreno bosco ceduo superficie 283 mq
8. foglio 6 particella 609, terreno bosco ceduo superficie 588 mq
9. foglio 6 particella 610, terreno bosco ceduo superficie 80 mq

Le particelle 261, 262, 275 e 608 risultano pesantemente o quasi del tutto erose dall'evento alluvionale franoso che ha interessato il territorio comunale nell'anno 2022.

L'appezzamento censito come particella 256, distaccato dai restanti, confina:

- a nord, a est e ad ovest con terreni identificati dalla p.lla 583 e dalla p.lla 242 del foglio 6;
- a sud, a est e ad ovest con terreni identificati dalla p.lla 536 e dalla p.lla 264 del foglio.

L'appezzamento censito come particella 257 del foglio 6, distaccato dai restanti, confina:

- a nord con terreni identificati dalla p.lla 611 e dalla p.lla 892 del medesimo foglio;
- a est con canalone di frana, in cui di fatto ricade;
- a sud con canalone di frana, in cui di fatto ricade, e con residuo terreno identificato dalla p.lla 675 dello stesso foglio.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Gli appezzamenti censiti come particelle 258 – 608 – 261, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:

- a nord con terreni identificati dalla p.lla 278, dalla p.lla 675 e dalla p.lla 674 del foglio 6;
- a est con canalone di frana, in cui di fatto ricadono la p.lla 608 e la p.lla 261;
- a sud con terreni identificati dalla p.lla 266 e dalla p.lla 612 del foglio 6;
- a ovest con terreno identificato dalla p.lla 278 del foglio 6.

Gli appezzamenti censiti come particelle 262 e 609, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:

- a nord con terreni identificati dalla p.lla 301 e dalla p.lla 623 del foglio 6;
- a est con terreno identificato dalla p.lla 311 del foglio 6;
- a sud con terreno identificato dalla p.lla 314 del foglio 6;
- a ovest con canalone di frana, in cui di fatto ricade la p.lla 262.

➤ Gli appezzamenti censiti come particelle 263 e 610, fisicamente collegati tra loro, confinano nell'insieme:

- a nord con terreni identificati dalla p.lla 623 dalla p.lla 624 e dalla p.lla 310 del foglio 6;
- a est con terreno identificato dalla p.lla 310 del foglio 6;
- a sud con terreno identificato dalla p.lla 311 e dalla p.lla 643 del foglio 6;
- a ovest con la p.lla 623 del foglio 6.

Tutte le particelle sono raffigurate nella mappa del Catasto Terreni della zona.

Tutti gli appezzamenti ricadono in “zona E1 – territorio agricolo” del vigente strumento urbanistico comunale e in zona di “protezione integrale” del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. dell'8 febbraio 1999, risultando – tutti – assolutamente inedificabili.

I luoghi ricadono in zona a rischio frana “molto elevato” (o” elevato” per l'isolata p.lla 256) secondo la più recente cartografia della competente Autorità di Bacino.

Tutti i terreni sono pervenuti al *debitore esecutato*, all'epoca coniugata in regime di comunione legale, per successione *mortis causa* (denuncia registrata il 28/6/1993 rep. n° 64/338, trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5/2/1998 ai nn. 3350/2610) ed in virtù di successivo atto di “divisione” per Notaio Alfredo Albore di Forio d'Ischia in data 19 ottobre 1995, rep. n° 57092, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 7 novembre 1995 ai nn. 29683/21883.

PREZZO-BASE PROPOSTO: euro 15.000,00 (quindicimila/00)

≈≈≈



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune

Si procedere separatamente per Lotti di Vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

I luoghi ricadono sull'isola d'Ischia, nel territorio del Comune di Casamicciola Terme, in località conosciuta col nome "castiglione", alquanto decentrata rispetto al centro cittadino.

Agli stessi si accede tramite la Strada Provinciale 270 che circumnaviga l'isola e, precisamente, dal tratto che collega l'abitato comunale di Ischia a quello di Casamicciola Terme.

Il civico 60 che attualmente contraddistingue il varco di accesso all'immobile pignorato è pitturato su un muretto fronte strada e si trova quasi di fronte all'imbocco di Via Castiglione dalla "provinciale".

In corrispondenza del varco v'è uno slargo che favorisce l'immissione sulla viabilità principale (che invero resta comunque pericolosa).

L'ambito territoriale è prettamente residenziale, destinato principalmente destinato a case-vacanza ed insediamenti ricettivi (uno famosissimo, denominato come la località, trae accesso dalla strada privata confinante con l'immobile pignorato).

Non vi sono negozi, ma il centro di Casamicciola Terme, ricco di attività commerciali di vario genere e sede di uno dei porti dell'isola, è vicino e facilmente raggiungibile tramite la SP270.

La strada in parola è servita da mezzi di trasporto pubblico.

Il varco d'ingresso dalla "provinciale" è chiuso da un cancello in legno ad apertura manuale.

Non c'è citofono.

L'insediamento si sviluppa con altimetria degradante dalla "strada provinciale" verso il mare.

Dal cancello fronte strada si diparte un vialetto in ripida discesa, carrabile e pavimentato con lastre irregolari di porfido.

A lato della zona pavimentata si trova un'area "a verde" estesa circa 250 mq, apparentemente non sistemata, compresa tra il muro di contenimento a ridosso delle costruzioni facenti parte dell'insediamento ed il muro di sostegno del terrapieno della SP 270 a quota superiore.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Al termine del viottolo si trovano invece:

- una tettoia in legno apparentemente destinata al ricovero di veicoli (invero al massimo un'autovettura ed un motociclo, poichè l'area utile è di circa 20 mq);
- la scalinata in mattoni che conduce alle costruzioni, impiantate a quota inferiore (lungo la rampa è stato rinvenuto un cancelletto metallico).

Dal pianerottolo di sbarco della suddetta scalinata si diparte un camminamento, tipo corridoio a cielo aperto, che contorna i lati posteriori della costruzione e che si ricollega al giardino antistante alla facciata principale rivolta verso il mare.

Il piano di calpestio consiste in un semplice massetto di calcestruzzo.

Lungo tale camminamento, impiantato nell'angolo sud-est addossato a muri di contenimento, si trova il piccolo fabbricato costituente la *dependance* della costruzione principale.

Nell'aiuola latitante il tratto che sbocca nel giardino sono stati rinvenuti:

- un minuscolo casotto in blocchi di lapillo (adiacente alla *dependance*), in cui è alloggiato il bollitore della pompa di calore;
- due nicchie in cui sono installati i quadri elettrici principali e la bombola del gas di cucina;
- il basamento su cui è posata l'unità esterna dell'impianto a pompa di calore.

Il giardino antistante la facciata fronte-mare non è perfettamente pianeggiante ma degrada leggermente sino alla ringhiera di confine con affaccio panoramico ed è caratterizzato da una zona a quota inferiore raggiungibile tramite altra scala in mattoni.

L'area "a verde" è intervallata da un terrazzo pavimentato, tipo patio, collegato con un passetto in calcestruzzo ad uno dei ballatoi esterni alla costruzione principale.

Nella zona d'angolo contrapposta allo sbocco del citato camminamento insiste un'altra tettoia in legno, apparentemente utilizzata come deposito.

L'estensione complessiva del giardino è di scarsi 440 mq (compresa la tettoia), di cui 40 mq circa pavimentati (terrazzo/patio).

Alla data del sopralluogo si rendevano necessari interventi di potatura.

Esaurita la descrizione degli spazi esterni si descrivono in dettaglio le due costruzioni (villetta e *dependance*).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

La villetta consiste in un fabbricato ad un solo piano fuori terra.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo; il solaio di copertura è piano, in latero-cemento.

Il piano di calpestio è sopraelevato rispetto alle aree scoperte circostanti.

L'epoca di costruzione risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'edificio si presenta in condizioni discrete (le facciate sono bellamente tinteggiate in "rosso pompeiano").

Non sono stati riscontrati – "a vista" – segni di incipienti criticità strutturali.

L'ingresso "principale" si trova in prosecuzione della scalinata proveniente dal vialetto d'ingresso, ma alla villetta è possibile accedere anche tramite le porte-finestre ricavate sulla facciata fronte-mare e sulla facciata posteriore che fronteggia la *dependance*.

L'abitazione si compone di salone doppio, tre camere da letto, cucina abitabile e due bagni (uno attrezzato con vasca l'altro con doccia), oltre corridoio di disimpegno.

La superficie abitabile è di circa 105 mq, a cui – invero – si aggiungono 35 mq dei larghi ballatoi ricavati in fregio alle facciate corredate da porte-finestre, assimilabili a veri e propri terrazzini.

L'altezza utile varia tra 2,90 ml (zona cucina) e 3,10 ml (zona salone e camere).

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute sui luoghi sono quelle tipiche dell'edilizia civile abitazione e possono essere così concisamente riepilogate:

- Muri e soffitti tinteggiati;
- Pavimenti maiolicati di vecchia fattura;
- Pareti dei bagni, della cucina e del corridoio di accesso a quest'ultima rifinite con piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato vecchiotte e di fattura assai semplice;
- Infissi esterni in PVC nuovi e di buona fattura, corredate da persiane o tapparelle di analogo materiale, anch'esse nuove (fa eccezione la porta "principale" d'ingresso che è in alluminio anodizzato);
- Impianto idrico-sanitario (la cucina è alimentata con bombola);
- Impianto elettrico e di forza motrice;
- Impianto a pompa di calore, a quanto è stato possibile capire attrezzato anche con pannelli fotovoltaici (sui luoghi sono stati rinvenuti vecchi radiatori in ghisa, ma non anche la caldaia; non sono stati ritrovati terminali per raffrescamento, ma solo scassi "di predisposizione").



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Lo stato di conservazione interno è, nel complesso, discreto.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè “a vista” non è possibile fornire un parere compiuto sull’idoneità dell’installazione, ma la vetustà di alcune finiture induce ad affermare che si rende certamente necessaria un’accurata revisione dell’impianto.

Nel salone sono state rinvenute tracce di infiltrazione/umidità ascendente che hanno rovinato le pitture.

Del tutto si terrà conto in fase estimativa.

Il piccolo corpo di fabbrica della *dependance* è una costruzione in muratura con solaio di copertura latero-cementizio.

Le murature di compagno sono rifinite con effetto “mattoni faccia-vista”.

Lo stato di conservazione del piccolo fabbricato è sembrato, anche in questo caso, discreto; non sono stati “visti” sintomi di incipienti criticità strutturali.

