TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Francesco Abete

Procedura esecutiva immobiliare n° **474/2023** R.G.E.

Promosso da:
[redacted] creditore pignorante, rappresentato dall'avv.to [redacted]

Contro:
[redacted], debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, al Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. **5** (ex n.**12881** dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli) ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica in risposta ai seguenti quesiti disposti dal G.E., secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto della perizia:

immobile sito nel comune ***di ISCHIA (NA)*** *alla via* ***GIUSEPPE CASCIARO*** *n° **41/D (già 29)**, individuato catastalmente come, Fg. **8** - P.lla **1256** - Sub. **11** - cat. **A/2 -** cl. **5 -** vani **4.***

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile, a firma del [redacted], la stessa risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre si specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

Si fissava come data di primo accesso il giorno **27.07.2026**, con comunicazione inviata dal Custode Giudiziario, ***avv. Daniela Cicirello, accesso spostato alla data del 03.08.2026*** per indisponibilità dell'esecutato. In tale data l'accesso veniva regolarmente effettuato, riscontrando che all'attualità il bene è occupato da terzi in assenza di contratto. L'accesso è stato consentito dalla [redacted]

Contestualmente all'accesso venivano effettuate le seguenti verifiche:

- ***ispezioni ipotecarie;***
- ***visura catastali e reperimento planimetria catastale;***
- ***reperimento dei certificati anagrafici e estratti di matrimonio;***
- ***richieste a mezzo p.e.c. all'ufficio edilizia privata e all'ufficio antiabusivismo del Comune di Ischia (NA), per la verifica di eventuali abusi e autorizzazioni richieste.***
- ***reperimento di atti;***

I riscontri alla documentazione richiesta saranno trattati nei successivi punti.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al primo quesito, il sottoscritto ha effettuato un riscontro fra l'atto di pignoramento, le visure catastali e gli atti reperiti, che ha portato ai seguenti riscontri:

1.a – DIRITTI REALI

Dalla lettura della delle successioni, degli atti di provenienza e degli atti di causa, nonché dai certificati anagrafici è risultato che:

- **il sig.** [redacted], ha acquistato la quota di 1/3 del diritto di proprietà del bene staggito per successione mortis causa dal padre, [redacted] giusta accettazione dell'eredità, con beneficio d'inventario, ex art. 481 c.c., con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Ischia in data 03 novembre 2016 R.G. 208/2016, Cron[redacted], trascritta all'Agenzia delle Entrate Napoli 2, in data [redacted];
- **il germano,** [redacted], a seguito della mancata accettazione conseguente alla notifica del verbale d'udienza con cui il giudice gli aveva assegnato il termine di 90 giorni decorrente dal 15 settembre 2016, ha, di fatto, perso il diritto di accettare ex art. 481 c.c. e la successiva espressa accettazione con beneficio d'inventario trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli 2 il [redacted] ai nn. [redacted]- non ha, quindi, nessun effetto e la quota di 1/3 dello stesso, per accrescimento ex art. 522 c.c., va a favore di [redacted];
- **il germano** [redacted], invece, non ha accettato l'eredità essendo decaduto sia dal termine di cui all'art. 480 c.c. che da quello dell'art. 481 c.c. a seguito della proposizione dell'actio interrogatoria da parte della creditrice procedente, come per [redacted] la quota di 1/3 dello stesso, per accrescimento ex art. 522 c.c., va a favore di [redacted].

Il bene originariamente è pervenuto al [redacted] con atto di compravendita per notar [redacted], dalla sig.ra [redacted]. Con il suddetto atto la sig.ra [redacted] vendeva ai sei figli la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato unitamente alla licenza edilizia del 19 agosto 1967 n. 92 rilasciata dal Sindaco. Con il medesimo atto si procedeva all'assegnazione delle proprietà con sorteggio e al [redacted] venivano assegnati gli alloggi al secondo piano, int. 9 e 10.

1.b – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto è individuato al C.F. con i seguenti dati:

⇨ *Fg.* ***8*** *- P.lla* ***1256*** *- Sub.* ***11*** *- cat.* ***A/2*** *-* ***cl. 5*** *-* ***vani 4.***

Si è riscontata la corrispondenza degli stessi, sia nell'atto di pignoramento, nonché nella nota di trascrizione.

1.c – INDIVIDUAZIONE FABBRICATO

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la vista aerea, reperita tramite google earth, si evidenzia la corrispondenza della particella, riportata al C.T., con l'area di sedime dell'edificato.



Foto n.1 – individuazione fabbricato e particella catastale

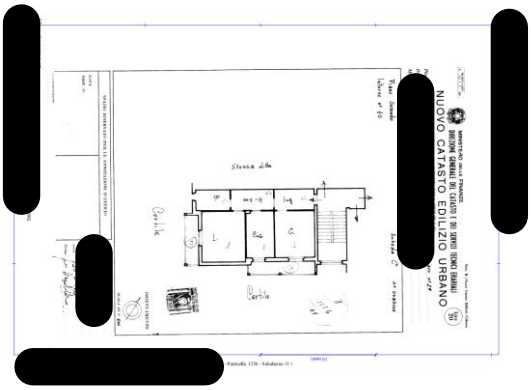
Di seguito, al quesito n. 4, si procederà alla descrizione dei lotti, che nel caso, sarà trattato come lotto unico.

