

*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 1: LOCALE COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI ISCHIA



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.	7
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	15
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.	25
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	27
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	28
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	33
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	34
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	35
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	35
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	37
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	38
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	44
2.14 Regime patrimoniale dei <i>debitori esecutati</i>	pag.	44
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	45



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

Allegati

1. Titolo di provenienza ultraventennale costituente anche atto 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 Ischia con i seguenti estremi salienti: foglio 5, particella 102, subalterno 1 "aggraffato" a particella 131 subalterno 6
4. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ischia con i seguenti estremi salienti foglio 5, particella 102, subalterno 1 "aggraffato" a particella 131 subalterno 6
5. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visure censuarie storiche – estratto di mappa)
6. Rilievi fotografici
7. Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ischia
8. Certificato di Agibilità rilasciato per l'immobile pignorato e incartamenti a corredo
9. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
10. Comunicazione Agenzia delle Entrate attestante l'esistenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile pignorato e documento acquisito
11. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
12. 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 oggetto della presente relazione è stato visionato in data 3 maggio 2025.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Giorgia Viola, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E., e dell'attuale occupante, estraneo alla presente procedura, ritualmente identificato in quella sede.

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 12 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 Ischia 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 la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 350/2024, promossa da Omissis in danno di Omissis, oggetto della presente relazione, è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 8634 del 27 maggio 2024:

Piena proprietà al 100% di Omissis li bene immobile sito nel Comune di Ischia (NA) alla Via Roma n. 19 piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 5, particelle 131-102, subalterno 6-1, categoria C/1 negozi botteghe, mq 70.

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

Il numero civico attuale è 17 e non 19.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo il pignoramento deve ritenersi esteso ad *<frutti, accessori, pertinenze e dipendenze >* della suddetta consistenza immobiliare.

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 immobile, estremi catastali, indirizzo inesatto e quota di proprietà sottoposta a pignoramento) coincidono con quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

A differenza dell'atto di pignoramento, nella formalità è riportata la “consistenza catastale” (47 mq) e non la “superficie catastale” (70 mq)².

==

² La “consistenza catastale” è l'unità di misura convenzionale storicamente utilizzata dal Catasto Fabbricati per esprimere la dimensione di un'unità immobiliare ai fini fiscali.
La “superficie catastale” esprime invece l'area totale dell'immobile calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998 ed è più simile alla cosiddetta “superficie commerciale” utilizzata nelle valutazioni estimative di mercato.



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.

Nella Certificazione notarile **NON** sono riepilogate le risultanze della visura catastale storica dell'immobile 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.

Il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* – da ritenersi anche atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* – è 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.

===

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 (reperiti dall'*esperto* e riportati negli allegati di cui si dirà appresso).

===

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 un'unità immobiliare di tipo commerciale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Ischia (prov. NA) attualmente distinto come civico 17 di Via Roma, ubicata a piano terra con accesso fronte strada e corredata da cortile postico privo di sbocchi.

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) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva a Omissis _____ in virtù di 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 allegato 1 alla presente relazione.

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

Al punto 53 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Ischia così testualmente descritto: <in via Roma poche e vecchie fabbriche a pianterreno composte di due vani, cesso, cortile... confinante la via...>, all'epoca riportate in N.C.E.U. come <folio 5 N° 131 sub 2> e <folio 5 N° 102>.

L'immobile in parola fu attribuito a Omissis _____ a tacitazione della quota ereditaria vantata dalla predetta.

La descrizione riportata nell'atto rimanda ai luoghi visionati.

Gli attuali identificativi censuari del cespite staggito derivano dagli estremi catastali indicati nel titolo.

Agli atti del Catasto risulta depositata la vecchia planimetria catastale, datata 1939, associata agli estremi catastali citati nel titolo ultraventennale.

Nella suddetta antica planimetria è disegnata ed annotata una <vanella> a tergo dell'immobile, di dimensioni nettamente inferiori rispetto al cortile postico "cieco" riscontrato *in loco*, ad apparente uso esclusivo del cespite e raffigurato nell'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare.

La discrepanza è – allo stato – inspiegabile.

Non sono stati ritrovati atti di acquisto della maggiore consistenza "scoperta" (circa 60 mq) a favore del *debitore esecutato*.

A quanto è dato capire dalla mappa catastale dei terreni risalente ai primi del '900, dietro alla cortina di edifici prospicienti sull'odierna Via Roma esisteva un'ampia area a cielo libero.



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

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato lo stralcio d'interesse.

L'area in oggetto è stata contrassegnata (le costruzioni sono raffigurate in rosa).

Stando ai segni di "aggraffatura", la stessa era di pertinenza della costruzione identificata dalla remota particella 102 (non è dato capire cosa significhino le lettere "m." annotate in corrispondenza di alcune linee che la circoscrivono; forse è l'abbreviazione di "muri").

Nella medesima figura 1 è riportato l'analogo stralcio della mappa attuale (stesse proporzioni; edifici colorati in grigio).

L'area di cui si discute, oggi apparentemente in uso esclusivo all'immobile pignorato, è stata contrassegnata allo stesso modo.

Molte particelle – tra cui la 102 – hanno conservato il nome, ma i luoghi si sono in parte modificati.

La costruzione identificata – ora come allora dalla particella 102 – è stata trasformata³.

L'immutatezza "cartografica" di altre limitrofe particelle (n. 118, n. 119 e n. 110, tutt'oggi così denominate) induce a ritenere che l'odierna area scoperta ad apparente uso esclusivo dell'immobile pignorato corrisponda allo spiazzo retrostante al remoto caseggiato, di cui – con ogni probabilità – la più piccola <vanella> raffigurata nell'antica planimetria catastale del cespite era un'aliquota.

La costruzione identificata dall'odierna particella 102 comprende altre unità immobiliari: sia a piano terra che a primo piano.

Ne consegue, pertanto, che in assenza di documenti comprovanti l'acquisto a favore di Omissis , una porzione dell'odierno cortile ad apparente uso esclusivo non può ritenersi di proprietà del *debitore esecutato* (e quindi neanche pignorata), ma deve essere considerata una pertinenza dell'intera costruzione oggi identificata dalla p.lla 102 del Catasto Fabbricati del Comune di Ischia.

La porzione in oggetto è quella più distante dal varco di accesso comunicante con il locale ed è evidenziata nella planimetria catastale attuale riportata in allegato 4 alla presente relazione.

La linea di demarcazione è stata tracciata in base alle dimensioni della <vanella> raffigurata nell'antica planimetria catastale del cespite, costituente – allo stato – l'unica fonte di notizie⁴.

Ritenendo di aver fornito la massima informazione, si rimette esplicitamente al G.E. ogni altra valutazione in argomento.

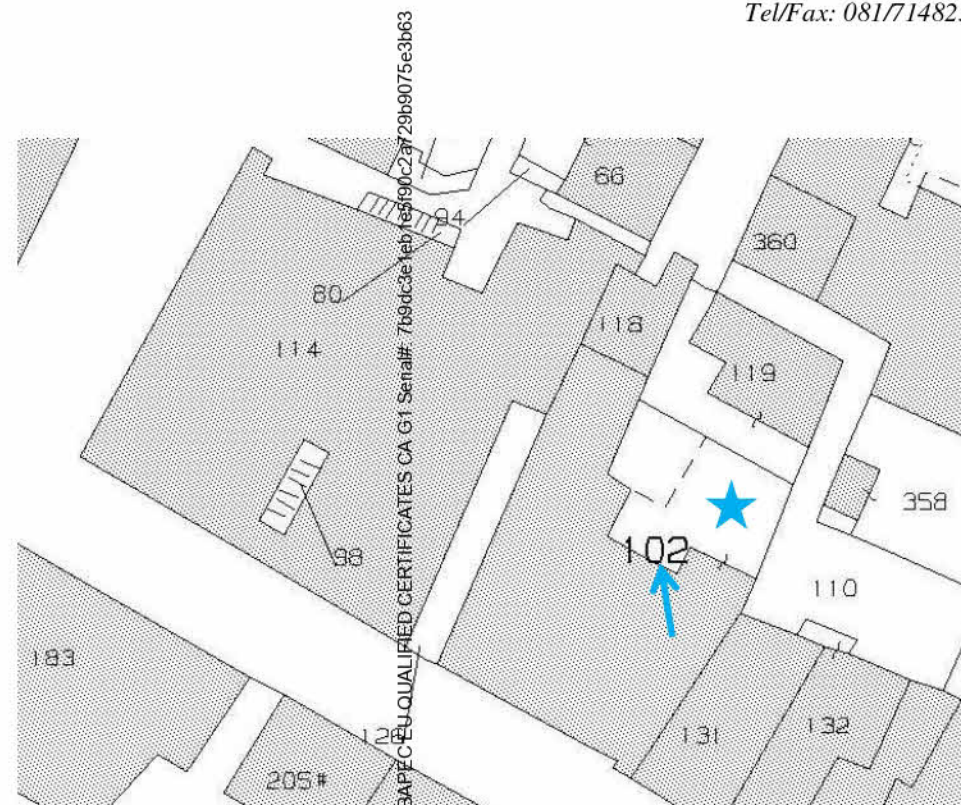
³ Inglobando le remote p.lla 117 e p.lla 128, *illo tempore* entrambe inedificate.