Il manufatto è oggetto di un’istanza di condono presentata ai sensi della Legge n° 724/1994.

L’epoca di costruzione si deve collocare tra ottobre 1983 (data “ultima” degli abusi sanabili ai sensi della Legge 47/1985) e dicembre 1993 (data ultima degli abusi sanabili ai sensi della legge n° 724/1994).

Agli atti dell’Ufficio Tecnico Comunale risulta infatti acquisita anche altra istanza di condono, ai sensi della Legge n° 47/1985, in cui tale corpo di fabbrica non è menzionato.

La distribuzione interna prevede una camera da letto con antistanti aree di circolazione, un minuscolo cucinotto ed un bagno.

La superficie calpestabile è di circa 25 mq.

L’altezza utile è di 2,40 ml ed è inferiore al requisito standard di abitabilità.

Le finiture e dotazioni impiantistiche sono sostanzialmente simili a quelle della villetta, a meno degli infissi esterni (che sono in legno e sono corredati da “scuri” interni) e dei radiatori (che sono più moderni in alluminio).

Lo stato di conservazione interno è, anche in questo caso, sicuramente discreto.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 4 alla presente relazione, riproduce in maniera sostanzialmente fedele l'odierno intero stato dei luoghi come innanzi descritto (villetta, *dependance* ed esterni).

Le incongruenze sono oggettivamente minimali (l'altezza utile all'interno della villetta non è dappertutto quella segnata sulla tavola).

La strada che confina con l'insediamento sul lato sud non è Via Castiglione, come segnato nella tavola, ma la Strada Provinciale 270.

Nella figura 4 a pagina seguente è riportata una riproduzione "fuori scala" del grafico catastale.

Le fotografie successive consentono di farsi un'idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi (per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell'allegato 8).

Trattandosi di insediamento indipendente e di tipo unifamiliare, non esiste "condominio" e non esistono, quindi, "dotazioni condominiali".



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

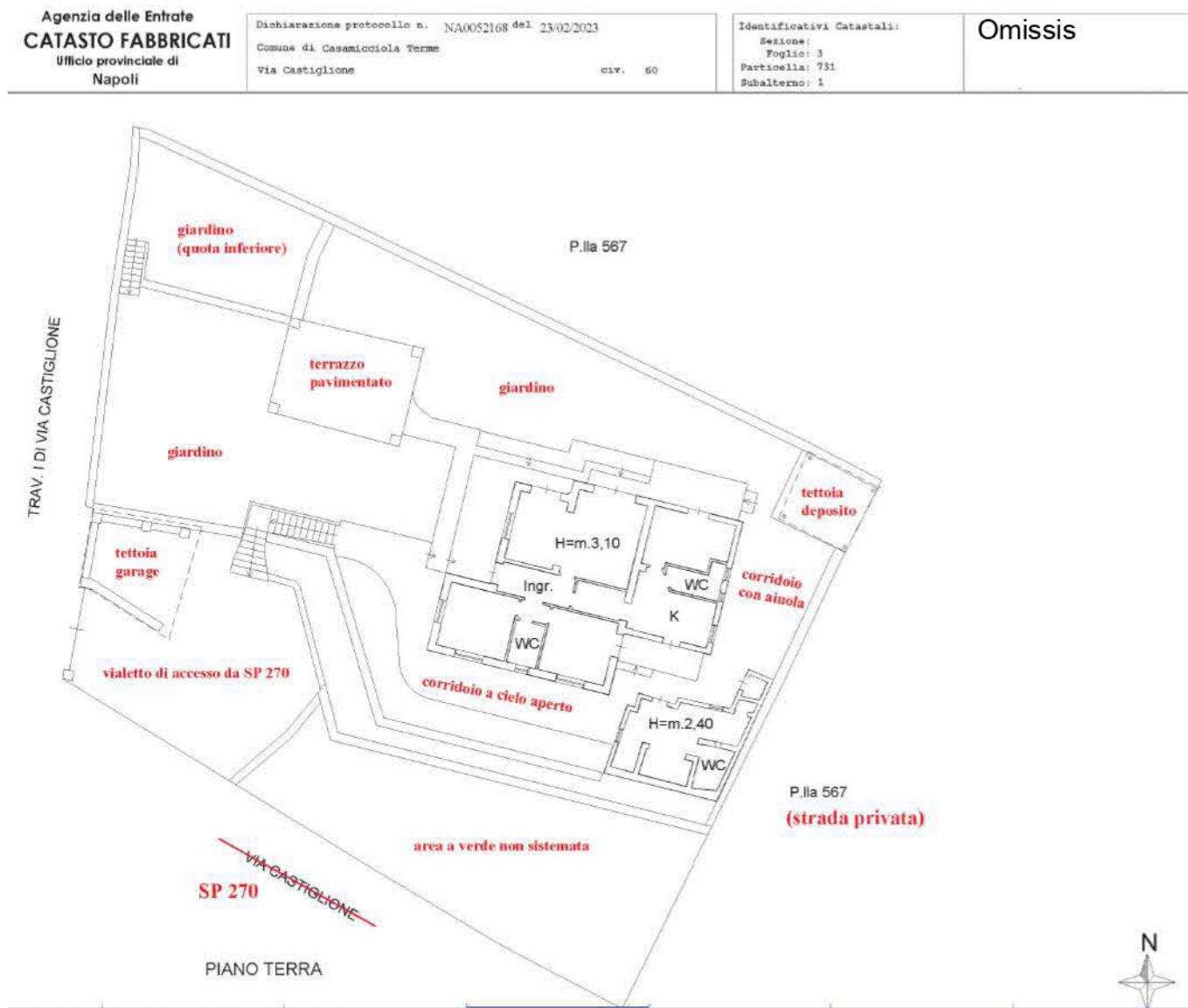


Figura 4: Planimetria catastale attuale (annotazioni a colori aggiunte dall'esperto).

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



Foto n. 1:

- Evidenziato l'ingresso al **LOTTO DI VENDITA N° 1**.
- Villetta pignorata avente accesso dal civico 60 della Strada Provinciale 270.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



- Foto n. 2:**
- Vialletto in discesa a tergo del cancello fronte strada e tettoia-garage.
 - Nella prima inquadratura è evidenziata l'area a verde pertinenziale, apparentemente non sistemata, compresa tra il muro di contenimento a ridosso delle costruzioni facenti parte dell'insediamento ed il muro di sostegno del terrapieno della SP 270 a quota superiore.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

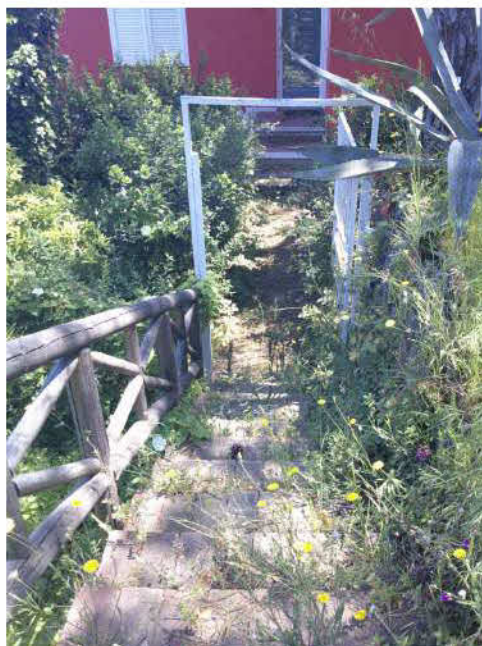


Foto n. 3: • Scalinata in mattoni che si diparte dal vialetto e conduce alle costruzioni sottoposte (s'intravede, in fondo, la porta-finestra d'ingresso "principale" alla villetta).



Foto n. 4: • Camminamento che costeggia i lati posteriori della costruzione (si scorge il corpo di fabbrica della *dependance* che trae accesso dal corridoio a cielo aperto).



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

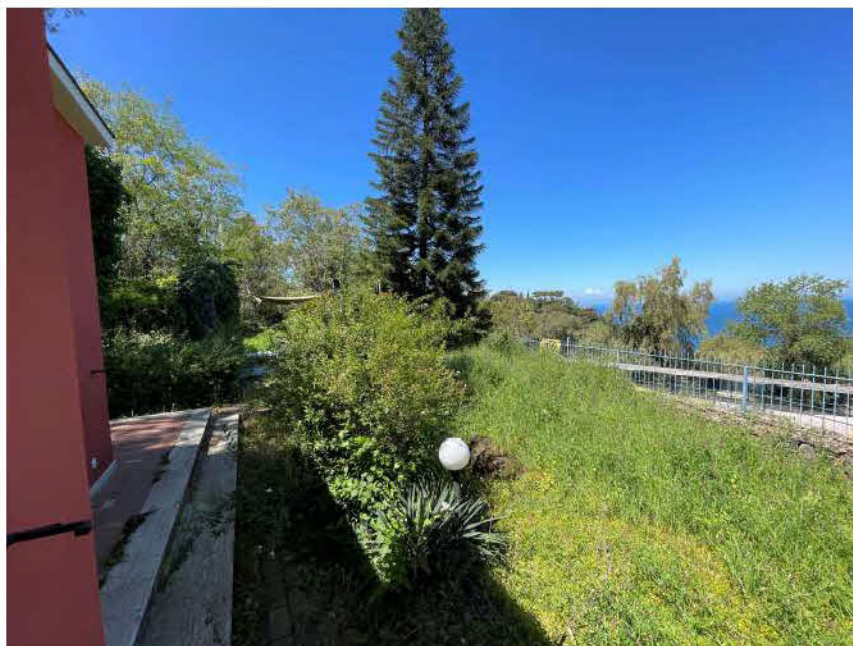


Foto n. 5: • Facciata principale della villetta ed antistante giardino.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

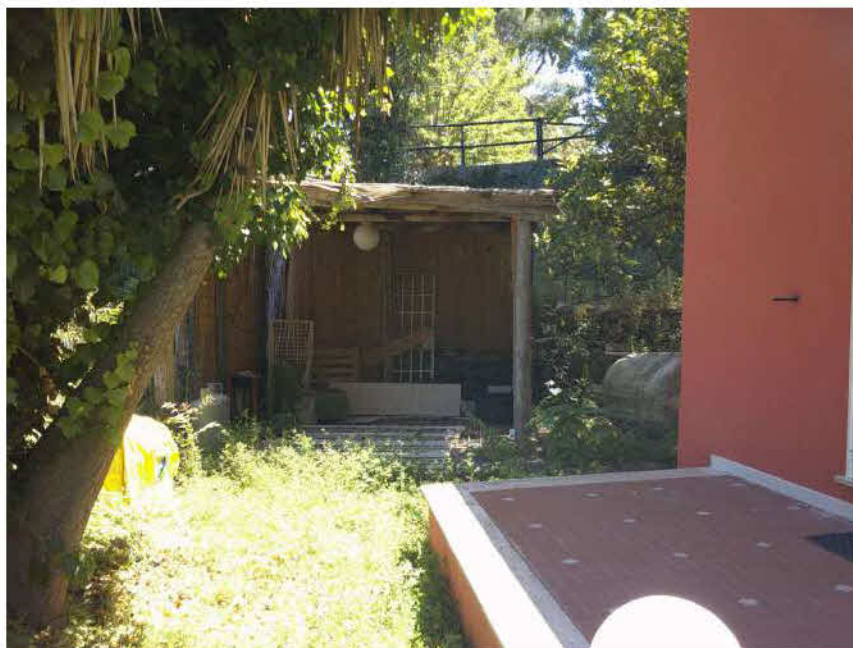


Foto n. 6: • Tettoia-deposito.