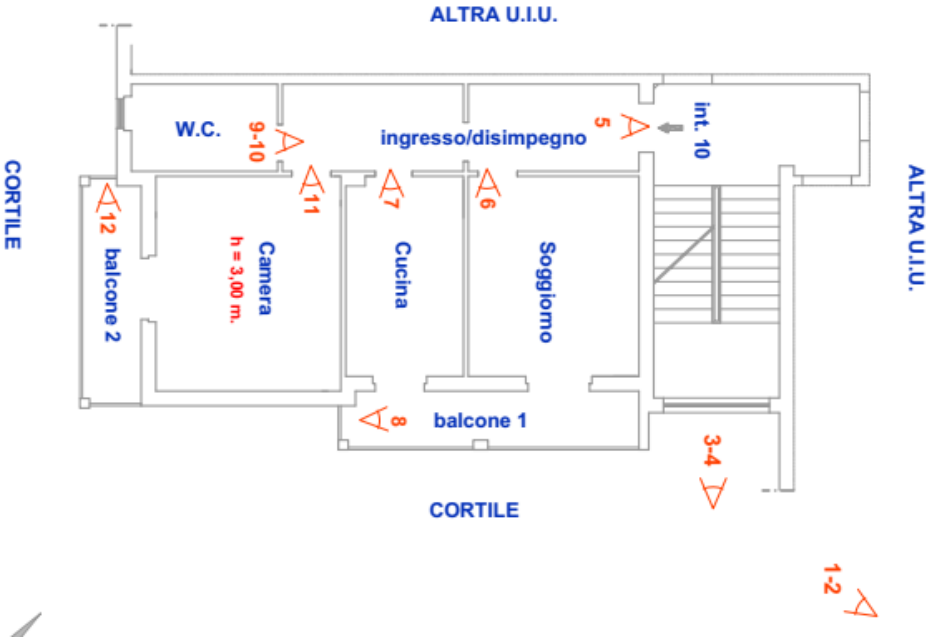
Il Bene confina: a **nord** con altra U.I.U. e vano scala, a **est e sud** con cortile, a ovest **con altra U.I.U..**

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili") da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

L'oggetto della presente esecuzione si materializza in un'abitazione sita in Ischia (NA) alla via G. Casciaro n. 41/D (già 29) che si identifica come un appartamento allocato al piano 2 e distinto dall'interno 10 della Scala U. Al fabbricato si giunge da un viale interno avente accesso unico dal civico 41. Giunti al fabbricato, per mezzo di un portone ci si immette nel vano scala condominiale. Non vi è presenza di vano ascensore.





Coni ottici



Foto 1/2 – vista esterno fabbricato



Foto 3/4 – ingresso fabbricato e ingresso appartamento

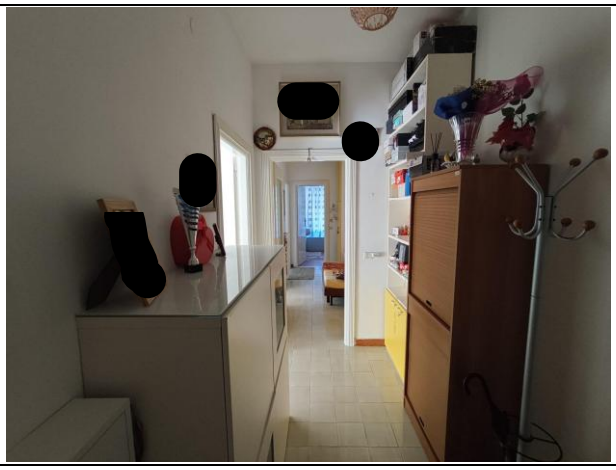


Foto 5 – ingresso/corridoio



Foto 6 – interno soggiorno

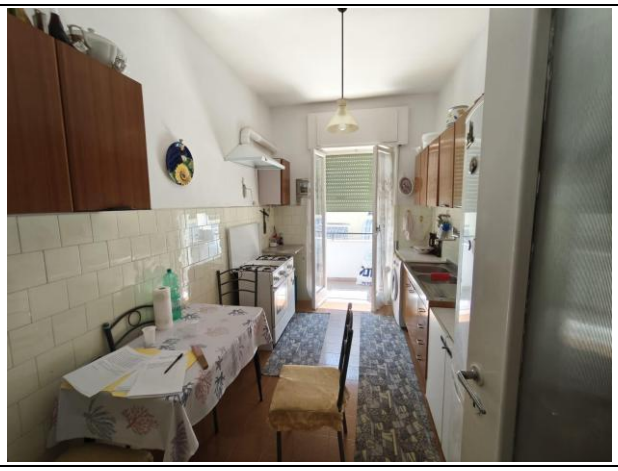




Foto 7/8 – interno cucina e esterno balcone



Foto n.9/10 – interno bagno




Foto n.11/12 – camera matrimoniale e vista secondo balcone

Dopo l'individuazione fisico/geografica, si passa alla descrizione dei luoghi, così come riscontrati in sede di operazioni peritali.

All'unità si accede dall'ingresso posto alla sinistra del vano scala e distinto dall'int. 10. Essa è costituita da ingresso su disimpegno/corridoio, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno e due balconi avente accesso rispettivamente dalla cucina e dalla camera matrimoniale.

Tutti gli ambienti si presentano in normale stato conservativo e sono caratterizzati da finiture di tipo ordinario. Non si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e lo stato catastale nonché da indagini effettuate dai grafici di licenza.

È dotato dei normali impianti civili di cui non è stato possibile reperire la certificazione. Non è presente l'attestato di prestazione energetica pertanto si stima un costo per la sua redazione di **€. 300,00** oltre oneri per la sua redazione**.**

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto: -in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto della presente procedura è individuato al C.F. con i seguenti dati:

⇨ *Fg.* ***8*** *- P.lla* ***1256*** *- Sub.* ***11*** *- cat.* ***A/2*** *-* ***cl. 5*** *-* ***vani 4.***

Si è provveduto ad acquisire la visura storica e la relativa planimetria catastale, riportando di seguito quanto riscontrato.