⁴ L'*esperto* ha acquisito le vecchie planimetrie catastali del caseggiato, ma le stesse sono redatte in modo approssimativo e non si prestano a chiare interpretazioni delle preesistenze e/o al riconoscimento di altri accessi allo spiazzo *de quo*.





MAPPA INIZIO '900



MAPPA ATTUALE

FIGURA 1: Raffronto cartografico.



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

Per giusta completezza si precisa quanto segue:

- Gli immobili oggetto del titolo ultraventennale 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 è stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 5 gennaio 1974 ai nn. 667/584.
- Alla data del titolo ultraventennale (2/12/1966) **Omissis** risultava nubile, avendo Ella contratto matrimonio il 4 dicembre 1996 (cfr. certificato riportato in allegato 2 alla presente relazione⁵).

===

L’immobile pignorato confina:

- a sud con Via Roma;
- a ovest con scala del fabbricato distinta dall’attuale civico 15 di Via Roma;
- ad-est con negozio attualmente distinto come civico 19 di Via Roma;
- a nord con area scoperta ad apparente uso esclusivo, ma da ritenersi non pignorata e di pertinenza dell’intera costruzione insistente sulla p.lla 102 del Catasto Fabbricati del Comune di Ischia.

===

⁵ Allegazione forse superflua, poiché l’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* è anteriore alla riforma del diritto di famiglia e gli immobili sono stati acquisiti per vicende ereditarie.



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

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ischia con i seguenti estremi salienti: foglio 5 particella 102 subalterno 6 "aggraffata" a particella 131 subalterno 1, categoria C/1.

I suddetti estremi catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione) e derivano da quelli menzionati nel titolo ultraventennale, costituente – altresì – atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

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).

L'immobile ricade su due distinte particelle del Catasto Terreni del Comune di Ischia e precisamente: per la maggior parte sulla particella 102 del foglio 5 ed in minima parte sulla particella 131 del foglio 5.

Le diverse aliquote si leggono bene nella planimetria catastale attuale del cespite (sulla p.lla 131 ricade essenzialmente lo sgabuzzino sottoscala).

In allegato 5 alla presente relazione sono riportate le visure censuarie storiche delle suddette particelle e l'estratto di mappa dei terreni della zona.

Nella figura 2 a pagina seguente è riportato un raffronto tra la mappa attuale del Catasto Terreni e una fotografia satellitare della zona attestante la corrispondenza dei luoghi.



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

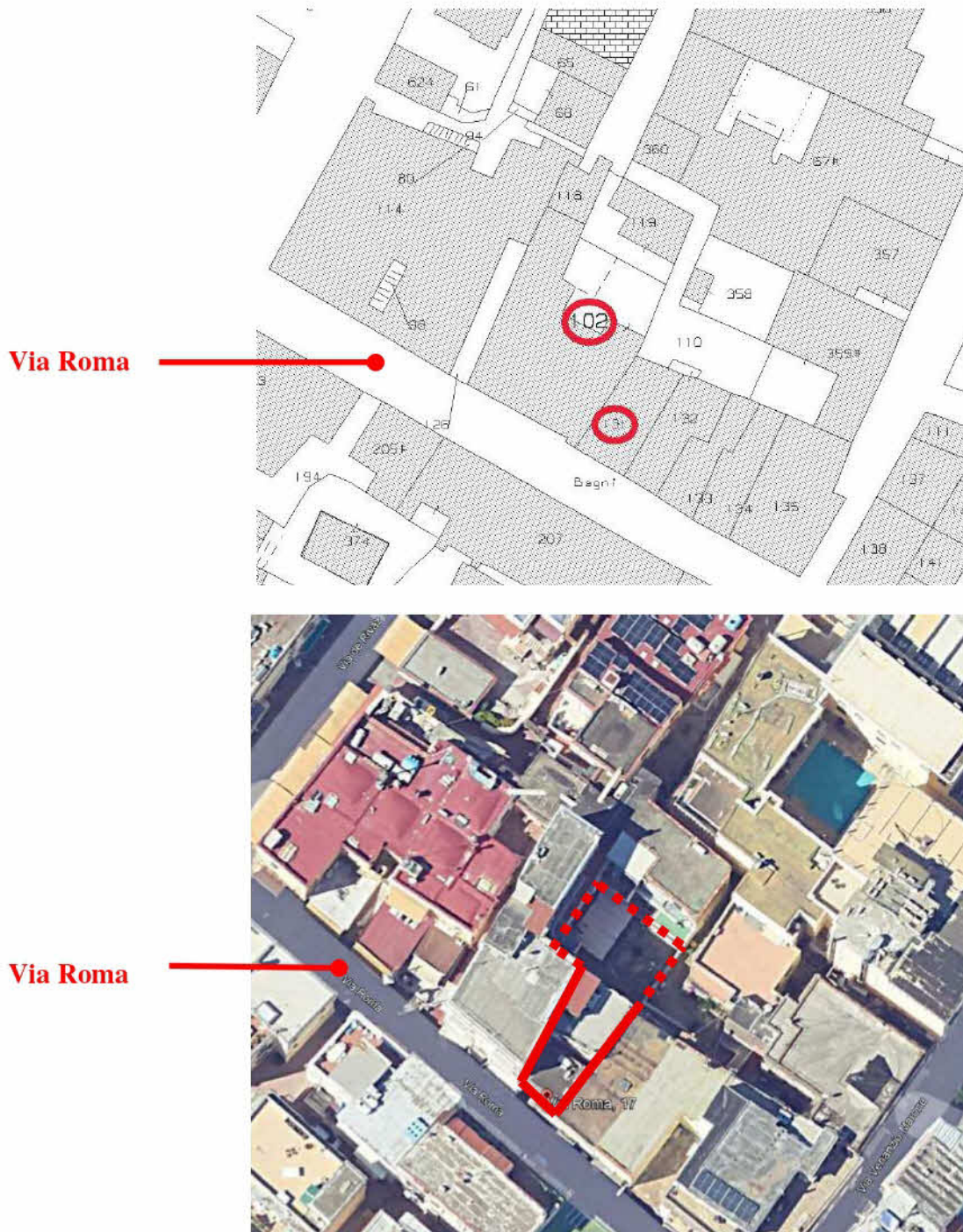


Figura 1: Raffronto mappa catastale – ortofoto.

Evidenziata la sagoma dell'immobile d'interesse e in tratteggio il cortile ad apparente uso esclusivo.

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

Le caratteristiche plano-architettoniche del cespite pignorato non si prestano ad una vendita frazionata per lotti.
La quadratura utile del locale è di scarsi 55 mq (a cui si aggiunge un piccolo corpo di fabbrica urbanisticamente irregolare impiantato nel retrostante cortile).

L'immobile si sviluppa "in lunghezza" ed è composto da due vani dislocati in sequenza, ma il fronte esterno accessibile dalla strada è uno solo.

La dimensione trasversale dell'ambiente d'ingresso è di circa 3 ml; il vano posteriore è largo scarsi 6 ml.

L'ipotesi di una divisione secondo la lunghezza (l'unica immaginabile) è oggettivamente irrazionale e comporterebbe un ovvio depauperamento del tutto.

Alla luce di tutto quanto sopra, e di altre conclusioni che saranno esposte nelle pagine seguenti, si prevede un unico lotto di vendita così costituito:

➤ **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare di tipo commerciale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Ischia (prov. NA) attualmente distinto come civico 17 di Via Roma, ubicata a piano terra con accesso fronte strada e corredata da cortile posteriore privo di sbocchi.

Un'ampia porzione del cortile ad apparente uso esclusivo, corrispondente alla zona più distante dal varco di accesso dal locale, deve ritenersi esclusa dal pignoramento e di pertinenza del fabbricato insistente sulla p.lla 102 del Catasto Fabbricati del Comune di Ischia.