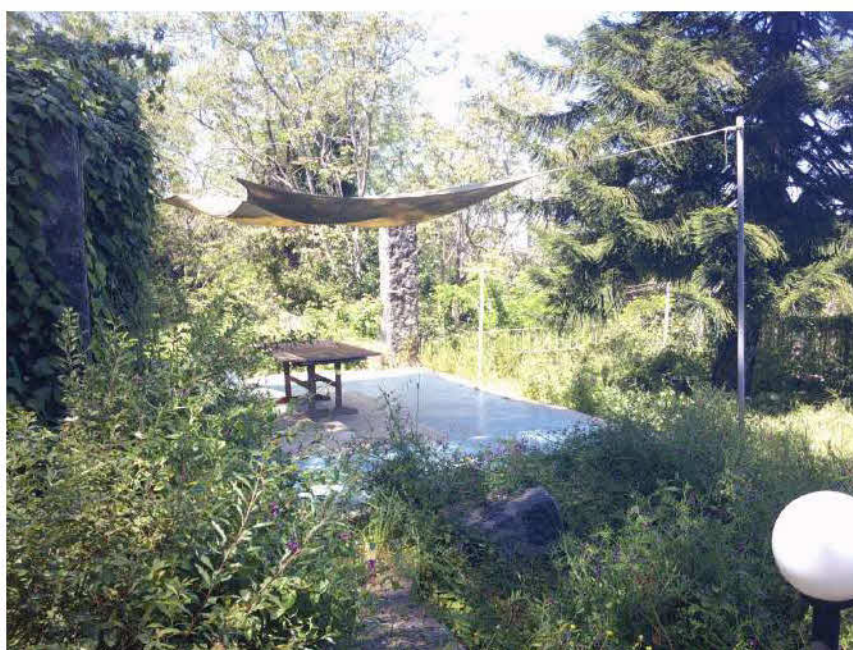


Foto n. 7: • Terrazzo/patio che interrompe la continuità dell'area a verde.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*



Foto n. 8: • Situazione area a verde.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*



Foto n. 9: • Ingresso “principale” della villetta.



Foto n. 10: • Camera da letto “zona notte”.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*



Foto n. 11: • Bagno “zona notte” attrezzato con vasca.



Foto n. 12: • Altra camera da letto “zona notte”.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*



Foto n. 13: • Salone doppio.



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*



Foto n. 14: • Cucina.



Foto n. 15: • Bagno adiacente alla cucina attrezzato con doccia.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



Foto n. 18: • Ultima camera da letto.



Foto n. 19: • Porta d'ingresso della *dependance*.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



Foto n. 20: • Interni *dependance*.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ LOTTO DI VENDITA N° 2

I luoghi ricadono sempre nel territorio di Casamicciola Terme e si trovano alle pendici del Monte Epomeo, in zona alquanto impervia ed interessata dai ben noti fenomeni alluvionali del 2022.

L'accidentalità dei luoghi ne ha precluso la visione.

A quanto è dato capire, agli stessi si accedeva probabilmente tramite un sentiero o un'euristica stradina⁴ in prolungamento di Via Celario (cfr. figura 5 a pagina seguente).

L'odierno canalone di frana è verosimilmente un antico vallone del pendio (idem).

Trattasi di n° 9 piccoli (talora piccolissimi) appezzamenti, incolti, limitrofi ma non tutti fisicamente collegati tra loro.

La superficie catastale complessiva assomma a 3.358 mq, ma trattandosi di appezzamenti non tutti comunicanti occorre considerare i seguenti "gruppi":

- p.lla 256 (isolata): 408 mq
- p.lla 257 (isolata): 187 mq
- p.lle 258-261-608 (separate dalle seguenti dal canalone di frana): 1212 mq di forma irregolare
- p.lle. 262-609 (separate dalle precedenti dal canalone di frana): 869 mq
- p.lla 263-610 (separate dalle precedenti da un suolo diversamente identificato): 682 mq

Trattasi di aree piccolissime, insoddisfacenti per un intensivo sfruttamento agricolo (e conseguente apprezzamento di mercato in tal senso).

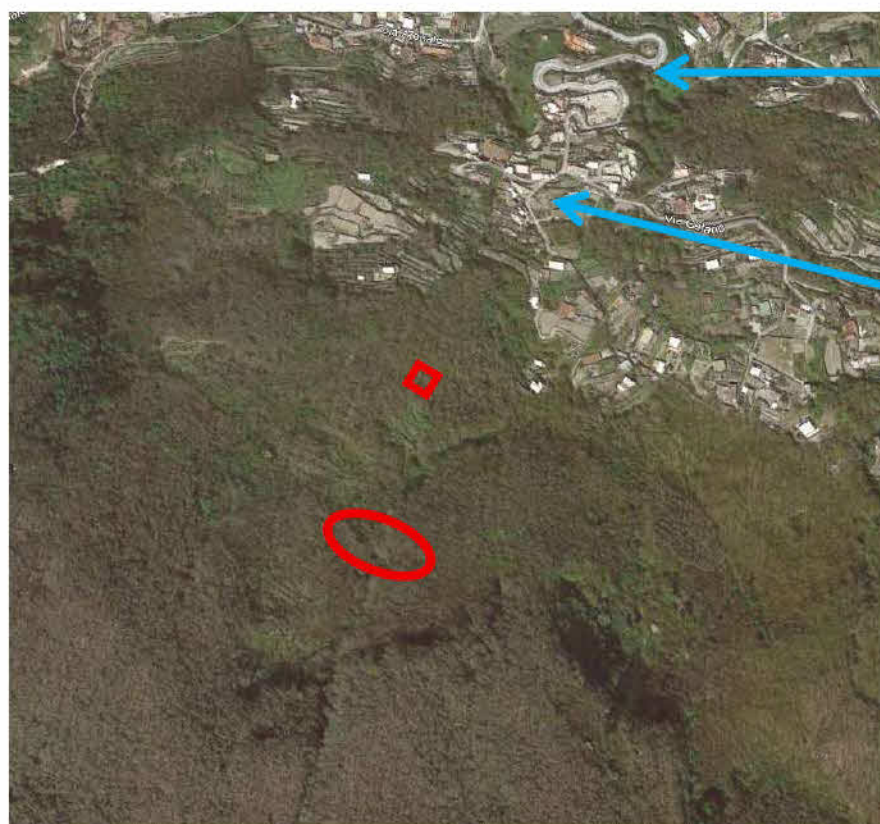
La superficie "coltivabile" deve ritenersi oggi viepiù ridotta, poiché alcune particelle (261, 262, 608 e 257) sono state pesantemente erose dai citati fenomeni alluvionali.

Allo stato, non è concretamente possibile ipotizzare "usi alternativi", non solo per la situazione di fatto (tutt'altro che sistemata), ma anche perché tutti i suoli ricadono in "zona E1 – territorio Agricolo" del vigente Piano Regolatore Generale di Casamicciola Terme e – soprattutto – in "zona Protezione Integrale" del Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia, risultando quindi gravati da vincoli d'inedificabilità assoluta e di conservazione assai stringenti.

Non si notizia dell'esistenza di un "condominio" (per quanto la cosa possa avere senso per i terreni).

⁴ L'esperto ha notizia di un'antica "Via Crateca" in zona (simile a "cratica" scritto nell'atto ultraventennale), remotamente percorsa dai carri che trasportavano l'allume dalla zona di estrazione a quella di lavorazione e poi al porto di Casamicciola.





APRILE 2021 ante alluvione



ATTUALITA' post alluvione (fonte Stimatrix)

Figura 5: Raffronto aerofotografico. E' stata evidenziata con sufficiente approssimazione la posizione dei terreni d'interesse (p.lla 275 isolata dalle altre).

===



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con atto di pignoramento e con titolo a favore del debitore esecutato)

Si procederà, al solito, separatamente per Lotti di Vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

L'immobile pignorato (villetta) è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi completi:

foglio 3 particella 731 subalterno 1, categoria A/7 (abitazioni in villini – N.d.R.), zona censuaria 1, classe 5, consistenza 7.5 vani, superficie catastale totale 184 mq (escluso aree scoperte 140 mq), rendita catastale 2.091,65, indirizzo Via Castiglione n. 60, piano T.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 3 e 4).

Gli estremi salienti (“foglio”, “particelle” e “subalterni”) coincidono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma sono diversi da quelli riportati nell’atto di acquisto a favore del debitore esecutato, costituente – altresì – titolo di provenienza ultraventennale.

All’esito di tutte le indagini effettuate risulta la seguente “cronistoria catastale (ben riepilogata nella visura censuaria storica):

- All’epoca del titolo ultraventennale (“atto di attribuzione quote ereditarie” del 1966) esisteva un più ampio fondo dal quale fu distaccata – tramite un frazionamento ignoto – una porzione di 11 are <circa> provvisoriamente identificata con particella “141a”, che fu attribuita a Omissis

I luoghi territoriali corrispondono.

E’ noto che le porzioni che scaturiscono da frazionamenti e che vengono provvisoriamente identificate con il numero della particella “sorgente” seguito dalla lettera “a” assumono poi definitivamente la stessa numerazione.

Agli atti del catasto risulta censita una particella 141 di 11 are, qualificata come salceto intestata **Omissis**

Alla sig.ra **Omissis** è stata rilasciata una licenza edilizia nell’anno 1968 per una costruzione da eseguire in zona e nello stesso anno la predetta ha presentato un progetto di variante poiché la costruzione era stata realizzata in difformità.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Sui grafici della licenza edilizia e della variante sono riportati dei piccoli stralci della mappa catastale dell'epoca da cui risulta che la costruzione a farsi insisteva sulla particella 141a (licenza) ovvero sulla particella 141 (variante).