3.a – VARIAZIONI CATASTALI

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1256	11	1		A/2	5	4 vani	Totale: 73 m² Totale:esluse aree scoperte**: 69 m²	Euro 537,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE CASCIARO n. 29 Scala U Interno 10 Piano 2											
Notifica				Partita			Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E329 - Foglio 8 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1256	11	1		A/2	5	4 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. NA0743177 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 76355.1/2011)
Indirizzo	VIA GIUSEPPE CASCIARO n. 29 Scala U Interno 10 Piano 2											
Notifica				Partita			Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E329 - Foglio 8 - Particella 89

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1256	11	1		A/2	5	4 vani		Euro 537,12 L. 1.040.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
Indirizzo	VIA G. CASCIARO n. 29 Scala U Interno 10 Piano 2											
Notifica				Partita	3462		Mod.58	-				

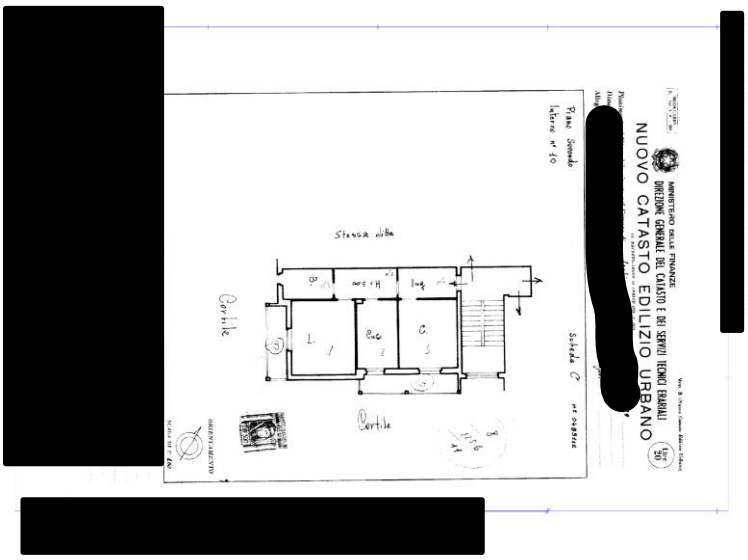
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1256	11			A/2	5	4 vani		L. 2.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CASCIARO n. 29 Scala U Interno 10 Piano 2											
Notifica				Partita	3462		Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

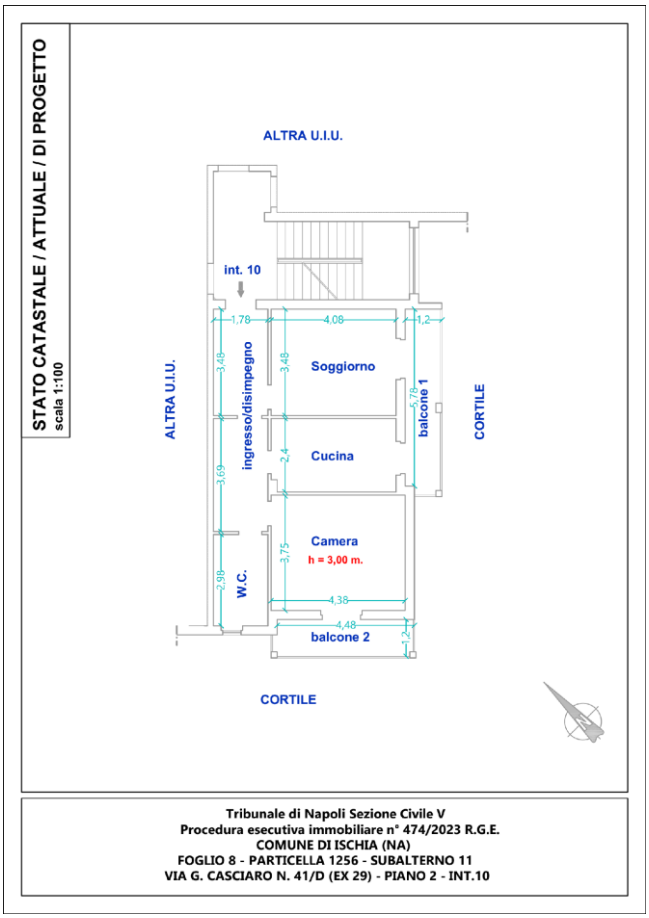
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1256	11			A/2	5	4 vani		L. 1.984	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA CASCIARO n. 29 Scala U Interno 10 Piano 2											
Notifica				Partita	3462		Mod.58	-				

[redacted]



3.d – Riscontro difformità

Dal confronto tra lo stato attuale e lo stato catastale, non si è riscontrata nessuna difformità legata ad una diversa distribuzione degli spazi interni, o ad aumenti di volume.



Planimetria difformità catastale/di fatto

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ___** (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

⇨ **LOTTO UNICO:** – **piena proprietà** di un appartamento ubicato in **Ischia(NA)** alla via **G. Casciaro** n. **41/D (ex 39)**; posto al piano **2** della scala **U** e distinto dall'interno **10** composto da ingresso su disimpegno/corridoio, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno e due balconi aventi accesso rispettivamente dalla cucina e dalla camera matrimoniale; confina a **nord** con altra U.I.U. e vano scala, a **est e sud** con cortile, a **ovest** con altra U.I.U.; riportato nel C.F. del Comune di **Ischia (NA)** *Fg.* ***8*** *- P.lla* ***1256*** *- Sub.* ***11*** *- cat.* ***A/2 -*** *cl.* ***5 -*** *vani* ***4***; il descritto stato dei luoghi **corrisponde allo stato catastale e di licenza**; il fabbricato è stato edificato in virtù della **Licenza Edilizia** n. **92/67** rilasciata in data **18.08.1967**.