Confinante: a sud con Via Roma; a ovest con scala del fabbricato distinta dall'attuale civico 15 di Via Roma; ad-est con negozio attualmente distinto come civico 19 di Via Roma; a nord con area scoperta ad apparente uso esclusivo, ma da ritenersi non pignorata e di pertinenza della costruzione insistente sulla p.lla 102 del Catasto Fabbricati del Comune di Ischia.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ischia con i seguenti estremi salienti: foglio 5 particella 102 subalterno 6 "aggraffata" a particella 131 subalterno 1, categoria C/1.

Composta da due vani e servizi igienici per una superficie utile di circa 60 mq.

Il cortile ad apparente uso esclusivo misura circa 90 mq, di cui circa 60 mq non certificabili come di proprietà dell'immobile pignorato.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera sostanzialmente fedele l'odierno stato dei luoghi, ivi inclusa la consistenza del cortile ad apparente uso esclusivo, maggiore di quella riconoscibile come di proprietà dell'immobile pignorato.



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

In buono stato di conservazione.

L'immobile è occupato da terzi estranei in forza di contratto di locazione registrato in data successiva al pignoramento.

Il cespite deve ritenersi urbanisticamente legittimo all'impianto.

Il corpo di fabbrica in cui sono attualmente allocati i servizi igienici scaturisce da un ampliamento abusivo dal lato del cortile posteriore e non è regolarizzabile in alcun modo, dovendosene prevedere la demolizione.

Il costo dei lavori a farsi è quantificabile in 9,500 € salvo imprevisti.

L'attuale destinazione "commerciale" scaturisce da un cambio di destinazione d'uso eseguito abusivamente e non regolarizzabile in alcun modo secondo l'attuale P.R.G., dovendosi prevedere il ripristino della pregressa destinazione "residenziale".

All'esito della rimozione degli abusi l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie spese una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità non potendosi ritenere più valido il certificato esistente.

Non si ha notizia dell'appartenenza ad 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 155.000,00 (centocinquantamila/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

I luoghi ricadono sull'Isola d'Ischia e, precisamente, in pieno centro del Comune di Ischia.

La strada denominata Via Roma è un'arteria principale dell'abitato comunale, sebbene non direttamente servita da mezzi pubblici, ricca di attività commerciali, boutiques e punti di ritrovo.

Il contesto territoriale è di tipo misto, essendo parimenti numerose le residenze, e sicuramente uno dei migliori dell'ambito cittadino.

Il porto è facilmente raggiungibile anche a piedi.

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è una vecchia costruzione in muratura di tufo, risalente come minimo agli inizi del secolo scorso, ma verosimilmente molto più antica, priva di qualsiasi carattere distintivo di pregio.

Lo sviluppo altimetrico della costruzione è abbastanza variegato e, a quanto è stato possibile capire, ai piani superiori si accede sia da più punti.

L'edificio si presenta in condizioni accettabili.

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

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra e trae accesso dall'attuale civico 17.

Il cespite si compone di due vani principali, locali di servizio e cortile postico pertinenziale.

Il varco fronte strada immette in un ambiente comunicante con un piccolo ed angusto sgabuzzino ricavato sotto alla scala che adduce ad una porzione della costruzione in elevazione.

A tergo dell'ambiente d'ingresso si trovano un vano più grande ed i locali igienico sanitari ricavati in un piccolo corpo di fabbrica “aggiunto” alla costruzione originaria, fisicamente impiantato nel cortile postico e costituente un ampliamento abusivo non regolarizzabile in nessun modo.

Il vano grande posteriore è provvisto di uscita verso un retrostante ampio cortile, chiuso su tutti i lati e privo di altri accessi, ad apparente uso esclusivo, ma per il quale – allo stato – non è possibile riconoscere l'integrale appartenenza all'immobile pignorato (cfr. criticità evidenziate in grassetto alle precedenti pagine 7-8).

La superficie calpestabile coperta è di scarsi 61 mq, di cui 6,5 mq riconducibili al corpo “aggiunto”.

Il cortile ad apparente uso escluso misura complessivamente scarsi 90 mq, di cui circa 60 mq – corrispondenti alla zona più distante dal varco di accesso dal locale – non certificabili come di proprietà dell'immobile pignorato

In tale zona di cortile più distante è attualmente impiantato un gazebo a tenda.



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

I soffitti dei due vani principali sono in muratura e sono conformati “a volta”, con altezza al colmo di 3,4 *ml* nel in quello d’ingresso e di 3,50 *ml* in quello posteriore.

Il solaio del piccolo manufatto abusivo in cui sono allocati i servizi igienici è piano, in latero-cemento, ed è impostato a 2,4 metri dal pavimento.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 4 alla presente relazione, riproduce in maniera sostanzialmente fedele l’odierno stato dei luoghi, ivi inclusa la consistenza del cortile ad apparente uso esclusivo, maggiore di quella riconoscibile come di proprietà dell’immobile pignorato.

Le incongruenze sono oggettivamente minimali (non sono raffigurate le cabine-spogliatoio ricavate nel vano posteriore realizzate con strutture “leggere” in cartongesso; i valori di altezza interna nei vani principali, da intendersi “al colmo”, sono talora leggermente diversi).

Nella figura 3 a pagina seguente è riportata una riproduzione “fuori scala” del grafico corredata di opportune indicazioni esplicative “a colori” aggiunte dall’esperto.

La porzione che allo stato non è possibile riconoscere come di proprietà dell’immobile, non essendo documentato l’acquisto a favore del *debitore esecutato*, è stata delimitata sulla base delle indicazioni metriche desumibili dall’antica planimetria catastale associata ai precedenti identificativi censuari del cespite (corrispondenti a quelli riportati nel titolo ultraventennale costituente – altresì – atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*).

Nella successiva figura 4 è riportato il confronto tra i due grafici che rende conto delle differenze (stesse proporzioni).

Anticamente, a tergo del locale, c’era una più piccola <vanella>.

L’odierno corpo di fabbrica dei locali di servizio non esisteva (il <cesso> citato nel titolo ultraventennale era forse allocato nell’odierno sgabuzzino sottoscala).