- In data 16 marzo 1971, con pratica avente ad oggetto “costituzione” del 16 marzo 1971, è stato accatastato in N.C.E.U. di Casamicciola Terme un immobile provvisoriamente identificato con scheda tipo P protocollo 425.

In pari data, con pratica di “variazione” n. NA055272, all'immobile in oggetto sono stati attribuiti d'ufficio i seguenti identificativi provvisori: “foglio 3 particella 9006 subalterno 1”.

E' chiaro che si tratta dell'accatastamento della costruzione intrapresa con la licenza e la variante del 1968.

- In data 16 ottobre 2015, con pratica d'ufficio avente ad oggetto “bonifico di identificativo catastale” (n. NA0413190), gli anzidetti estremi catastali provvisori sono stati soppressi e l'immobile in oggetto è stato definitivamente identificato in N.C.E.U. di Casamicciola Terme come “foglio 3 particella 232 subalterno 18”.

Agli atti del catasto si rinviene la corrispondente planimetria (non allegata per brevità).

Sulla tavola, nello spazio destinato alle “annotazioni d'ufficio” si legge l'annotazione 425 (corrispondente al protocollo della scheda P di accatastamento); la data di presentazione del grafico è proprio 16 marzo 1971.

La planimetria allegata alla variante della licenza del 1968 corrisponde perfettamente alla suddetta planimetria catastale datata 1971.

- In data 23 febbraio 2023, con pratica avente ad oggetto “ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. NA0052168), gli anzidetti estremi catastali definitivi sono stati soppressi, originando gli attuali identificativi “foglio 3 particella 731 subalterno 1”.

Tale è la data dell'odierna planimetria catastale attuale.

In data del 22 febbraio 2023 (un giorno prima) con “tipo mappale” pratica n. NA0051504 la particella 141 del foglio 3 del Catasto Terreni – ancora qualificata come salceto – è stata soppressa, originando l'attuale particella 731 del medesimo foglio 3 su cui è impiantato l'intero insediamento, infine qualificata come “ente urbano”.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

L'estensione non è esattamente uguale (11,88 are invece di 11 are), ma la forma e l'ubicazione sono le stesse (negli stralci di mappa allegati agli antichi titoli edilizi si vede lo stesso incrocio stradale riportato nella cartografia attuale dei terreni della zona).

All'esito di ulteriori approfondimenti catastali, si è capito che la maggiore superficie scaturisce dal fatto che alla "neo" p.lla 731 è stata accorpata d'ufficio la preesistente e confinante p.lla 243 di 0,88 are, già intestata al *debitore esecutato*, scaturita dal frazionamento di un suolo confinante posto in essere nell'anno 1972 (anch'esso non meglio precisato negli estremi), recepito dall'ufficio molto più tardi (pratica n. NA0428989 del 28/7/2004).

Tutto chiaro: l'ignoto remoto frazionamento aveva generato la p.lla "141a" (poi 141) dell'esatta estensione di 11 are, ma a **Omissis** era stata attribuita una porzione estesa <circa> 11 are.

Con il frazionamento del 1972 il *debitore esecutato* ha recuperato il residuo "approssimato".

Con la pratica d'ufficio del 2023 sono state riunite le particelle intestate al *debitore esecutato*.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera sostanzialmente fedele l'odierno stato dei luoghi dell'intero insediamento (villetta, dependance ed aree esterne).

Le incongruenze sono oggettivamente minimali (l'altezza utile all'interno della villetta non è dappertutto quella segnata sulla tavola).

La strada che confina con l'insediamento sul lato sud non è Via Castiglione, come segnato nella tavola, ma la Strada Provinciale 270.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato* per la quota 1/1 (ma non è specificato a titolo personale).

L'indirizzo riportato nel certificato è inesatto, poichè all'immobile si accede dalla Strada Provinciale 270.

L'imprecisione è correggibile gratuitamente anche mediante istanza on-line.

Alla luce dell'argomento trattato, e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni "comuni" o "aliene" non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Gli immobili pignorati (appezzamenti di terreno) sono attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme con i seguenti estremi completi:

1. foglio 6 particella 256, qualità bosco ceduo, classe 1, are 1 centiare 08 (408 mq – N.d.R.), reddito dominicale 1,05 €, reddito agrario 0,06 €
2. foglio 6 particella 257, qualità bosco ceduo, classe 1, are 1 centiare 87 (187 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,48 €, reddito agrario 0,03 €
3. foglio 6 particella 258, qualità bosco ceduo, classe 1, are 7 centiare 70 (770 mq – N.d.R.), reddito dominicale 1,99 €, reddito agrario 0,12 €
4. foglio 6 particella 261, qualità bosco ceduo, classe 1, are 1 centiare 59 (159 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,41 €, reddito agrario 0,02 €
5. foglio 6 particella 262, qualità bosco ceduo, classe 2, are 2 centiare 81 (281 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,44 €, reddito agrario 0,03 €
6. foglio 6 particella 263, qualità bosco ceduo, classe 2, are 6 centiare 02 (602 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,93 €, reddito agrario 0,06 €
7. foglio 6 particella 608, qualità bosco ceduo, classe 3, are 2 centiare 83 (283 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,15 €, reddito agrario 0,01 €
8. foglio 6 particella 609, qualità bosco ceduo, classe 2, are 5 centiare 88 (588 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,91 €, reddito agrario 0,06 €
9. foglio 6 particella 610, qualità bosco ceduo, classe 3, are 0 centiare 80 (80 mq – N.d.R.), reddito dominicale 0,04 €, reddito agrario 0,01 €

I suddetti estremi salienti (“foglio” e “particella”) coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione) e con quelli menzionati nel titolo ultravventennale del 1995, costituente – altresì – atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

La documentazione catastale deve ritenersi completa, essendo acquisiti in banca dati tutti i certificati censuari ed essendo rappresentate in mappa tutte le particelle (cfr. allegati 6 e 7 alla presente reazione). Tutti i certificati censuari son correttamente intestati al *debitore esecutato* per la quota 1/1 (ma non è specificato a titolo personale).



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

Gli appezzamenti non sono stati visionati trattandosi di zona impervia e difficilmente accessibile, non potendosi quindi commentare il rapporto tra lo “stato di fatto” e lo “stato catastale”.

Talune particelle (p.lla 261, p.lla 257, p.lla 608 e p.lla 262) sono state certamente pesantemente erose dai fenomeni alluvionali dell'anno 2022.

===



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 25 giugno 2024, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- Atto di “attribuzione di quote ereditarie” per Notaio Francesco Nonno di Forio d’Ischia del 2 dicembre 1966, rep. n° 17592, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli il 5 gennaio 1967 ai nn. 671/526.

Il documento è stato reperito presso l’Archivio Notarile ed è riportato in sezione dedicata dell’allegato 1 alla presente relazione.

L’atto riguarda una moltitudine di immobili variamente dislocati sull’isola d’Ischia.

Al punto 52 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Casamicciola Terme così testualmente descritto: <Nella contrada Castiglione una scoscesa di terreno incolto e boscoso, con pochi ruderi di fabbriche, estesa circa are settantuno (71) oltre i ruderi di circa altre are due e centiare settantasette (2.77), confinante con la via pubblica...>, all’epoca censito al Catasto Terreni come <folio 3 n° 34 – fabbricato rurale> e <allo stesso foglio 3 – fra la maggiore superficie al N° 141 – l’intero salceto>.

Una porzione di 11 are <circa> del suddetto terreno incolto riportato al Catasto Terreni fra la maggiore superficie del n° 141 del foglio 3 e, precisamente, quella <indicata nel tipo di frazionamento con la particella 141-a -are 11.00> fu attribuita a Omissis a tacitazione della quota ereditaria vantata dalla predetta.

La descrizione riportata nell’atto rimanda alla zona in cui oggi sorge la costruzione pignorata Censita al Catasto Fabbricati scaturita da nuova edificazione.

Il <tipo di frazionamento> citato nell’atto, ma non meglio specificato negli estremi, è ignoto.

La denominazione <141-a> allude chiaramente ad un’identificazione provvisoria.

E’ noto che le porzioni che scaturiscono da frazionamenti e che vengono provvisoriamente identificate con il numero della particella “sorgente” seguito dalla lettera “a” assumono poi definitivamente la stessa numerazione.

Agli atti del Catasto Terreni risulta censita un’antica particella 141 dell’estensione di 11 are, qualificata come salceto, intestata al *debitore esecutato*.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Nel grafico della licenza edilizia dell'anno 1968 rilasciata al *debitore esecutato* (di cui si dirà nel prosieguo) è riportato uno stralcio della mappa catastale dell'epoca in cui è raffigurata una particella "141a".

Nel grafico della variante successivamente presentato dal *debitore esecutato* (di cui pure si dira nel prosieguo) è riportato uno stralcio della mappa catastale dell'epoca in cui è raffigurata una uguale particella "141".

La "definitiva" particella 141 è stata infine soppressa, originando la particella 731 che identifica attualmente al Catasto Terreni l'area di sedime della costruzione pignorata.

L'estensione non è esattamente uguale (11,88 are invece di 11 are), ma la forma e l'ubicazione sono le stesse (negli stralci di mappa allegati agli antichi titoli edilizi si vede lo stesso incrocio stradale riportato nella cartografia attuale dei terreni della zona).

L'esperto non ha ritrovato altre mappe dell'epoca da utilizzare come raffronto⁵.

- Atto di "divisione" rogato dal Notaio Alfredo Albore di Forio d'Ischia in data 19 ottobre 1995, rep. n° 57092, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 7 novembre 1995 ai nn. 29683/21883.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile ed è riportato in altra sezione dedicata dell'allegato 1 alla presente relazione (sono stati omessi i documenti allegati al titolo, ma privi d'interesse in questa sede).

L'atto riguarda una moltitudine di immobili variamente dislocati sull'isola d'Ischia.

Al punto 15 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Casamicciola così testualmente descritto: <alla contrada Pollitriello o Cratica, fondo selvoso costituito da più appezzamenti, della complessiva superficie di circa mq. tremilatrecentocinquantotto>, in parte confinante – tra gli altri – con <vallone Schapparo e con strada comunale Cratica>, all'epoca riportati in Catasto Terreni con i seguenti estremi salienti <fol 6 n° 256 are 4.08>, <fol 6 n° 257 are 1.87>, <fol. 6 n. 258 are 7.70>, <fol. 6 n. 261 are 1.59>, <fol. 6 n. 262 are 2.81>, <fol. 6 n. 263 are 6.02>, <fol. 6 n. 608 are 2.83>, <fol. 6 n. 609 are 5.88>, <fol. 6 n. 610 are 0.80>.