PREZZO BASE euro ***235.000,00 (Euro duecentotrentacinquemila/00);***

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. **Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.** Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 3) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 4) **Situazioni di comproprietà.** L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.5) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di compravendita originario da cui risulta che il sig. [redacted] con atto di compravendita per notar [redacted] che vendeva a lui e ai suoi germani in parti uguali, la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato con licenza edilizia del 19 agosto 1967 n. 92. Nel medesimo si procedeva per sorteggio, all'assegnazione delle unità immobiliari come da progetto allegato alla licenza. Il sorteggio assegnava al [redacted] gli alloggi al secondo piano, distinti dagli interni 9 e 10.

A seguito del decesso del [redacted], la proprietà del bene oggetto di esecuzione risulta che:

- Il sig. [redacted], ***ha acquistato la quota di 1/3 del diritto di proprietà del bene staggito*** per successione mortis causa dal padre, [redacted] **giusta**

accettazione dell'eredità, con beneficio d'inventario, ex art. 481 c.c., con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Ischia in data 03 novembre 2016 R.G. 208/2016, Cron. [redacted], trascritta all'Agenzia delle Entrate Napoli 2, in data [redacted] nn. [redacted]

- **il germano,** [redacted] a seguito della mancata accettazione conseguente alla notifica del verbale d'udienza con cui il giudice gli aveva assegnato il termine di 90 giorni decorrente dal 15 settembre 2016, ha, di fatto, perso il diritto di accettare ex art. 481 c.c. e la successiva espressa accettazione con beneficio d'inventario - trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli 2 il 13 marzo 2024 ai nn. [redacted] - non ha, quindi, nessun effetto e la quota di 1/3 dello stesso, per accrescimento ex art. 522 c.c., va a favore di [redacted];
- **il germano** [redacted], invece, non ha accettato l'eredità essendo decaduto sia dal termine di cui all'art. 480 c.c. che da quello dell'art. 481 c.c. a seguito della proposizione dell'actio interrogatoria da parte della creditrice procedente, come per [redacted] la quota di 1/3 dello stesso, per accrescimento ex art. 522 c.c., va a favore di [redacted].

Si riporta di seguito una sintesi dei restanti punti:

- ⇨ Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità – **NESSUNA**;
- ⇨ Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche - **NESSUNA**;
- ⇨ Situazioni di comproprietà – **NESSUNA**;
- ⇨ Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati – **NESSUNA**.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."* Indicherà altresì: **l'epoca di realizzazione dell'immobile**; **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: **i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); **ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); **iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

In relazione alla regolarità del bene, sotto il profilo edilizio ed urbanistico dall'atto di COMPRAVENDITA si è risaliti ai seguenti atti autorizzativi:

- ◉ **Licenza Edilizia del 19.08.1967**

In data 20.07.2026, veniva inviata al protocollo del Comune di Ischia (NA), una p.e.c. per richiedere la seguente documentazione, per la presa visione ed estrazione copia della Licenza Edilizia, nonché la verifica di eventuali pratiche edilizie o richieste di condono presentate nel tempo [redacted]

A seguito di tali richieste:

- in data **29.07.2026**, con prot. **42572** l'U.T.C. trasmetteva la sola licenza edilizia del 1967 con allegati grafici e parere delle Soprintendenza.

[redacted]

città di ischia

[redacted]

[redacted]

In ordine alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, accolta con nota prot. n. 42572 del 29.07.2026 e seguita da nota di trasmissione della ricevuta di pagamento dei diritti istruttori prot. n. 43586 del 31.07.2026, alla quale in data odierna ha fatto seguito l'accesso del richiedente presso gli Uffici U.T.C., si procede alla trasmissione della documentazione richiesta e reperita in atti, consistente in:

1) Stralcio della Licenza Edilizia n. 92/67 con parere della Soprintendenza n. 840 del 20.02.1967 del complesso Parco Margherita, via Casciaro;

Si precisa che dai grafici della Licenza sono stralciati delle tavole e delle rappresentazioni grafiche interne degli immobili non oggetto del presente accesso agli atti.

Tanto si doveva

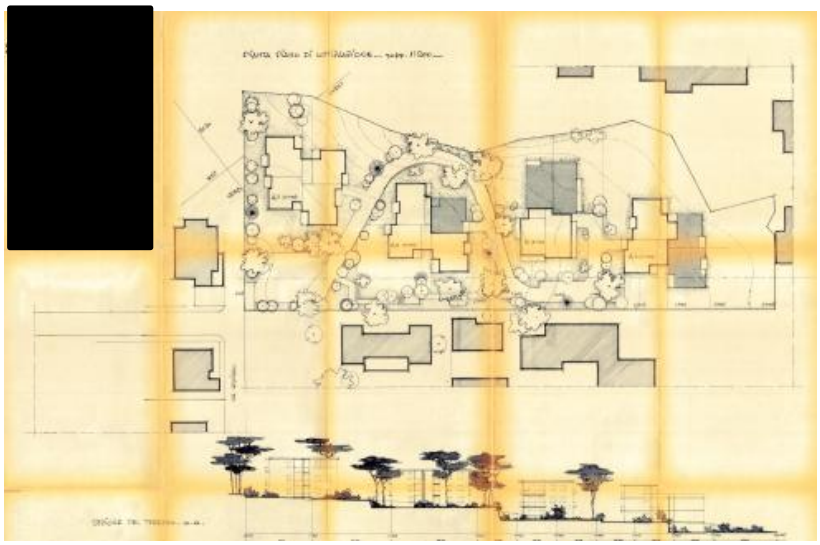
Il Responsabile del Servizio 5
Sportello Unico per l'Edilizia
Arch. Giuseppe Monti