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

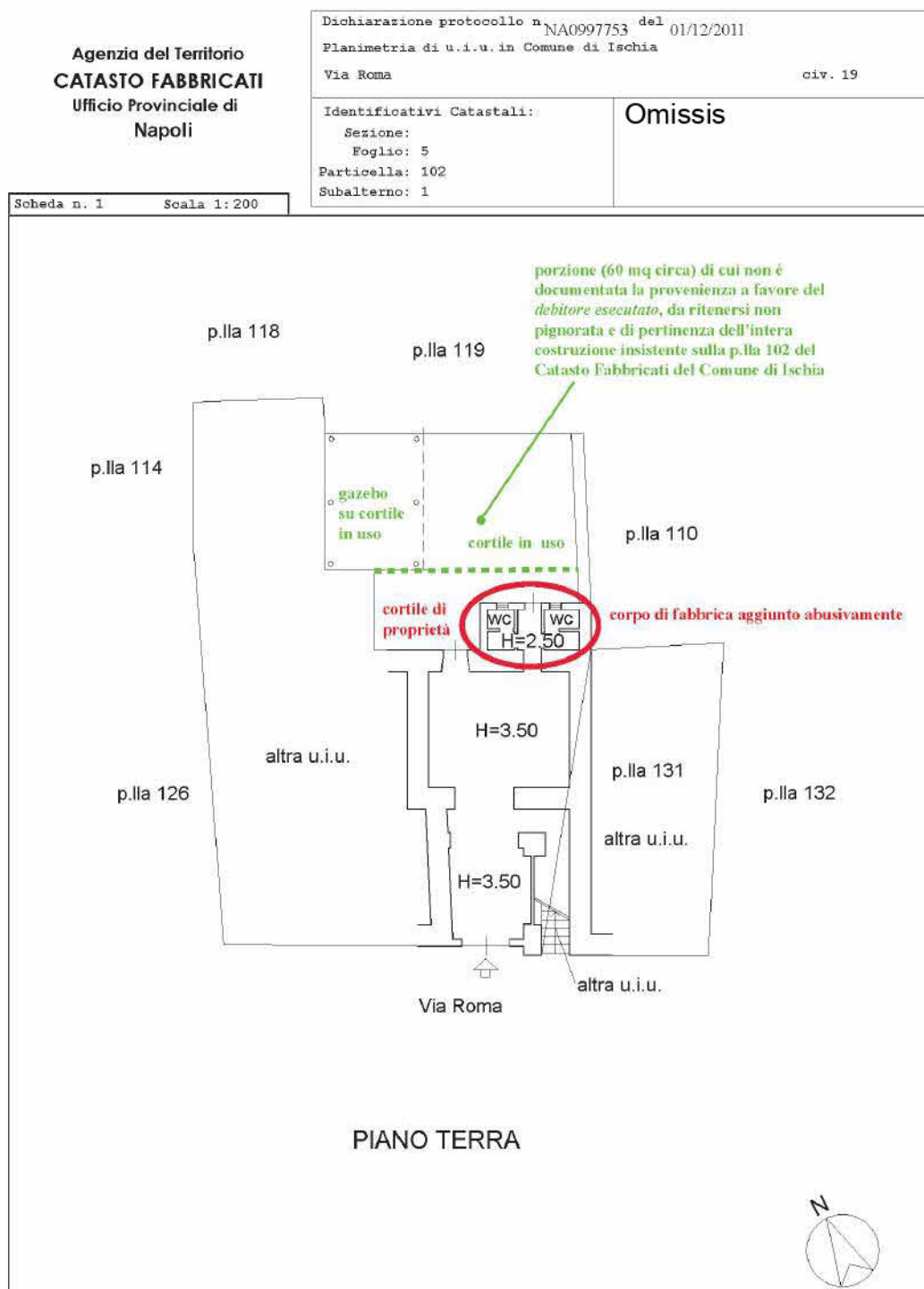
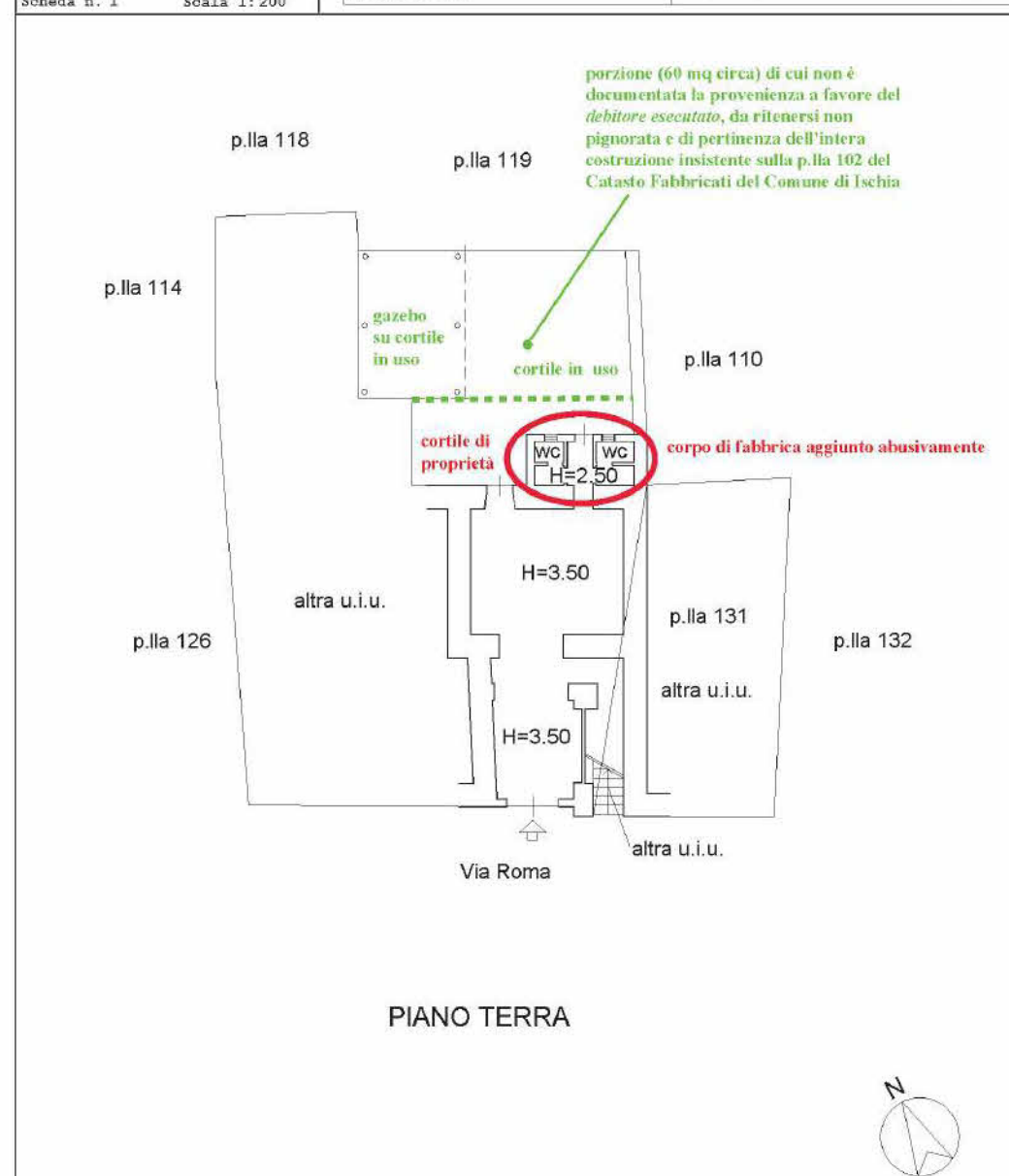


Figura 3: Planimetria catastale attuale (annotazioni a colori aggiunte dall'esperto).

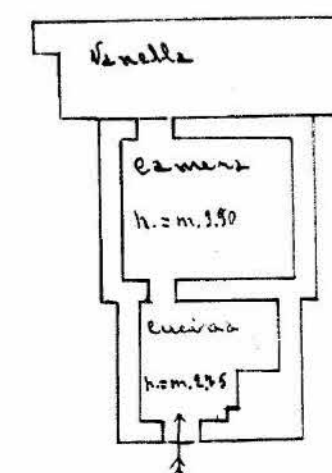
Dichiarazione protocollo n. NA0997753 del 01/12/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ischia	
Via Roma civ. 19	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 102 Subalterno: 1	Omissis

Scheda n. 1 Scala 1:200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI E SPECIALI
CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. DECRETI LEGGE 12 APRILE 1944 (N. 1589))
Ministero degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°
Omissis

ACCORDAMENTO GENERALE DEL
PROPRIETÀ IMMOBILIARE LIBANA
RUE DE LA LIBANNAIE 20100
di *Libana*
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
14733756



ORIENTAMENTO

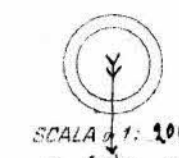


Figura 4: Confronto planimetria catastale attuale – Planimetria catastale datata 1939 associata ai precedenti identificativi censuari del cespite.

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

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* sono quelle tipiche dell'edilizia civile e possono essere così concisamente riepilogate:

- Muri e soffitti tinteggiati.
- Pavimentazione in grès ad effetto pietra negli ambienti destinati al pubblico e più semplici nella zona di servizio.
- Pareti dei locali di servizio rifinite con piastrelle in grès.
- Porta-vetrina d'ingresso dalla strada in ferro satinato con specchiatura in vetro stratificato.
- Porta-finestra di uscita in cortile in alluminio anodizzato di discreta fattura.
- Porte dei locali di servizio di fattura industriale "a soffietto" (il varco comunicante con il negozio è chiuso da una tenda).
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti del negozio al pubblico consistono in faretti su binari).
- Impianto idrico-sanitario (solo uno dei bagni è in funzione e gli apparecchi presenti consistono solo in lavandino e gabinetto).
- Vani principali attrezzati con condizionatori autonomi tipo split-system (le unità esterne sono posizionate dal lato del cortile).
- Cortile pavimentato con lastroni irregolari di porfido.

Lo stato di conservazione è buono e chiaramente frutto di recenti lavori di ristrutturazione.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione (al certificato di agibilità di cui si dirà nel prosieguo è allegata una Dichiarazione di Conformità degli impianti elettrici).

La generale buona condizione dei luoghi induce ad affermare che si renda necessaria una mera revisione dell'impianto.

Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi (per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie dell'allegato 6).



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



Foto n. 1: • Vano d'ingresso (è stato evidenziato il varco di accesso allo sgabuzzino sottoscala).