L'immobile fu attribuito a Omissis.

⁵ Nel cosiddetto "foglio 3" d'impianto catastale risalente ai primi del '900 la particella 141 di 71 are di <maggior superficie> menzionata nel titolo ultraventennale non si trova, ma se ne vede un'altra, più vasta, diversa denominata, all'interno della quale si trovava un fabbricato distinto col <n° 34> (come scritto nel titolo ultraventennale).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

La descrizione riportata nell'atto rimanda alla zona montagnosa d'interesse.

Gli indicati estremi catastali coincidono con gli attuali identificativi censuari delle particelle pignorate.

Gli appezzamenti in oggetto sono altresì menzionati nel precedente atto del 1966 (punto 51), ma a quell'epoca non furono attribuiti a nessuno.

Per giusta completezza si precisa quanto segue:

- Gli immobili oggetto dell'atto del 1966 provenivano da due distinte vicende successorie: una per la morte di un genitore (beni devoluti come per legge con usufrutto riservato al coniuge superstite); una per la morte di uno zio (beni devoluti per testamento olografo in parti uguali, al netto di certi "legati" che non interessano).

Nell'atto non è precisato quali immobili provenivano dall'una e quale dall'altra, ma nell'anno 2024 l'usufrutto gravante sugli immobili oggetto della "successione genitoriale" si era certamente consolidata alla nuda proprietà.

- L'accettazione espressa dell'atto del 1966 è stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 5 gennaio 1974 ai nn. 667/584.
- Gli immobili oggetto dell'atto del 1995 (tra cui i terreni d'interesse) derivavano dalla successione legittima di un germano di **Omissis**, deceduto il 28/6/1993 (denuncia registrata il 28/6/1993 rep. n° 64/338, trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5/2/1998 ai nn. 3350/2610).
- Alla data dell'atto del 1966 (2 dicembre) **Omissis** risultava nubile.
- Alla data dell'atto del 1995 **Omissis** risultava coniugata in regime di comunione legale, ma i terreni ad essa attribuiti, già menzionati nell'atto del 1966, devono ritenersi beni ereditari

All'esperto non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

Si procederà, al solito, separatamente per Lotti di Vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

La costruzione dell'immobile pignorato è stata intrapresa in virtù di concessione edilizia prot. N° 3434 del 30 agosto 1968 rilasciata dal Comune di Casamicciola Terme, previo rilascio di parere favorevole della competente Soprintendenza.

In allegato 9 alla presente relazione sono riportati (in ordine cronologico) gli incartamenti più significativi come rilasciati all'esperto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La costruzione è stata realizzata in difformità.

A seguito di esposti formalizzati da controinteressati, all'epoca il Comune dispose una verifica d'ufficio, all'esito della quale fu accertato che la costruzione era stata notevolmente ampliata e che non era stata impostata alla quota prescritta dalla Soprintendenza.

Per questo motivo, in data 12 dicembre 1968 fu emessa l'Ordinanza Sindacale n° 10 avente ad oggetto la sospensione lavori.

In data 25 dicembre 1968 Omissis ha presentato un progetto di variante (il grafico allegato corrisponde esattamente a quello dell'immobile accatastato nell'anno 1971).

Il Comune trasmise il progetto alla Soprintendenza ed agli organi regionali per le determinazioni del caso.

Non è dato sapere se tali determinazioni vi sono mai state (nei documenti consegnati allo scrivente non è stato rinvenuto nulla).

In data 2 ottobre 1969 il Comune ha diffidato Omissis a non intraprendere i lavori in attesa delle determinazioni sul progetto di variante (cfr. penultimo documento riportato in allegato 9).

In data 30 gennaio 1970 il Sindaco del Comune di Casamicciola Terme ha inteso rilasciare la licenza di abitabilità per l'immobile (ultimo incartamento riportato in allegato 9).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Per l'immobile in oggetto è stata presentata una pratica di condono ai sensi della legge n° 47/1985, prot. 2644 del 26 marzo 1986, avente ad oggetto un ampliamento di superficie residenziale di 31 mq ed il recupero all'uso abitativo della superficie di 7 mq di un portico previsto dalla licenza originaria (cfr. documentazione riportata in allegato 10).

Gli abusi denunciati rimandano alla differenza la planimetria allegata al progetto di variante e la planimetria allegata alla licenza edilizia originaria.

Nel fascicolo si rinviene il bollettino di pagamento dell'intera oblazione (invero calcolata in modo sostanzialmente coerente).

La pratica non è stata evasa.

Per l'immobile in oggetto è stata successivamente presentata una seconda domanda di condono ai sensi della legge n° 724/1994, prot. 2922 del 1° marzo 1995, avente ad oggetto un ulteriore ampliamento di 54,6 mq ad uso residenziale e di 2 mq ad uso non residenziale (cfr. documentazione riportata in allegato 11).

L'abuso, da ritenersi duplice poiché compiuto su un immobile non ancora regolarizzato, allude:

- all'ulteriore ampliamento della villetta (odierni vani attigui adibiti cucina, bagno e camera da letto);
- al corpo di fabbrica della *dependance* (inquadrato da una delle fotografie allegate all'istanza);
- al <locale caldaia>, che sembra essere il casotto in cui è oggi allocato il bollitore dell'impianto a pompa di calore (il generatore, come detto, non è stato ritrovato).

Il conteggio delle "nuove" superfici abusive è sostanzialmente coerente.

Nel fascicolo si rinvencono svariati bollettini di pagamento.

La pratica è tuttora inevasa, ma è stata certamente esaminata dall'Ufficio Tecnico Comunale, poiché nel fascicolo si rinvencono i "ri-calcoli d'ufficio" delle somme ancora dovute dall'istante (riportati in allegato 11).

L'UTC ha infine quantificato un debito per oneri concessori alla data del 21 maggio 1998 pari a 2.429.646 £, equivalenti a 1.254,81 € in valuta attuale, oltre interessi (a far data, ovviamente, dal 21 maggio 1998).

L'oblazione è stata ritenuta interamente saldata.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

All'esperto è stato RIFERITO che i calcoli eseguiti all'epoca dall'Ente devono ritenersi ancora validi, ma per la sola pratica presentata ai sensi della legge 724/1994.

Per la pratica presentata anzitempo ai sensi della legge n° 47/1985 non risultano versati gli oneri di urbanizzazione (dovuti in questa misura ai sensi della Legge Regionale n° 38/1985, trattandosi di costruzione certamente ultimata nel periodo 1967-1977 come dimostrano la licenza originaria e il certificato di agibilità a suo tempo dall'Ente).

La vetustà di alcune finiture rinvenute *in loco* autorizza ad affermare che nulla è più cambiato internamente (e invero l'attuale sistemazione di una parte della villetta è proprio quella raffigurata nel grafico allegato alla prima domanda di condono risalente agli anni '80 del secolo scorso⁶).

Le fotografie allegate all'istanze attestano che sono stati cambiati i serramenti esterni.

Le due tettoie in legno – consistenti più propriamente in pergolati – adibite a garage e deposito non sono menzionate da nessuna parte (la tettoia/deposito si scorge in un fotogramma del 1994 rinvenuto sul SIT della Regione Campania; dalle foto aeree di “GOOGLE EARTH sembra di capire che nel 2005 la tettoia/garage non esisteva).

Dalle foto aeree di “GOOGLE EARTH si capisce che i pannelli fotovoltaici sul tetto sono stati installati tra luglio 2023 e marzo 2024.

Tali ulteriori “opere minori” si devono ritenere abusive, non essendo stata ritrovate altre pratiche edilizie (comunque denominate) riconducibili alle medesime.

===

L'accoglimento delle due domande di condono presuppone il conseguimento del parere favorevole da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico gravante sulla zona (imposto fin dagli anni '50 del secolo scorso).

L'esperto non può ovviamente prevedere il sicuro rilascio, avendo notizia di pratiche conclusesi positivamente in passato, ma anche del più recente atteggiamento ostativo della Soprintendenza.

A quanto è dato capire, la costruzione non rispetta un limite altimetrico imposto, *illo tempore*, all'epoca del rilascio della licenza originaria.

E' impossibile prevedere in che misura ciò possa incidere sul parere.

⁶ Nella seconda domanda di condono non si rinvergono grafici.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Nell'ipotesi che tale parere venga rilasciato in senso favorevole, restano da versare:

- gli oneri di urbanizzazione relativi all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge n° 47/1985, parametrati sulla volumetria abusiva oggetto di detta istanza;
- gli oneri concessori relativi alla pratica di condono presentata ai sensi della Legge n° 724/1994, già quantificati "d'ufficio" in 1.254,81 € alla data del 21 maggio 1998 e da maggiorare degli interessi legali all'attualità;
- la cosiddetta indennità risarcitoria per danno ambientale ai sensi del D.M. 26/9/1997, mai corrisposta, da commisurata al 3% del valore catastale delle opere oggetto di condono (**notizia assunta presso l'UTC**);
- i diritti di segreteria, pari a circa 570 € per ciascuna pratica (**solita fonte d'informazione**).
- l'onorario del tecnico incaricato di predisporre tutti gli incartamenti, quantificabile in non meno di 2.500 € al lordo dell'I.V.A. secondo le abituali tariffe di mercato.

Gli ampliamenti denunciati con entrambe le domande assommano a circa 93 mq.

Nella visura censuaria storica sono definite la superficie catastale "coperta" e la rendita catastale per la specifica categoria, sicchè è possibile ragionare in proporzione (come invero abitualmente si fa).

Sviluppati tutti i calcoli secondo le tabelle **fornite** dall'UTC, risultano le seguenti ulteriori somme:

- 705 € circa per oneri urbanizzazione pratica L. n° 47/1985;
- 680 € circa per interessi oneri concessori pratica L. n° 724/1984 (conteggiate sino alla data della prossima udienza);
- 5.250 € circa per indennità risarcitoria di danno ambientale (non è stata cautelativamente considerata la fattispecie "prima casa", non conoscendo la situazione del futuro aggiudicatario).

In conclusione, ammesso il possibile rilascio del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico gravante sulla zona, la positiva definizione delle pratiche di condono pendenti sull'immobile presuppone un costo di circa 10.500 €, che resta a carico del futuro aggiudicatario.