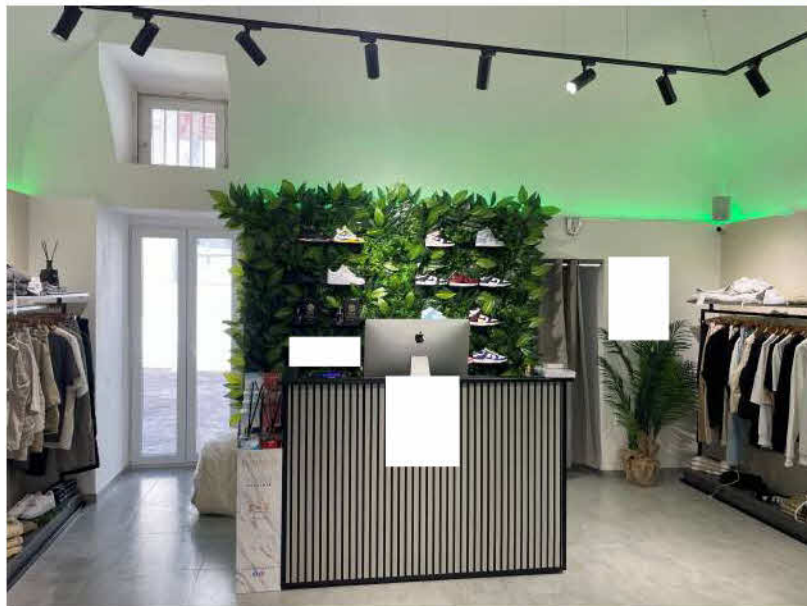


Foto n. 2: • Vano posteriore (si vede la porta-finestra che dà in cortile).



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

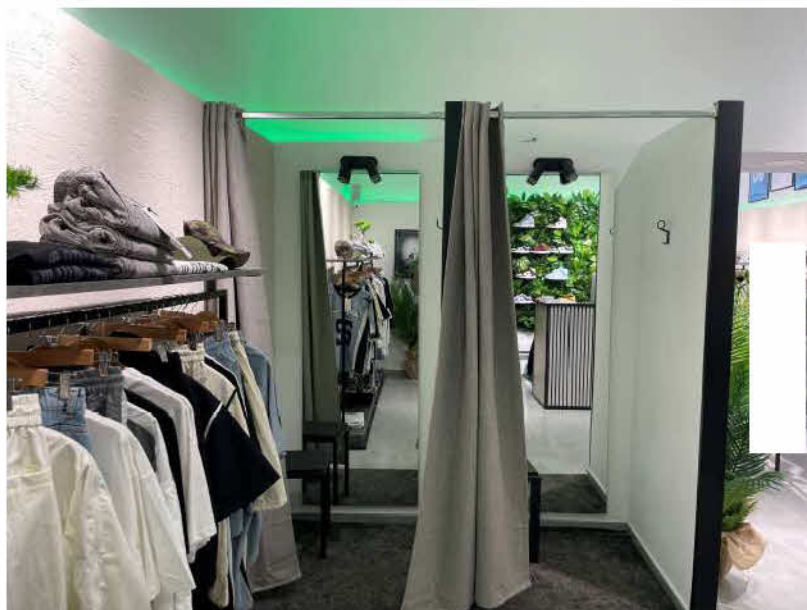


Foto n. 3: Cabine di prova nel vano posteriore.



Foto n. 4: Bagno in disuso.



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



Foto n. 5: • Unico bagno in funzione.



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



Foto n. 6: • Cortile ad apparente uso esclusivo. Zona non riconoscibile come di proprietà dell'immobile.



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



Foto n. 7: • Zona addossata alla porta-finestra di accesso dal locale riconoscibile come di proprietà del cespite.
• Si arguisce la natura “aggiunta” del corpo di fabbrica dei servizi.

≈≈≈

Non è dato sapere se nel fabbricato di appartenenza esista un “condominio” e se il locale pignorato ne faccia parte (dagli artt. 20-21 del recentissimo contratto di locazione di cui si dirà nel prosieguo sembra di no).

Agli atti del catasto non risulta depositato un esaustivo *elaborato planimetrico* da cui desumere tutte le parti comuni (quelli rinvenuti riguardano il primo piano della costruzione ed alludono al ballatoio delle scale dislocato a questa quota).

La vicenda del cortile ad apparente uso esclusivo, ma di cui non è documentata l'integrale appartenenza all'immobile pignorato, è stata ampiamente discussa nelle pagine precedenti.

Un'ampia porzione dello spiazzo (circa 60 mq), corrispondente alla zona più distante dalla porta-finestra di accesso dal locale pignorato, deve ritenersi – allo stato – di pertinenza dell'intera costruzione insistente sulla p.lla 102 del Catasto Fabbricati del Comune di Ischia.

Sui luoghi non è stato visto null'altro di significativo.

Di più, allo stato, non è possibile dire.

≈≈≈

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)

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ischia con i seguenti estremi completi:

foglio 5 particella 102 subalterno 1 - particella 131 subalterno 6 (particelle "aggraffate" – N.d.R.), categoria C/1 (negozi e botteghe – N.d.R.), zona censuaria 1, classe 8, consistenza 47 mq, superficie catastale 70 mq, rendita catastale 3.007,48, indirizzo Via Roma n. 19, 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.

L'immobile è stato originariamente accatastato come "foglio 5 particella 131 subalterno 2 - particella 102" in categoria A/5 (abitazioni ultrapolari).

In data 1° dicembre 2011 – successivamente all'atto di acquisto da parte del debitore esecutato e prima all'atto di pignoramento" – è intervenuta una variazione catastale, pratica NA0997753, avente ad oggetto <AMPL E CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ABIT A NEGOZ> (dizione fin troppo chiara), con cui all'immobile in oggetto sono stati attribuiti gli odierni identificativi.

Nell'occasione è stata aggiornata la planimetria depositata agli atti dell'Ente (datata infatti 01/12/2011).

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 4 alla presente relazione, riproduce in maniera sostanzialmente fedele l'odierno stato dei luoghi, ivi inclusa la consistenza del cortile ad apparente uso esclusivo, maggiore di quella riconoscibile come di proprietà dell'immobile.

Le incongruenze sono oggettivamente minimali (non sono raffigurate le cabine-spogliatoio ricavate nel vano posteriore realizzate con strutture "leggere" in cartongesso; i valori di altezza interna nei vani principali, da intendersi "al colmo", sono talora leggermente diversi).

La planimetria catastale dovrà essere sicuramente aggiornata, sia per la questione della minore consistenza di cortile di esclusiva proprietà, sia perché la rimozione del corpo di fabbrica abusivo in cui sono allocati i servizi igienici comporterà un'ulteriore modifica dei luoghi.



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

L'operazione presuppone una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore ed un costo di circa 550 € (ivi inclusi: l'onere per rilievi, l'I.V.A. su fattura ed i tributi di ufficio pari a 70 €).

Nell'ambito di tale operazione sarà possibile modificare la categoria catastale a "residenziale" in ragione delle conclusioni urbanistiche che saranno prospettate nelle pagine seguenti.

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

Il numero civico riportato nel certificato è inesatto.

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 include porzioni "comuni" non pignorate (alludendosi alla porzione di cortile di cui non è allo stato documentato l'acquisto a favore del *debitore esecutato* raffigurata nella planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto).
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito (dalla più antica mappa dei terreni della zona risulta che la porzione di cortile di cui non è allo stato documentato l'acquisto a favore del *debitore esecutato* non aveva un proprio riferimento catastale, ma era "aggraffata" al fabbricato all'epoca identificato dalla p.lla 102 del Catasto, che ha conservato tale nome).
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.

Si è già detto che l'area di sedime dell'immobile pignorato ricade su due distinte particelle del Catasto Terreni del Comune di Ischia e precisamente: per la maggior parte sulla particella 102 del foglio 5 ed in minima parte sulla particella 131 del foglio 5.

Le suddette particelle sono entrambe classificate come "ente urbano" perlomeno dal 1985 (cfr. visure censuarie riportate in allegato 5).

==



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 di Napoli il 5 gennaio 1967 ai nn. 671/526.

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

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

Al punto 53 (debitamente evidenziato) è citato un immobile nel Comune di Ischia così testualmente descritto: <in via Roma poche e vecchie fabbriche a pianterreno composte d due vani, cesso, cortile... confinante la via...>, all’epoca riportate in N.C.E.U. come <folio 5 N° 131 sub 2> e <folio 5 N° 102>.

L’immobile in parola fu attribuito a Omissis a tacitazione della quota ereditaria vantata dalla predetta.

La descrizione riportata nell’atto rimanda ai luoghi visionati.

Gli attuali identificativi censuari del cespite staggito derivano dagli estremi catastali indicati nel titolo.

Gli immobili oggetto del titolo ultraventennale 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 connessi alla successione del genitore si era certamente consolidata alla nuda proprietà.