Qualora detto parere favorevole non fosse rilasciato, tutti gli abusi oggetto delle due domande dovrebbero essere rimossi, non sussistendo le condizioni per procedere a sanatorie "speciali" o "alternative".



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Ed invero:

- La disciplina “speciale” del condono non è invocabile, poiché le “ragioni del credito per cui si procede” sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall’atto di pignoramento, infatti, si evince che la presente procedura scaturisce da un Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli nell’anno 2019 (quand’anche si volesse far riferimento alle “ragioni” del *creditore interventore*, la conclusione resterebbe la stessa poiché nell’atto d’intervento si allude ad un mutuo contratto nell’anno 2009).

- La disciplina “alternativa” tramite il c.d. “accertamento di conformità” ai sensi degli artt. 36 – 36bis e 37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché i luoghi ricadono in “zona P.I. – Protezione Integrale” del Piano Territoriale Paesistico dell’Isola d’Ischia approvato con Decreto Ministeriale 8/2/1999 e la normativa specifica non ammette nuove volumetrie (le deroghe non sono riconducibili al caso in specie, poiché alludono a adeguamenti di edilizia rurale ovvero ad ampliamenti contenuti nel 20% per adeguamenti igienico-sanitari).

I luoghi, peraltro, ricadono in “zona F3- Territorio destinato a parco turistico e idrotermale”, a quanto è dato capire ricompresa in “zona A1” (territorio del centro storico di rilevante interesse ambientale), in cui le destinazioni residenziali non sono specificamente contemplate.

Allo stato, quindi, non sussiste la cosiddetta “conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda”

L’entità degli abusi non è ontologicamente riconducibile alla definizione di “difformità parziali” eseguite in concomitanza dell’edificazione originaria ed in variante al titolo, sia perché alcuni sono documentalmente posteriori, sia perché i “primi” abusi – come espressamente ammesso nell’istanza presentata a suo tempo – si sono risolti in un incremento della superficie utile originariamente assentita del 70% (.

Non è pertanto invocabile la più permissiva disciplina dell’art. 34-ter del D.P.R. n° 380/2001 introdotto dalla recentissima Legge n° 105/2024.

La negazione della fattispecie di “difformità parziali”, preclude – infine – l’applicabilità dell’art. 34 del citato D.P.R. n° 380/2001, concernente la c.d. “fiscalizzazione” dell’abuso (che in ogni caso non sarebbe una sanatoria).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Appaiono invece regolarizzabili le ulteriori opere certamente poste in essere, consistite nell'installazioni di pannelli fotovoltaici, nella sostituzione di infissi esterni (diversi da quelli documentati dalle fotografie allegate alle istanze di condono) e nella realizzazione di tettoie (consistenti più propriamente in pergolati in legno).

In base alle indicazioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale relative al titolo richiesto per la realizzazione di opere del genere, la regolarizzazione presuppone un "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n° 380/2001 e l'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica presso il Comune.

L'onere economico è **ragionevolmente** quantificabile in circa 12.000 € ed è così composto:

- 2.500 € per sanzione (comma 1 art. 37 del D.P.R n° 380/2001 – interventi eseguiti in assenza di SCIA).
- 5.000 € per oblazione (comma 5 lett. b art. 36-bis del D.P.R. n° 380/2001).
- 4.000 € al lordo dell'IVA per il tecnico incaricato (prezzo medio di mercato richiesto per le 2 pratiche abbastanza semplici).
- diritti di segreteria previsti dal Comune di Casamicciola per questo genere di pratiche.

Le opere poste in essere non hanno, ad opinione dell'esperto, incrementato oltre misura il valore dell'immobile (uno delle tettoie/ pergolato è un semplice deposito).

L'oblazione è <pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività...> (testuale dall'art. 36bis; sottolineature aggiunte dall'esperto).

La sanzione pecuniaria è <pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro> (testuale dall'art. 37).

La valutazione definitiva, insomma, è di stretta competenza altrui ed in questa sede è possibile solo prospettare una stima ipotetica.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Ritenendo di aver fornito la massima informazione possibile, si rammenta che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato e che devono ritenersi ferme eventuali diverse determinazioni e calcolazioni degli uffici preposti all'istruttoria ed alla valutazione delle istanze in materia.

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- All'esito dell'eventuale conseguimento della sanatoria, sarà certamente necessario presentare una specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità", non potendosi ritenere più valido il certificato esistente, che invero si riferisce alla situazione dell'immobile negli anni '70 (la cucina è stata spostata ed è stato realizzato un nuovo bagno; la *dependance* è completamente nuova).
La pratica dovrà essere affidata ad un tecnico, dovendosi certificare varie cose e vari impianti.
Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria come previsti dal Comune di Casamicciola Terme.
- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 550 € circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e per rilievi delle chiusure d'ambito e degli impianti).
- L'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

~~~



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

In allegato 12 è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti i terreni ricadono in “zona E1 – territorio Agricolo” del vigente Piano Regolatore Generale di Casamicciola Terme e in “zona Protezione Integrale” del Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia riapprovato con D.M. 8 febbraio 199, risultando quindi gravati da vincoli d'inedificabilità assoluta e di conservazione assai stringenti.

Si è già detto che non è stato possibile procedere a sopralluogo.

E' noto che il software GOOGLE EARTH consente ingrandimenti al suolo assai ravvicinati.

L'esperto non ha riconosciuto costruzioni, ma invero la vegetazione è assai fitta.

≈≈≈



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

## **2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati**

Alla data del sopralluogo l'immobile ad uso residenziale pignorato compreso nel LOTTO DI VENDITA n° 1 risultava disabitato sebbene completamente arredato.

Il debitore esecutato risulta risiedere in altro Comune dell'Isola (si omette l'allegazione del certificato di residenza, pure diligentemente acquisito).

Agli atti dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano registrati contratti di locazione a nome del debitore esecutato, ma gli stessi riguardano un immobile diversamente censito in N.C.E.U. e dislocato in altro comune dell'isola (oggetto della medesima procedura esecutiva e sul quale il sottoscritto ha relazionato).

I terreni pignorati compresi nel LOTTO DI VENDITA N° 2 non sono stati visionati per i motivi già spiegati, ma a quanto è dato sapere gli stessi sono incolti ed abbandonati.

Non risultano contratti di locazione registrati per terreni.

Nell'intento di offrire la più ampia informazione possibile è stata effettuata un'indagine di mercato per definire l'attuale più probabile valore locativo di mercato di una villetta simile a quella pignorata.

Sull'isola esistono di fatto due mercati: uno di "affitto stagionale estivo" ed uno "transitorio residuale annuo" (da maggio a ottobre) caratterizzato da tutt'altri prezzi.

I prezzi degli "affitti stagionali" sono a loro volta variabili a seconda del mese (agosto è logicamente quello più caro e raggiunge punte notevoli soprattutto per immobili di categoria superiore).

Riparametrando le notizie acquisite sull'annualità, si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella in oggetto (stessa dislocazione territoriale; stessa tipologia edilizia; stessa comoda quadratura; stesso discreto stato di conservazione) si aggira intorno ai 1.500 €/mese, non meno.

Nessun concreto valore locativo di mercato appare invece riconoscibile ai terreni pignorati.

~~~



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

All'esito di tutte le indagini effettuate, si evidenzia quanto segue:

- Tutti gli immobili pignorati (LOTTI DI VENDITA N° 1 e LOTTO DI VENDITA N° 2) ricadono in zona gravata da vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge sulle bellezze naturali, imposto con D.M. 23/05/1958 e reiterato con il Piano Territoriale Paesistico ri-approvato con D.M. 08/02/1999 che preclude la realizzazione di nuove volumetrie (tutti i cespiti ricadono in "zona Protezione Integrale" del P.T.P.).
Il vincolo resta a carico del futuro aggiudicatario.
- Tutti gli immobili pignorati (LOTTO DI VENDITA N° 1 e LOTTO DI VENDITA N° 2) ricadono in zona sismica e vulcanica.
La situazione resta a carico del futuro aggiudicatario.
- Per tutti gli immobili pignorati (LOTTO DI VENDITA N° 1 e LOTTO DI VENDITA N° 2) non risultano pesi e/o limitazioni d'uso (tipo, ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti d'uso o abitazione o destinazione).
- L'immobile pignorato ad uso residenziale costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1 ricade in territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di cui al comma 1, (lett. a), dell'art. 142 D.Lgs. n° 42/2004, risultando quindi applicabili le relative norme di tutela.
La situazione resta a carico del futuro aggiudicatario.
- L'immobile pignorato ad uso residenziale costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1 dista in linea d'aria dalla SP 270 meno di 20 metri.
La situazione resta a carico del futuro aggiudicatario.
- I terreni pignorati compresi nel LOTTO DI VENDITA N° 2 rientrano nel perimetro del Sito di Importanza Comunitaria denominato "Corpo Centrale dell'Isola d'Ischia" (direttiva CE92/43/CEE) codice IT8030005.
La situazione resta a carico del futuro aggiudicatario.
- Su tutti gli immobili pignorati (LOTTO DI VENDITA N° 1 e LOTTO DI VENDITA N° 2), e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime (se ad uso residenziale), non gravano vincoli archeologici, oppure storico-artistici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino risulta che i terreni pignorati compresi nel LOTTO DI VENDITA N° 2 ricadono in zona a rischio frana e pericolosità frana molto elevato (o “elevato” per l’isolata p.lla 256).
- Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sulle consistenze fisiche e catastali d’interesse e/o trascrizioni di domande giudiziali e/o trascrizioni di convenzioni matrimoniali e/o neppure trascrizioni di sequestri (di tipo civile, penale o amministrativo).
- Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale.

I costi per le formalità da cancellare (invero consistenti solo nella trascrizione del pignoramento per cui si procede) e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento degli immobili aggiudicati all’asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

===

2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

===

2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)

Nulla da segnalare in ordine a “censi” e/o “livelli”.

L’immobile pignorato non ricade su suolo gravato da usi civici.