L’accettazione espressa è stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 5 gennaio 1974 ai nn. 667/584.

Alla data dell’atto Omissis era nubile (cfr. certificato riportato in allegato 2).

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

L'immobile pignorato deve ritenersi urbanisticamente legittimo all'impianto, essendo di costruzione remota e già raffigurato nella più antica mappa del Catasto dei Terreni della zona risalente ai primi del '900 (a quel tempo non esisteva l'istituto della licenza edilizia).

Nella figura 1 a pagina 9 è riportato lo stralcio d'interesse della suddetta remota cartografia.

Si vede una costruzione esattamente nel punto ove oggi si trova l'immobile pignorato (che è ubicato a piano terra e dunque non certo frutto di sopraelevazioni successive).

===

I luoghi originari, documentati dalla planimetria datata 1939 depositata agli atti del catasto (riportata nella precedente figura 4 pagina 18), sono stati successivamente fisicamente modificati con la costruzione del piccolo corpo di fabbrica addossato alla costruzione preesistente, in cui oggi sono allocati i servizi igienici del locale.

Il manufatto comporta un aumento di superfici e volumi, seppur minimo, ed un'alterazione della sagoma (o prospetto che dir si voglia).

Il corpo di fabbrica in questione deve ritenersi realizzato abusivamente.

Agli atti del competente Ufficio Tecnico Comunale non risultano acquisite pratiche edilizie o istanze di condono, ma invero neppure pratiche sanzionatorie, riconducibili al manufatto in oggetto (cfr. attestato riportato in allegato 7 alla presente relazione).

Agli atti dell'Ente risulta, invece, acquisito un certificato di agibilità rilasciato per l'immobile in oggetto, rubricato con n° prot. 27875 dell'8 novembre 2011 (cfr. incartamenti riportati in allegato 8),

La planimetria allegata al certificato corrisponde all'odierno stato dei luoghi.

E' noto, e confermato dall'orientamento prevalente⁶ della giurisprudenza in materia, che il "certificato di agibilità" **NON** attesta la regolarità urbanistica e non può sostituirsi al titolo edilizio per garantire la regolarità urbanistica, ma certifica solo l'idoneità dell'immobile all'uso previsto (tra le tante e più recenti: sent. n. 217/2022 Corte Costituzionale e sent. n° 9580/2024 Consiglio di Stato).

⁶ La diversa affermazione della sent. n° 7740/2024 del Consiglio di Stato si configura allo stato come una "decisione oltremodo "sporadica" (invero ritenuta <meramente ricognitiva> nelle recentissime linee d'indirizzo e d'interpretazione della Legge n° 105/2024 pubblicate dal competente Ministero).



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

In effetti, secondo talune interpretazioni più restrittive, lo stesso non potrebbe (dovrebbe) neppure essere rilasciato senza il presupposto della conformità urbanistica.

La più favorevole disciplina prevista dall'art. 34-ter del D.P.R. n° 380/2001 (introdotto dalla recente Legge n° 105/2024), finalizzata a valorizzare – ai fini edilizi – il documento in oggetto, non è invocabile per 2 motivi:

- Uno di ordine temporale, poiché il certificato è stato rilasciato ben prima della promulgazione della Legge n° 105/2024.
- Uno derivante proprio dal nuovo disposto normativo, poiché non risulta che l'Ufficio Tecnico Comunale abbia mai effettuato il “sopralluogo” (richiamato al suddetto art. 34-ter) prima di rilasciare il certificato *de quo*.

Le opere poste in essere concretatesi nell'ampliamento volumetrico si devono ritenere⁷ compiute nell'anno 2011, o pressappoco, essendo questa l'epoca dell'intervenuta variazione catastale (avente ad oggetto, invero, proprio un “ampliamento”).

Parimenti abusivo deve ritenersi il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, accatastato come abitazione ultrapopolare e poi adibito a negozio (forse prima ancora del 2011).