Nella figura 6 a pagina seguente è riportato il certificato rilasciato dal competente ufficio regionale che attesta che sul foglio 3 e sul foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme non esistono “usi civici” (il documento è stato recapitato con estremo ritardo all’*esperto*; la notizia è stata riferita nell’elaborato anzitempo trasmesso agli interessati, ma non è stata “comprovata”).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA SEZIONE USI CIVICI

VISTA l'istanza, inviata a mezzo p.e.c. in data 08/09/2025, dell'ing. Capuano Daniele nato a Napoli il 20/10/1970, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva/espropriativa immobiliare n. 350/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli, Sezione Esecuzioni Immobiliari, al Prot. della Regione Campania N. 0438442/2025 del 08/09/2025;

VISTI gli atti d'Ufficio e, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 09/08/1934, relativo al Comune di Casamicciola (NA), che si trova conservato presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano, sito in Piazza E. De Nicola;

VISTA la copia della marca da bollo da 16 euro con identificativo n. 01191951326643 del 04/03/2022 apposta ed annullata sulla relativa dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 75 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 nonché ai sensi dell'art. 3 del D.M. del 10/11/2011 a firma dello stesso ing. Daniele Capuano ed allegata all'istanza;

VISTO l'art. 2 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

SI CERTIFICA

che nel suddetto Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 09/08/1934, relativo al Comune di Casamicciola (NA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati i terreni distinti in catasto ai Fogli 3 e 6 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nei predetti Fogli non risultano gravate da usi civici.

Si rilascia su richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

La Dirigente della U.O.D. 50.07.18
Dr.ssa Addolorata Ruocco

ADDOLORATA
RUOCO
REGIONE
CAMPANIA
Dirigente
10.09.2025
17:10:09
GMT+02:00



C8

Figura 6: Certificato attestante l'inesistenza di "usi civici" sul foglio 3 e sul foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Casamicciola Terme

≈≈≈



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

2.11 Informazioni di natura condominiale

L'immobile pignorato ad uso residenziale costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1 consiste in un insediamento indipendente e di tipo unifamiliare, sicchè non esiste "condominio".

Per i terreni compresi nel LOTTO DI VENDITA N° 2 non si ha notizia dell'esistenza di un "condominio".



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto “*market comparison approach*” (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, stante le difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non sono mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia⁷ è stata adottata la “superficie commerciale (Sc)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” dei fabbricati comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l’intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Per i terreni, invece, la “superficie commerciale” coincide banalmente con la loro estensione.

Inquadrati così i termini della questione occorre procedere separatamente.

⁷ Solo per citarne alcuni:

- *Codice delle valutazioni immobiliari*, TECNOBORSA, V edizione anno 2018.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

L'insediamento comprende le seguenti molteplici pertinenze ad uso esclusivo:

- Tettoia-garage lungo il vialetto di accesso: area utile 20 mq
- Area a verde ridosso del terrapieno della "provinciale": area 250 mq
- Giardino antistante la facciata principale (incluso la tettoia deposito): area 400 mq
- Terrazzo/patio che intervalla il giardino: superficie calpestabile 40 mq
- Ballatoi/terrazzini che contornano la villetta: superficie calpestabile complessiva 35 mq

A queste bisogna aggiungere altre aree di circolazione (camminamento posteriore con aiuola e vialetto) e la *dependance*.

La scelta dei coefficienti di ponderazione deve essere fatta con estrema cautela, altrimenti si rischia di falsare tutta la valutazione, poichè la superficie abitabile della villetta di cui si discute – l'unica che effettivamente interesse sul mercato, al di là di quanto sostengano le "teorie" estimative – resta pur sempre "abbastanza normale" (105 mq circa).

L'indagine di mercato dello scrivente si è ovviamente focalizzata su immobili simili.

Le inserzioni rinvenute si riferiscono tutte a ville dotate di pertinenze analoghe (terrazzi, ampi giardini, posti auto) e, talora, anche di veri e propri appezzamenti di terreno dell'estensione di alcuni migliaia di metri quadrati.

All'esito delle indagini svolte si è capito che per questo tipo di immobili non ha molto senso procedere al certosino conteggio della cosiddetta "superficie commerciale" e che il valore di mercato "resta comandato" dalla quadratura abitabile.

La consistenza delle aree scoperte incide, ma fino ad un certo punto (come invero sempre accade nel caso di soluzioni immobiliari "particolari", diverse dai più classici appartamenti cittadini, nei quali gli spazi esterni risultano notoriamente ridotti).

Alla luce di quanto sopra e di quanto visto sui luoghi, l'*esperto* ritiene che nessun concreto valore possa essere attribuito alle aree di circolazione interne.

Del pari, nessun apprezzabile valore sembra riconoscibile alla vasta area "a verde" a ridosso del terrapieno della SP 270, e latistante il vialetto d'ingresso a quota superiore, invero apparentemente non sistemata.

E' chiaro che il "vero" giardino godibile è quello dislocato più in basso, ove è impiantata la villetta.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

I “giardini” sono normalmente ragguagliati al 10% della loro estensione, sino a 5 volte l’area dei vani principali ed accessori (limite nella specie non superato).

Secondo le istruzioni dell’OMI specifiche per “ville” o “villini”, i terrazzi si valutano al 30%, se direttamente comunicanti con l’abitazione, e al 15% se non direttamente comunicanti (e invero gli uni e gli altri fino ad un certa misura, poiché ad un certo punto si dovrebbe ridurre la percentuale).

La *dependance* ha una superficie utile di circa 25 mq è rappresenta un indubbio vantaggio, ma la sua altezza utile è inferiore al requisito minimo standard richiesto per l’abitabilità.

La stessa non è in diretta comunicazione con la costruzione principale, ma è di fatto contigua.

La percentuale di ponderazione del 50% tipicamente suggerita per le cosiddette “tavernette” appare senz’altro appropriata.

Il pergolato adibito a garage è concretamente assimilabile ad un box-auto.

Il coefficiente di ponderazione solitamente applicato nella prassi estimativa per siffatti accessori è 0,5.

In virtù di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della “superficie commerciale” si sviluppa come segue:

LOTTO DI VENDITA N° 1 (villetta sita in Casamicciola Terme lungo SP 270 direzione Ischia-Casamicciola civico 60; estremi N.C.E.U. Casamicciola Terme: fol. 3 – p.lla 731 – sub 1)

- Superficie abitabile (S_U)	105,00 mq
- Superficie lorda (S_L)	131,50 mq
- Superficie ragguagliata <i>dependance</i> (S_{P1})	12,50 mq
- Superficie ragguagliata terrazzini/ballatoi (S_{P2})	40,00 mq
- Superficie ragguagliata giardino (S_{P3})	10,50 mq
- Superficie ragguagliata terrazzo/patio (S_{P4})	6,00 mq
- Superficie ragguagliata tettoia/garage (S_{P5})	10,00 mq
- <u>Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_{P1} + S_{P2} + S_{P3} + S_{P4} + S_{P5}$)</u>	<u>210,50 mq</u>

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento (SC)”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”.

Nell’intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Le indagini, come detto, sono state condotte tenendo ben presente la tipologia immobiliare (villino indipendente corredato da ampie aree scoperte pertinenziali) e la peculiare dislocazione territoriale (decentrata, ma apprezzata), al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

Al momento non sono proposti in vendita molti immobili del genere.

Nella sezione dedicata dell'allegato 13 sono riportate alcune inserzioni che rendono l'idea del valore immobiliare ricercato.

Tutte le inserzioni alludono a ville panoramiche.

Talune proposte ritrovate (tra cui una relativa ad un villino dislocato nelle immediate vicinanze) non sono state volutamente considerate, poichè relative a soluzioni extra-lusso (finanche dotate di piscine ad uso esclusivo), oggettivamente non equiparabili alla fattispecie.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest'ambito territoriale pubblicate dall'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate e dal ben noto portale "Borsino Immobiliare" (cfr. schede riportate in ultimo nella sezione dedicata dell'allegato 13).

Ponderate in modo ragionato tutte le informazioni acquisite, tenendo conto delle differenti peculiarità degli immobili oggetto delle proposte analizzate (alcuni in buone condizioni e con finiture di livello superiore, altri da ristrutturare) e considerando un verosimile margine di trattativa⁸ degli annunci esaminati, l'esperto ritiene che il "più probabile valore unitario di mercato", riferibile alla tipologia immobiliare d'interesse e a uno stato di conservazione "normale", sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO 3.250,00 €/m²

L'Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d'impostare la ricerca sulla mappa.

Per ogni annuncio sono riportati il prezzo dichiarato (che in linea di principio dovrebbe essere attendibile poiché oggi la legge consente di commisurare l'imposta al "valore catastale") e la superficie catastale (che si avvicina parecchio alla "superficie commerciale", come dimostra il caso in esame).

Rapportando l'uno all'altra è possibile, pertanto, ritrarre una sorta di "quotazione dichiarata".

⁸ Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2025, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Nella figura 7 che segue è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall'*esperto*: immediate vicinanze di dell'immobile; periodo gennaio 2024 – maggio 2025 (ultimo mese disponibile).