E' noto che il cambio di destinazione tra categorie funzionali differenti (residenziale-commerciale) è considerato “urbanisticamente rilevante”.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 19/2001 per lo stesso sarebbe stato necessario premunirsi di un titolo edilizio, di tipo “forte” se accompagnato da opere incidenti sulle superfici o sui volumi o sulla sagoma (che nel caso in specie vi sono state, poiché stando alle carte l'ampliamento è stato realizzato nell'anno 2011).

~~~

Alla luce delle precedenti conclusioni, trattasi di stabilire la possibilità di regolarizzare l'incremento volumetrico ed il cambio di destinazione d'uso eseguiti in modo abusivo.

Procedendo con ordine si evidenzia quanto segue.

<sup>7</sup> L'esperto ha esaminato le foto aeree storiche disponibili sul sito dell'Istituto Geografico Militare e sul Sistema Informativo Territoriale della Regione Campania, ma il piccolissimo manufatto è invisibile.



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

L'ampliamento volumetrico non è – ad opinione dell'esperto – regolarizzabile in alcun modo.

Ed invero:

- Non è sanabile per “via speciale”, 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 stipulato nell'anno 2009).
- Non è sanabile per “via alternativa” tramite il c.d. “accertamento di conformità” ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché i luoghi ricadono in “zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Architettonico Ambientale” del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia approvato con D.M. dell'8 febbraio 1999 e la normativa specifica non ammette nuove volumetrie (le deroghe non sono applicabili alla fattispecie, poiché l'immobile è sicuramente anteriore al 1945).  
Il divieto di nuove costruzioni e di aumento di volumi è altresì sancito nella “normativa di zona” del vigente Piano Regolatore Generale cittadino (risalente addirittura agli anni '80 del secolo scorso).  
Allo stato, quindi, non sussiste la cosiddetta “conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda”.

Il corpo di fabbrica dovrà essere demolito e rimosso (il che, ovviamente, comporterà la futura realizzazione di altro servizio igienico all'interno dell'attuale negozio).

I lavori a farsi, al di là della complicazione operativa, si configurano come un intervento di modesta entità. E' risaputo che in casi del genere non è concretamente possibile fare riferimento ad alcun listino ufficiale (e men che meno al prezzario regionale concepito per i “grossi” appalti pubblici), ma – più correttamente – bisogna procedere a valutazioni “in economia”, tenendo conto del verosimile impegno di manodopera “artigiana” per portare a termine il lavoro e del costo dei trasporti a rifiuto.  
L'impegno temporale è ragionevolmente stimabile non meno di settimana di lavoro di una squadra completa (operaio “specializzato”, operaio “qualificato” ed operaio “comune”), dovendosi chiaramente procedere a tutta una serie di rimozioni preliminari (pavimenti, rivestimenti, impianti etc...).



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

I costi attuali della manodopera sono codificati nel vigente tariffario regionale<sup>8</sup>:

La sola manodopera incide per 6.160 € circa.

All'esito di specifiche indagini di mercato svolte sull'isola, la spesa per trasporti a rifiuto del materiale di risulta (circa 7 mc di sole strutture murarie) è ragionevolmente quantificabile in 1.500 €, ivi inclusa la movimentazione di cantiere e gli oneri di scarica.

L'esborso totale dei lavori di rimozione risulta, pertanto, di 9.500 € circa, al lordo dell'I.V.A. ed in cifra tonda.

Il cambio di destinazione d'uso abusivo da abitazione a locale commerciale non è – ad opinione dell'esperto – regolarizzabile.

Esclusa per il motivo di cui innanzi la possibilità della sanatoria "speciale" (tempo delle "ragioni del credito"), resta solo la sanatoria alternativa tramite "accertamento di conformità".

In allegato 9 alla presente relazione è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale.

I luoghi ricadono in "zona A - rilevante interesse storico ambientale" (i.e. centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale risalente agli anni '80 del secolo scorso.

Le disposizioni relative alla sanatoria alternativa (artt. 36 o 36-bis del D.P.R. n° 380/2001, a seconda del titolo più o meno "forte" ritenuto *ab origine* necessario) presuppongono – in ogni caso – il rispetto della normativa urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda.

Orbene, l'art. 7 delle norme di attuazione del P.R.G. relativo alla "zona A" vieta specificamente le modifiche delle destinazioni d'uso, anche nel caso di ristrutturazioni edilizie (cfr. stralcio N.T.A. riportato in allegato 9).

A differenza di prima non vi sono concreti costi di ripristino da quantificare.

La futura necessaria realizzazione di altri servizi igienici all'interno del locale sarà nel prosieguo considerata valutando l'immobile a destinazione residenziale "da ristrutturare".

Ritenendo di aver fornito la massima informazione possibile, si rammenta che **il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato e neppure quello degli uffici comunali PREPOSTI all'istruttoria ed alla valutazione delle istanze in materia.**

<sup>8</sup> Operaio "specializzato": 320 €/giorno al lordo di utile e spese generali;  
Operaio "qualificato": 295 €/giorno al lordo di utile e spese generali;  
Operaio "comune": 265 €/giorno al lordo di utile e spese generali.



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

A conclusione della trattazione, non sembra superfluo precisare quanto segue:

1. la porzione di cortile che allo stato non è riconoscibile come di proprietà del locale pignorato, e che invece appare un bene “comune” del fabbricato insistente sulla p.lla 102 del Catasto Fabbricati di Ischia, dovrebbe essere delimitata;
2. se qualcuno degli altri comproprietari volesse attualmente raggiungere la suddetta porzione “comune”, dovrebbe necessariamente passare per il locale *de quo*, non essendo state viste altre vie di accesso alla stessa (cfr. foto n. 13 dell'allegato 6).

===

In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- All'esito della modifica dei servizi igienici sarà necessario presentare una nuova “Segnalazione Certificata di Agibilità”.

La pratica dovrà essere affidata ad un tecnico qualificato, 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 di 90 € previsti dal Comune di Ischia (D.G.C. n° 63/2023).

- All'art. 32 del contratto di locazione di cui di dirà a breve è menzionato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato, ma il documento non è stato recapitato all'esperto.

La “classe” dell'immobile e l'epoca di redazione dell'Attestato (che scade dopo 10 anni) sono ignote.

Il costo per l'eventuale necessaria predisposizione di siffatto nuovo documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € 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, ma alla presente relazione è stato allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (acquisito per altri motivi).

I luoghi ricadono in “zona A - rilevante interesse storico ambientale” (*i.e.* centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale.

Il dettato letterale dell'articolo di riferimento delle norme di attuazione vieta i cambi di destinazioni d'uso, anche nel caso di ristrutturazioni edilizie (invero subordinate all'approvazione di Piani Particolareggiati Esecutivi di cui non si ha notizia).

Nel P.R.G. non si rinvencono divieti specifici avverso alcune destinazioni d'uso, ma solo più generali obblighi di conservazione dell'esistente (nel caso in specie abusivamente modificato nell'uso).

===



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 risultava occupato da terzi estranei – tale **Omissis** – ad uso negozio di abbigliamento in virtù di regolare contratto di locazione registrato in data 27 dicembre 2024, **successivamente** alla trascrizione dell'atto di pignoramento e quindi **non** opponibile al futuro aggiudicatario.

Il documento è stato acquisito presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate ed è riportato in allegato 10 alla presente relazione<sup>9</sup>.

Se ne riepilogano i dati salienti:

- uso immobile: commerciale – vendita al dettaglio di abbigliamento e accessori
- decorrenza: 1° gennaio 2025
- durata: 6 anni, con esplicito richiamo degli artt. 28-29 della Legge n° 392/1978 (concernenti la rinnovazione tacita)
- canone mensile: 1.500 € con aggiornamento a partire dal 3° anno di locazione nella misura del 75% del ben noto indice ISTAT

L'esperto ha effettuato alcune indagini presso agenzie immobiliari operanti nella zona ed ha esaminato le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Immobiliare e sui ben noti portali "Borsino Immobiliare" e "Metroquadro" al fine di valutare la coerenza dell'anzidetto canone mensile.

All'esito delle suddette attività si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare ad uso commerciale simile a quella in oggetto (stessa centralissima ed apprezzata dislocazione territoriale; stessa quadratura; stesso discreto stato di conservazione) si aggira intorno ai 2.000 €/mese.

L'importo del canone risultante dal contratto di locazione in essere non è, pertanto, inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

\*\*\*

<sup>9</sup> L'altro contratto notiziato nella comunicazione dell'Ente riguarda lo stesso immobile ed è precedente, dovendosi ritenere logicamente "superato".



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:

- L'immobile pignorato ricade in zona gravata da vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge sulle bellezze naturali, imposto con D.M. 26/09/1952 e reiterato con il Piano Territoriale Paesistico riapprovato con D.M. 08/02/1999 che preclude la realizzazione di nuove volumetrie (il cespite ricade in "zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Architettonico Ambientale" del P.T.P.).  
Il vincolo resta a carico del futuro aggiudicatario.
- L'immobile pignorato ricade in zona gravata da vincolo sismico ai sensi del D.M. 07/03/1981 nonché in zona vulcanica.  
La situazione resta a carico del futuro aggiudicatario.
- La porzione di cortile ad **apparente** uso esclusivo dell'immobile pignorato, dislocata in posizione più distante dal varco comunicante con il cespite in oggetto, deve ritenersi comune al fabbricato insistente sulla p.lla 102 del Catasto fabbricati e dovrebbe essere delimitata.  
L'accesso alla suddetta porzione da parte di qualcuno degli altri comproprietari comporta – allo stato – l'attraversamento dell'immobile pignorato e configura una sorta di servitù "di fatto", non essendo state riconosciute altre possibili vie di accesso alla stessa.  
Si segnala il potenziale inconveniente che resta a carico dell'aggiudicatario.
- Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso a carico dell'immobile pignorato (tipo, ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti d'uso o abitazione o destinazione).
- I luoghi ricadono 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, ma ai sensi del comma 3 del medesimo articolo non sono sottoposti alle norme di tutela all'uopo previste, poiché alla data del 6 settembre 1985 gli stessi erano già ricompresi in "zona A" del P.R.G. approvato nell'anno 1983.
- Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli archeologici, oppure storico-artistici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino non risultano rischi e pericoli di natura idrogeologica.



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

- 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 (consistenti solo nella trascrizione del pignoramento per cui si procede) e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato 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 5 a pagina seguente è riportato il certificato rilasciato dal competente ufficio regionale che attesta che sul foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Ischia 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 25/11/1937, relativo al Comune di Ischia (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. 01210224981807 del 03/03/2022 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 Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 25/11/1937, relativo al Comune di Ischia (NA), si può leggere che, fra quelli proposti per l'alienazione ai sensi degli artt. 11 e 14 della Legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici nonché degli artt. 39 e 42 del relativo Regolamento approvato con R.D. n. 332 del 26/02/1928, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 5 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio 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



**Figura 5:** Certificato attestante l'inesistenza di "usi civici" sul foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Ischia



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

### **2.11 Informazioni di natura condominiale**

Non è dato sapere se nel fabbricato di appartenenza esista un “condominio” e se il locale pignorato ne faccia parte (dagli artt. 20-21 del recentissimo contratto di locazione di cui è detto al precedente paragrafo 2.7 sembra di no).

L'esperto non è pertanto in grado di riferire dell'esistenza:

- di eventuali oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari);
- di eventuali spese straordinarie oggetto di bollettazione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di bollettazione;
- di eventuali situazioni moratorie del Condominio nei confronti di prestatori d'opera o fornitori;
- di eventuali vertenze che coinvolgono il Condominio e d'interesse per l'immobile pignorato.

===



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 bibliografia<sup>10</sup> è stata adottata la “superficie commerciale (Sc)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” 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.

Nel caso in esame l’unico “accessorio esclusivo” è la porzione di cortile che allo stato è riconoscibile come di proprietà univoca dell’immobile pignorato, estesa all’incirca 29 mq e corrispondente all’area a ridosso della porta-finestra comunicante con il locale.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per i cortili è 0,10.

<sup>10</sup> 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

Non può essere conteggiata la superficie del corpo di fabbrica in cui sono attualmente allocati i servizi igienici, trattandosi di manufatto abusivo non sanabile da rimuovere.

Alla luce 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 UNICO (immobile sito in Ischia alla Via Roma n° 17, piano terra fronte strada; estremi N.C.E.U. Ischia: fol. 5 – p.lla 102 sub 1 e p.lla 131 sub 6)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile coperta “regolare” ( $S_U$ )                               | 55,00 mq        |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 69,50 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 2,90 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>72,40 mq</u> |

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento ( $S_C$ )”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”, considerata a destinazione “residenziale”, ritenendo non regolarizzabile l’intervenuto cambio di destinazione d’uso a “commerciale”.

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.

Le indagini sono state condotte tenendo ben presente la peculiare dislocazione territoriale (favorevole) e l’ubicazione a piano terra, al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento.

In allegato 11 sono riportate alcune inserzioni che rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

La maggior parte degli annunci riguarda proprio appartamenti a piano terra.

In un solo caso la quadratura è nettamente più grande di quella d’interesse.

Tutti quanti alludono ad immobili dislocati nelle immediate vicinanze.

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 nell’allegato 11).



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

Ponderate in modo ragionato tutte le informazioni acquisite, tenendo conto delle differenti peculiarità degli immobili oggetto delle proposte discriminate, di un verosimile margine di trattativa<sup>11</sup> degli annunci ritrovati, e – soprattutto – del fatto che molte inserzioni alludono alla quadratura utile abitabile (più piccola della “superficie commerciale” di letteratura, ma invero l’unica di “reale” interesse sul mercato), l’esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia immobiliare d’interesse e ad uno stato di conservazione “normale” sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO      3.000,00 €/m<sup>2</sup>

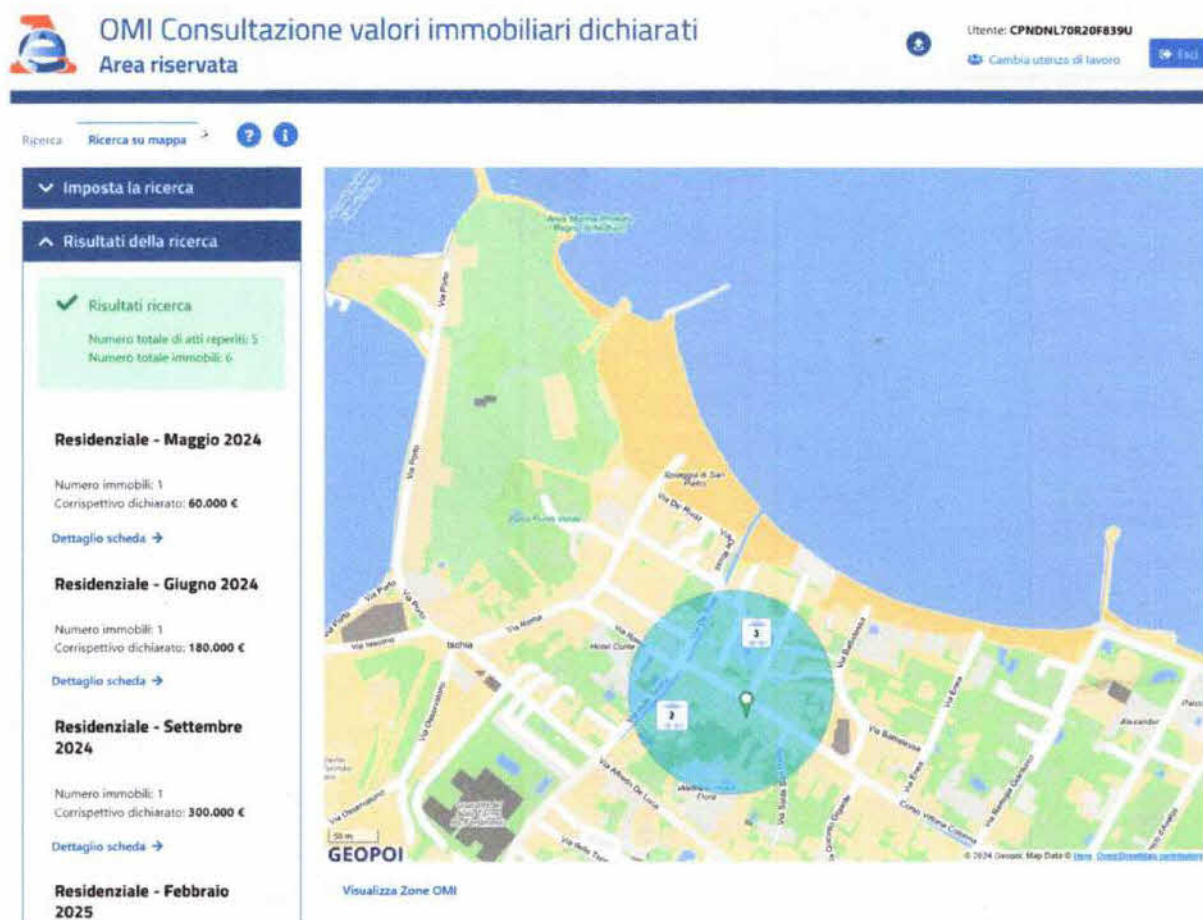
L’Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d’impostare la ricerca sulla mappa.

Nella figura 6 a pagina seguente è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall’esperto: immediate vicinanze di Via Roma; periodo gennaio 2024 – maggio 2025 (ultimo mese disponibile).

<sup>11</sup> 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



**Figura 6:** Ricerca “valori immobiliari dichiarati” compravendite cespiti tipo residenziale

Nel mese di febbraio 2025 è stato venduto un immobile a piano terra avente accesso da cortile di Via Roma n° 22 (praticamente di fronte al civico 17 d’interesse).

L’atto notarile è reperibile tramite l’applicativo SISTER dell’Agenzia delle Entrate (trascrizione del 28/2/2025 ai nn. 10150/7805).

Al titolo è allegata la planimetria catastale, sicchè è stato possibile verificare che trattasi di un piccolo appartamento facente parte di antica costruzione con muri a forte spessore (come nel caso in esame), della superficie utile di circa 50 mq (equivalente a quella d’interesse) oltre piccolo locale in ammezzato.

La “superficie commerciale” è prossima a quella dell’immobile pignorato (poco più di 70 mq).

Dall’atto risulta la presentazione di una pratica edilizia nell’anno 2021 per straordinaria manutenzione, dovendosi quindi presumere una generale buona condizione.

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

Il prezzo dichiarato nell'atto deve ritenersi in linea di principio attendibile, poiché i venditori si sono avvalsi della possibilità di commisurare l'imposta del registro al c.d. "valore catastale" indipendentemente dal corrispettivo della vendita.

Rapportando il prezzo dichiarato alla "superficie commerciale" si ritrae una quotazione di scarsi 2.800 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente in linea con il valore unitario individuato per altra via dall'esperto (lo scarto per difetto è verosimilmente riconducibile all'accesso meno qualificato).

I prezzi dichiarati nelle restanti recenti compravendite ritrovate sono troppo bassi in rapporto alle attuali proposte di mercato ed insinuano seri dubbi di affidabilità.

Nel prosieguo, pertanto, si farà riferimento al parametro di 3.000 €/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.

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'attuale occupazione scaturisce da contratto di locazione successivo al pignoramento.

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 rimuovere gli abusi non sanabili (già quantificati in 9.500 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato assunto pari a 1 non disponendo di informazioni a riguardo.



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

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

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata **prudenzialmente** nel 10% del valore "normale" in ragione:
  - degli imprevisti nel corso dei lavori di rimozione abusi;
  - delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità; aggiornamenti catastali; eventuale predisposizione Attestato Prestazione Energetica);
  - di eventuali oneri condominiali insoluti.
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (è stato considerato un **opportuno coefficiente di deprezzamento** del 10%-15% connesso al fatto che l'accesso dei condividenti estranei ad alcune aree scoperte di pertinenza comune presuppone l'attraversamento di spazi di proprietà esclusiva).

**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: nessuna degna di nota                                                              | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA E LUMINOSITA' IMMOBILE: commisurata alla quadratura e alla tipologia; si reputa normale | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                   | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard                                                                   | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: da ristrutturare a seguito dei lavori di rimozione abusi                        | 0,900        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: ampio cortile ad apparente uso esclusivo                                             | 1,050        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: remoto edificio in muratura di tufo; accettabile stato di conservazione             | 1,000        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO                                                | 0,900        |
| INCIDENZA ONERI NATURA URBANISTICA: rimozione abusi non regolarizzabili                                       | 0,954        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non disponibili informazioni                                           | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: possibile attraversamento di area privata        | 0,875        |
|                                                                                                               | <b>0,710</b> |



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

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:

$$V = 3.000,00 \text{ €/mq} \times 72,40 \text{ mq} \times 0,710 = 154.212,00 \text{ €}$$

In conclusione: il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'immobile sito in Ischia (prov. NA) alla Via Roma n° 17, ubicato a piano terra con accesso fronte strada, censito in N.C.E.U. di Ischia come "foglio 5, particella 102 subalterno 1 e particella 131 subalterno 6", è di 155.000 € in cifra tonda.

===

### **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 pignorato, avvenuto in data 2 dicembre 1966 per attribuzione di quota ereditaria, la sig.ra Omissis era nubile, avendo Ella contratto matrimonio successivamente in data 4 dicembre 1966 (cfr. certificato riportato in allegato 2).

Il cespite staggito deve 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 12 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