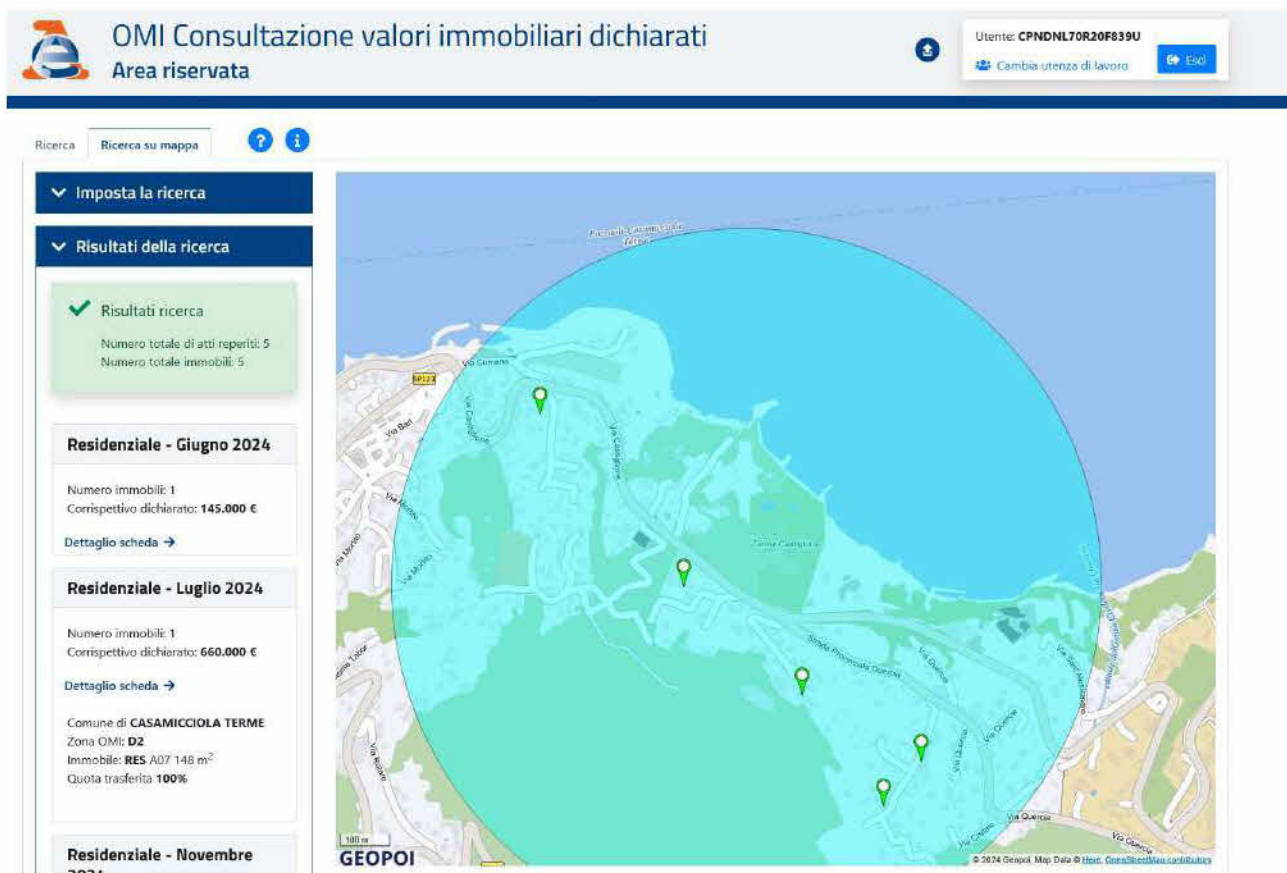


Figura 7: Ricerca “valori immobiliari dichiarati” compravendite cespiti tipo residenziale

Nel frangente si sono avute pochissime transazioni.

Il “prezzo dichiarato” risultante da una di esse è nettamente inferiore a quelli delle attuali proposte di mercato ed è un chiaro indizio di scarsa affidabilità (l’annoso problema non è stato evidentemente del tutto risolto).

Scartando tale compravendita anomala e considerando le restanti, si perviene ad una “quotazione dichiarata media” di 3.380 €/mq, sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato per altra via dall'*esperto*.

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento al parametro di 3.250 €/mq.

Il parametro in questione, ritenuto rappresentativo del valore immobiliare della zona e della specifica tipologia, deve essere in ogni caso rettificato in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto della stima.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabella 1 a pagina seguente (invero per molti fattori il valore è unitario, poiché la quotazione di riferimento è stata già prescelta con criterio).

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

Il coefficiente di deprezzamento connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (nessuna riduzione), poiché l'immobile è disabitato e non sono stati ritrovati contratti di locazione che lo riguardano.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite dei costi da sostenere per perfezionare le pratiche di condono pendenti sull'immobile e per sanare le ulteriori più lievi irregolarità (10.500 € + 12.000 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 non esistendo "condominio".

Nella medesima tabella 1 sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata **prudenzialmente** nel 20% del valore "normale" in ragione:
 - delle incertezze sul conseguimento del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo gravante sulla zona (e delle complicazioni in caso negativo);
 - degli eventuali più gravosi "ri-conteggi" di sanzioni ed oblazioni da parte dell'Ente comunale;
 - delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità; predisposizione Attestato Prestazione Energetica).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Tabella 1: Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero	1,000
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
DISLOCAZIONE IMMOBILE: la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: panoramico ma la quotazione di riferimento ne tiene già conto	1,000
QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: commisurata alla quadratura e alla tipologia; si reputa normale	1,000
QUALITA' FINITURE: standard, ma talora vecchiotte (pavimenti e porte interne)	0,950
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: tipologia superiore ma condizionatori assenti	1,030
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: nel complesso discreto ma con impianti elettrici da revisionare e pitture da ripristinare in salone	0,993
PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna; la quotazione di riferimento tiene già conto delle aree pertinenziali	1,000
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio in muratura di tufo anni '60 secolo scorso; accettabile stato di conservazione	1,000
RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	0,800
INCIDENZA ONERI NATURA URBANISTICA: rimozione abusi non regolarizzabili	0,966
INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: nessuno	1,000
INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si reputano necessarie correzioni	1,000
	0,751

Definito il coefficiente correttivo totale, il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- V il valore del lotto;
- V_{UM} l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";
- S_C la "superficie commerciale" assunta a riferimento;
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 3.250,00 \text{ €/mq} \times 210,50 \text{ mq} \times 0,751 = 513.777,88 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per il LOTTO DI VENDITA N° 1, costituito dalla villa con annesse aree pertinenziali sita in Casamicciola Terme (prov. NA), con accesso dal civico 60 della Strada Provinciale 270 direzione Ischia-Casamicciola, censita in N.C.E.U. di Casamicciola Terme come "foglio 3, particella 731 subalterno 1", è di 515.000 € in cifra tonda.**



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Si è già detto che la superficie catastale complessiva dei terreni pignorati assomma – “sulla carta” – a 3.358 mq”, ma che in realtà talune particelle (261, 262, 608 e 257) sono state pesantemente erose dai fenomeni alluvionali dell’anno 2022 (alcune ricadono quasi per intero nell’odierno canalone di frana).

La superficie catastale delle particelle interessate dall’erosione alluvionale assomma a 910 mq.

L’esperto non ritiene ragionevolmente possibile “conteggiarla”.

Ammesso pure che sia rimasto qualcosa, è chiaro che si pongono problemi di opere di contenimento, la cui realizzazione incide sul valore – assai modesto a prescindere – dei suoli.

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento ad una “superficie commerciale” di 2.448 mq (banale differenza tra 3.358 mq e 910 mq).

Alla stregua di quanto fatto per l’immobile ad uso residenziale, sono state effettuate alcune specifiche indagini di mercato, tenendo bene a mente la peculiare dislocazione dei terreni d’interesse in zona montagnosa difficilmente accessibile (oggi vieppiù complicata) e l’assoluta natura inedificabile dei suoli di cui si discute .

Nelle immediate vicinanze degli appezzamenti di cui si discute non sono attualmente proposti in vendita terreni.

Nel recente passato non si sono avute compravendite in zona (cfr. figura 8 che segue estrapolata dal citato “servizio” offerto dall’Agenzia delle Entrate)



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: CPNDNL70R20F839U
Cambia utenza di lavoro Esci

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca
Per i criteri di ricerca indicati, non sono stati reperiti atti. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.

Map showing a large cyan circle indicating the search area.

Figura 8: Ricerca “valori immobiliari dichiarati” compravendite cespiti di tipo agricolo

Nella sezione dedicata dell'allegato 13 sono riportate alcune inserzioni riguardanti – tutte – terreni inedificabili ubicati in altre zone di montagna dell'isola ovvero difficilmente accessibili.

Le quotazioni risultanti dalle inserzioni sono sensibilmente inferiori per gli appezzamenti di grandi dimensioni.

La circostanza non sorprende, poiché è noto che quelli di piccola dimensione sono generalmente più apprezzati sul mercato.

Il “coefficiente di merito” usualmente considerato nell'estimo agrario per la migliore “caratteristica” dimensionale è pari al 10%-20%.

Trattasi dello stesso ordine di grandezza del verosimile margine di trattativa (che invero per i terreni, vieppiù se inedificabili, è notoriamente più alto).

I due aspetti possono senz'altro ritenersi compensati.

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

Il valor medio risultante dalle inserzioni è di circa 12 €/mq e rappresenta – ad opinione dell'*esperto* – un valido riferimento di mercato per i terreni pignorati.

La sostanziale similitudine dei terreni oggetto di tali proposte di vendita (in termini di ubicazione, difficoltà di accesso e natura urbanistica) non giustifica ulteriori correzioni “estimative”.

I terreni pignorati devono ritenersi liberi, non essendo stato ritrovati contratti di locazione (*i.e.* coefficiente correttivo pari a 1).

Non vi sono oneri di regolarizzazione e/o di rimozione abusivi da considerare (*i.e.* coefficiente correttivo pari a 1)

Parimenti unitario deve essere assunto il coefficiente correttivo relativo a spese condominiali insolute, poichè non esiste un “condominio”.

L'adozione di un coefficiente correttivo per assenza di garanzia dei vizi occulti pari a 0,60 (riduzione 40%) appare assolutamente giustificata, in ragione:

- della mancata visione dei luoghi;
- dei rischi (invero conclamati) di natura idrogeologica gravanti sull'area;
- delle incertezze connesse alla peculiarissima situazione dei luoghi ed ai suoi “riflessi di mercato”.

Non risultano vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (altro coefficiente correttivo pari 1).

Tutto ciò premesso, la relazione operativa da applicare è banalmente la seguente:

$$V = 12,00 \text{ €/mq} \times 2.248 \text{ mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,60 \times 1 = 16.185,60 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'*esperto* per il LOTTO DI VENDITA N° 2, costituito dai terreni ubicati in zona montagnosa del Comune di Casamicciola Terme, di difficile accesso, interessata da recenti fenomeni alluvionali, censiti in C.T. di Casamicciola Terme come “foglio 6, particelle 256-257-258-261-262-263-608-609-610”, è di 15.000 € in cifra tonda.**

≈≈≈



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

2.13 Divisibilità dei beni in caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

===

2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato

Al momento dell'acquisto dell'immobile ad uso residenziale pignorato costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1, avvenuto in data 2 dicembre 1966 per attribuzione di quota ereditaria, la sig.ra **Omissis** era nubile, avendo Ella contratto matrimonio in data 4 dicembre 1966 (cfr. certificato riportato in allegato 2).

Al momento dell'acquisto dei terreni pignorati costituenti il LOTTO DI VENDITA N° 2, avvenuto nell'anno 1995 con atto di divisione, la sig.ra **Omissis** risultava coniugata in regime di comunione legale, ma i terreni ad essa attribuiti, già menzionati nell'atto del 1966, devono ritenersi beni ereditari.

Tutti i cespiti staggiti devono ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

===



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257

3.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 25 settembre 2025 l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Omissis , difensore costituito del *creditore procedente*;
- Avv. Omissis , difensore costituitosi nell'interesse del *debitore esecutato*.
- Avv. Omissis , difensore costituito del *creditore intervenuto*.
- Avv. Giorgia Viola, *custode giudiziario*.

Tutte le trasmissioni sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

In allegato 14 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

===

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 7 ottobre 2025

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano