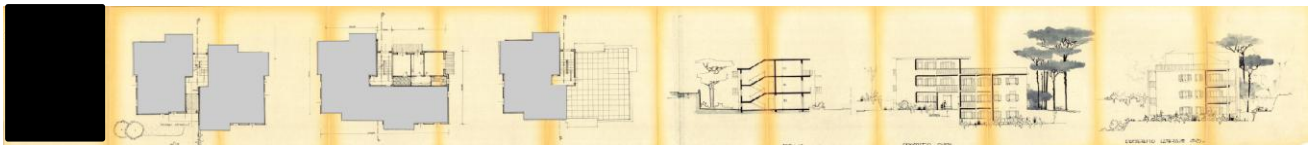
CITTÀ DI ISCHIA

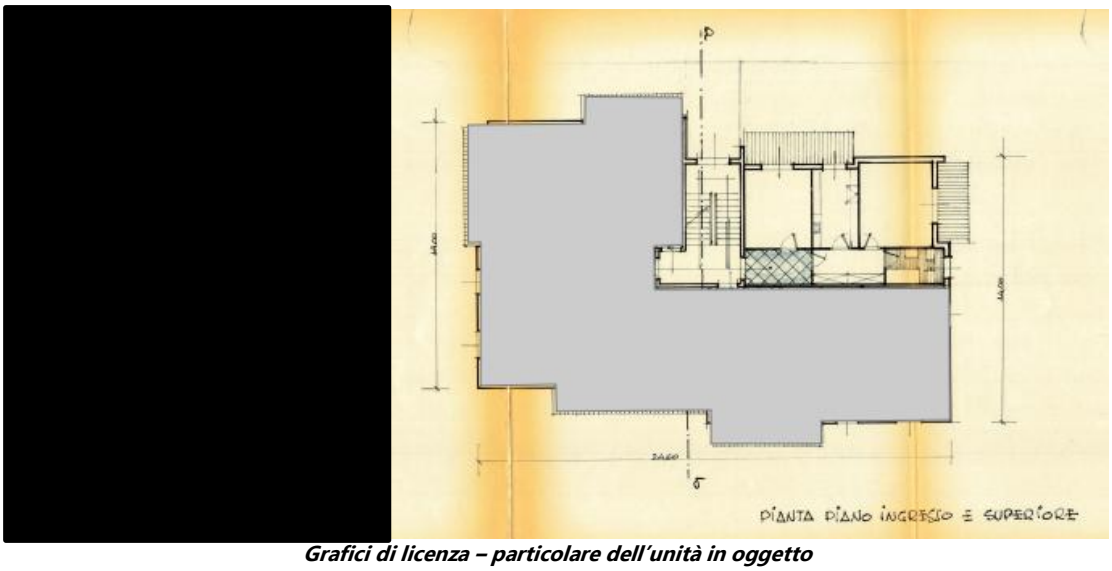
Dalla documentazione trasmessa, al di là della Licenza edilizia del 1967, non risultano ulteriori pratiche urbanistiche o richieste di condono.

[redacted]

Licenza Edilizia n. 92/67

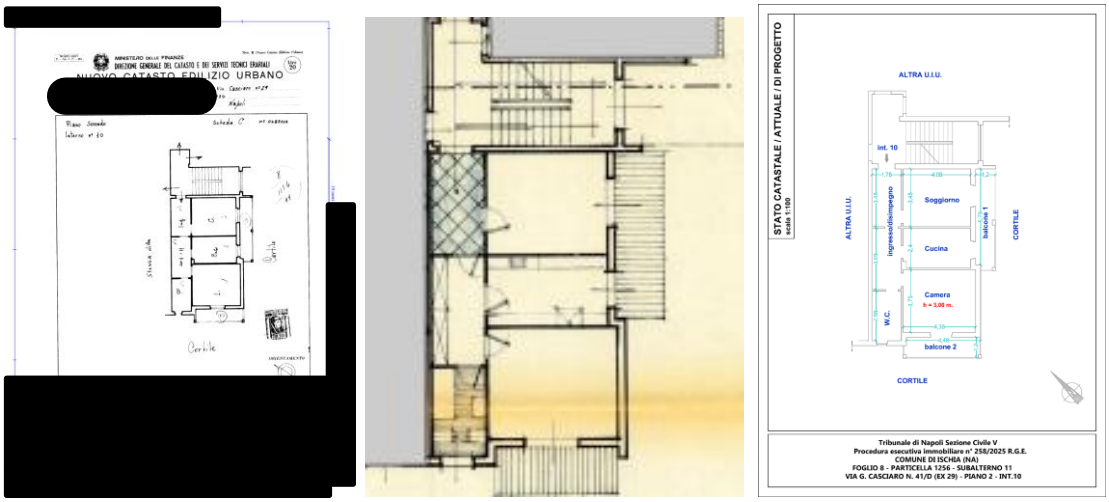






Grafici di licenza – particolare dell'unità in oggetto

Dal confronto tra i grafici allegati alla Licenza, la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale è risultato che nel tempo non sono state realizzate modifiche interne e/o esterne.



Planimetria catastale – Licenza – attuale

Non ci sono difformità da sanare.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare **il titolo** in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.). Ove il bene sia occupato **dal debitore esecutato, acquisisca** (**di concerto con il custode):**acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia; dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possegga i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

All'atto del sopralluogo con accesso consentito dalla [redacted] la stessa ha dichiarato che l'immobile è occupato sine titulo da amici di famiglia. Il sottoscritto ha provveduto a seguito di formale richiesta da parte della Custode, a redigere relazione per la determinazione dell'indennità di occupazione. Fa presente che dal certificato di residenza del [redacted], lo stesso risulta risiedere unitamente al suo nucleo familiare nel bene oggetto di pignoramento (via Casciaro n. 41/D, p.2, int.10).
L'indennità mensile stimata è risultata pari ad **€. 520,00**, desunta da ricerca di mercato, ricerca dei valori O.M.I. e l'opportuno deprezzamento per tener conto della procedura in corso.

[redacted]

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**In particolare, l'esperto indicherà:**
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dai controlli effettuati presso la conservatoria, relativi al solo bene in esecuzione, risulta quanto segue:

8.a – Visure ipotecarie per immobile

1. **ISCRIZIONE del** [redacted] Pubblico ufficiale DI [redacted] Repertorio [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **NON PREGIUDIZIEVOLE**
   Documenti successivi correlati:
   - ⇨ Comunicazione [redacted] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [redacted].
   - ⇨ Cancellazione totale eseguita in data 25/03/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. **TRASCRIZIONE del** [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZ. DIST. ISCHIA Repertorio [redacted] **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - PREGIUDIZIEVOLE**
3. **TRASCRIZIONE del** [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA PREGIUDIZIEVOLE**
4. **TRASCRIZIONE del** [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI [redacted] **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. PREGIUDIZIEVOLE**
   Documenti successivi correlati:
   - ⇨ Annotazione n[redacted] (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
5. **TRASCRIZIONE del** [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - Presenza Titolo Telematico **NON PREGIUDIZIEVOLE**

8.b)

Risulta un pignoramento precedente R.G.E. 1023/2017, estinto per rinuncia della creditrice procedente con provvedimento del 03 luglio 2019 (relazione custode), risulta un'ordinanza di sequestro conservativo che fa riferimento alla sentenza dalla quale parte la presente procedura.

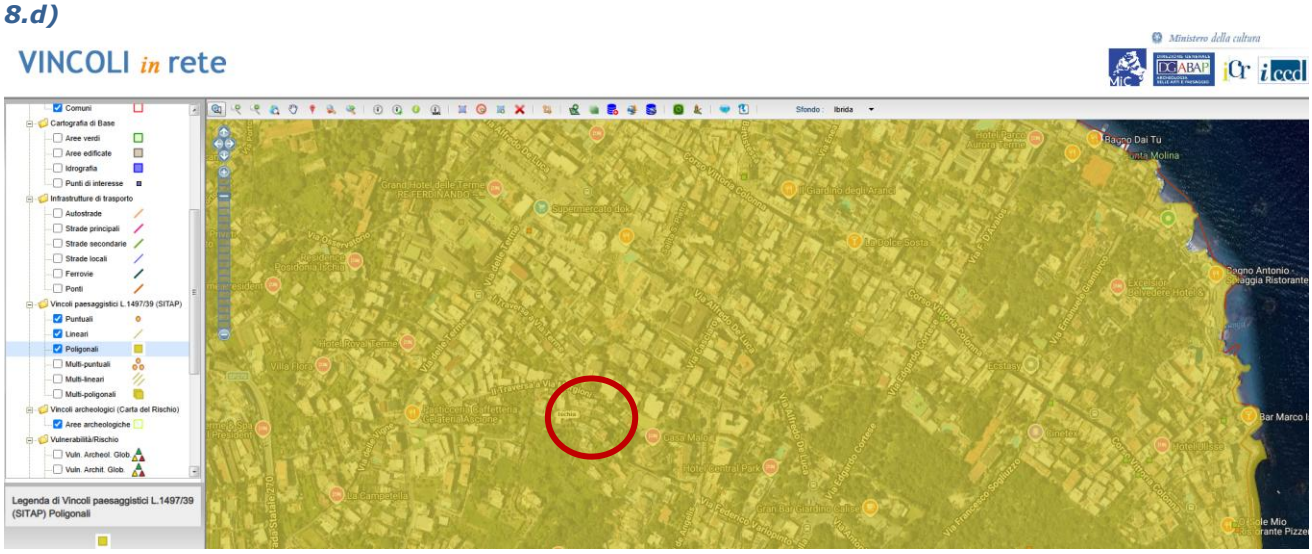
8.b)

Non ci sono domande giudiziali sugli immobili pignorati.

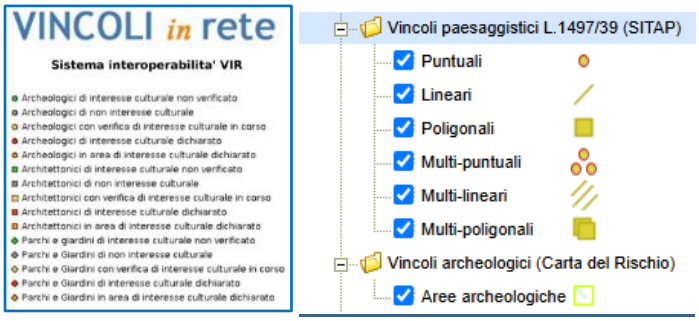
8.c)

Non risultano provvedimenti di assegnazione giudiziale al coniuge.

8.d)



Dalla consultazione della mappa interattiva, fornita dal ministero per i Beni e le Attività Culturali, sul portale dedicato ***WWW.VINCOLIINRETEGEO.BENICULTURALI.IT***, il fabbricato **l'area è soggetta a vincolo paesaggistico L. 1497/39.**



8.e)

Esiste un condominio e l'amm.re ha provveduto a indicarmi che:

- **Non esistono** vincoli o oneri di natura condominiale;
- **Non esiste** alcuna riserva di proprietà di beni comuni e condominiali. L'unica parte in comune condominiale è rappresentata dall'area di parcheggio condominiale e dall'annesso giardino (*per le vie brevi l'amm.re ha comunicato che i posti sono stati assegnati a seguito di verbale assembleare*);
- **L'ammontare medio** delle spese ordinarie relative all'immobile oggetto di accertamento è pari ad **euro 284,00 annui;**
- **Non sussistono** oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;
- **È stata** deliberata quale spesa straordinaria la sistemazione del tetto di copertura condominiale e la sistemazione dei balconi di copertura (*per le vie brevi, l'amm.re ha comunicato ammontare a circa 11.000 €.*);
- **Non sussistono** giudizi in corso (sia passive che attive).

8.f)

L'immobile all'attualità risulta interessato da PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO convertito nell'attuale procedura di pignoramento.

SEZIONE A ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1) Domande giudiziali - **NESSUNO**
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - **NESSUNO**
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - **NESSUNO**
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale – **NESSUNO**
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo - **NESSUNO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

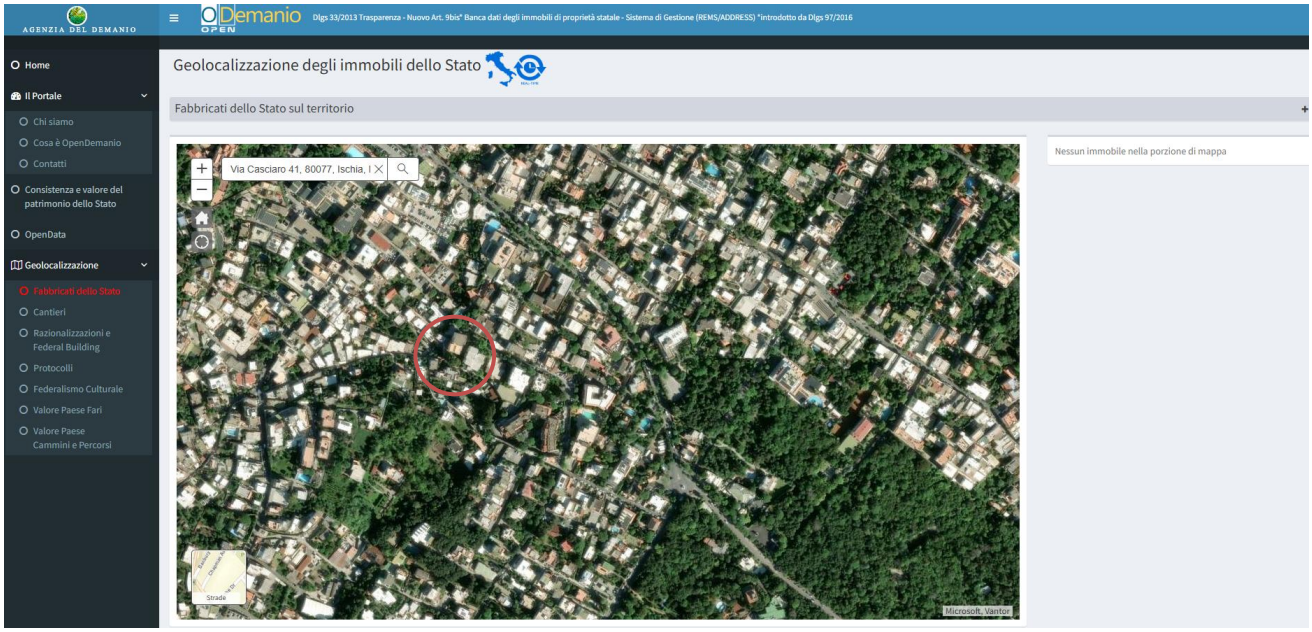
1. Iscrizioni ipotecarie – **NESSUNO**
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.) – ***L'immobile all'attualità risulta interessato da PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO convertito nell'attuale procedura di pignoramento.***
3. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura) – **NESSUNO**
4. Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito: **NESSUNO**

I COSTI SONO STATI DETRATTI NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla ricerca effettuata sul portale ***https://dati.agenziademanio.it***, il fabbricato allocante l'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale né risulta nella disponibilità del demanio.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il suolo su cui ricade il fabbricato, dalla documentazione reperita, risulta edificato in virtù delle Licenza Edilizia del 19.08.1967 n. **92/67**, pertanto non risulta gravato da **CENSO**, **LIVELLO** o **USO CIVICO**.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

A seguito di richiesta a mezzo p.e.c. in data **12.08.2026** in cui veniva richiesta:

- *copia del regolamento di condominio;*
- *esistenza di riserva di proprietà di beni comuni e condominiali e individuazione catastale con relative visure (es: casa portiere, lastrico, etc.), in tal caso la relativa disciplina d'uso di parti comuni e delibere di regolamentazione di pertinenze ed utilità;*
- *rilascio di attestazione da parte dell'amm.re dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- *l'esistenza di eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;*
- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria;*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali cause in corso passive ed attive.*

L'amm.re pro-tempore, del condominio di via Casciaro n. 41/D, nella persona del [redacted] in data 27.08.2026 riscontrava a quanto richiesto a mezzo p.e.c.:

- **Non esistono** vincoli o oneri di natura condominiale;
- **Non esiste** alcuna riserva di proprietà di beni comuni e condominiali. L'unica parte in comune condominiale è rappresentata dall'area di parcheggio condominiale e dall'annesso giardino (***per le vie brevi l'amm.re ha comunicato che i posti sono stati assegnati a seguito di verbale assembleare***);
- **L'ammontare medio** delle spese ordinarie relative all'immobile oggetto di accertamento è pari ad **euro 284,00 annui;**
- **Non sussistono** oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;
- **È stata** deliberata quale spesa straordinaria la sistemazione del tetto di copertura condominiale e la sistemazione dei balconi di copertura (***per le vie brevi, l'amm.re ha comunicato ammontare a circa 11.000 €.***).

All'atto del deposito non risulta ancora fornito, come richiesto per le vie brevi a seguito della p.e.c., regolamento di condominio e verbali. Non potendo stabilire la quota parte dei lavori deliberati tale somma non sarà decurtata dalla stima. Non risulta univocamente individuato il posto auto assegnato all'unità, non avendo l'amm.re fornito copia del verbale assembleare dedicato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.,** come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"* A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si fa riferimento alle metodologie **I.V.S.** (***INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS***), e alle **linee guida dell'O.M.I.**, considerando come superficie di riferimento, la superficie esterna lorda (S.E.L.).

La definizione della superficie, relativa allo stato attuale che coincide con lo stato catastale, ad eccezione della difformità legata all'errata rappresentazione e la realizzazione della tramezzatura di separazione al piano seminterrato che non incide sulla determinazione della superficie.

Moltiplicando quindi le varie superfici per i vari coefficienti mercantili (in funzione alla destinazione della superficie), è stato ricavato il seguente prospetto.



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI

INDIVIDUAZIONE SUPERFICI	SUP. REALE	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
-	mq.	%	mq.
S.E.L.	69	100,00	69,00
BALCONI fino a 25 mq.	13	30	3,90
TOTALE SUP. COMMERCIALE			***72,90***

La superficie è stata ricavata dai rilievi eseguiti è considerando le destinazioni assentite/rilevate. Si è proceduto quindi a moltiplicare le varie superfici per i vari coefficienti mercantili. Dalla loro somma si ricava la ***SUPERFICIE COMMERCIALE*** del bene.

12.A – SCELTA DEL SITEMA DI VALUTAZIONE

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è proceduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** (**OMI**) come puro riferimento dell'andamento del mercato. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: ISCHIA (E329)
Fascia: Semicentrale
Zona: SEMICENTRO: STAZIONE MARITTIMA, VIA BALDASSARRE COSSA, VIA DELLE GINESTRE, CARTA ROMANA, PINETA DEGLI ATLETI
Codice zona: C4
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3400	L	6,4	9,9	L
~~Abitazioni di tipo economico~~	~~NORMALE~~	~~1600~~	~~2300~~	~~L~~	~~4,4~~	~~6,7~~	~~L~~
Box	NORMALE	1250	1900	L	4,7	7,1	L
Ville e Villini	NORMALE	2350	3600	L	6,9	10,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per le abitazioni civili in stato di conservazione normale (A/2), è risultato pari a **2.800,00 €./mq.**

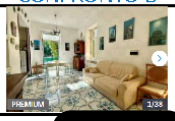
Per la definizione della stima, il sottoscritto ha fatto esplicito riferimento alle proposte di vendita di immobili con caratteristiche similari al bene in oggetto, ricercati su siti di pubblicità immobiliare (www.immobiliare.it), nonché

opportunamente deprezzate per tenere conto della fase negoziale (10%), e ha determinato il valore di mercato del cespite applicando il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**.
Tale metodo viene utilizzato per effettuare una comparazione quantitativa e qualitativa delle caratteristiche del bene oggetto di stima **(subject)** confrontato con i beni similari **(comparables)** a cui segue la stesura della:

- analisi del segmento di mercato;
- compilazione di una **tabella dei dati** che riporta i prezzi di mercato, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare **(*subject*)**;
- compilazione di una **tabella dei prezzi marginali** che esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare della caratteristica;
- compilazione di una **tabella di valutazione** che riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto a cui si applicano gli aggiustamenti relative alle caratteristiche immobiliari.

Comp. A	 € 298.000 Attico vi [redacted] Centro, Ischia 3 locali · 60 m² · 1 bagno · Piano 2 No Ascensore · Terrazzo · Arredato MESSAGGIO
Comp. B	 € 290.000 [redacted] Trilocale [redacted] Centro, Ischia 3 locali · 65 m² · 2 bagni · Piano 1 No Ascensore · Balcone · Terrazzo MESSAGGIO · VISITA
Comp. C	 € 270.000 [redacted] Bilocale v [redacted], Centro, Ischia 2 locali · 70 m² · 1 bagno · Piano T No Ascensore · Terrazzo · Arredato · Cantina MESSAGGIO · VISITA

Come sopra elencato si sono riportate le caratteristiche del subject e dei comparables nella **Tabella Dei Dati** *(prezzo decurtato del 10%, data dell'annuncio, superficie, dotazione impiantistica, stato di manutenzione dell'edificio e dell'immobile)*.

TABELLA DEI DATI				
PREZZO CARATTERISTICA	IMMOBILE DI CONFRONTO A	IMMOBILE DI CONFRONTO B	IMMOBILE DI CONFRONTO C	IMMOBILE DA STIMARE
FOTO				
FONTE	https://ww[redacted] /annunci/116902395/	https://w[redacted] /annunci/130622542/	https://[redacted] /annunci/128640560/	
INDIRIZZO	[redacted]	[redacted]	via [redacted]7	via Casciaro 41/D
Prezzo di mercato (euro)	298.000,00	290.000,00	270.000,00	
Prezzo di mercato scontato 10% (euro)	268.200,00	261.000,00	243.000,00	0,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	60,00	65,00	70,00	69,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)	25,00	25,00	10,00	13,00
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	38,00	25,00	0,00	0,00
Piano	2,00	1,00	0,00	2,00
Servizi (n)	1,00	2,00	0,00	1,00
Impianto Elettrico	1,00	1,00	1,00	1,00
Impianto Idraulico	1,00	1,00	1,00	1,00
Impianto di Riscaldamento Condominiale	0,00	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Autonomo	1,00	1,00	0,00	1,00
Impianto di Aria Condizionata	0,00	1,00	1,00	0,00
Impianto Fotovoltaico	0,00	0,00	0,00	0,00
Impianto Solare-Termico	0,00	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione edificio (n)	2,00	2,00	2,00	3,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3,00	3,00	2,00	3,00

Dalla tabella dei dati si passa alla determinazione dei prezzi marginali, dove gli stessi rappresentano, in valore economico, l'aggiustamento applicato agli immobili di confronto.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO CARATTERISTICA	IMMOBILE DI CONFRONTO A	IMMOBILE DI CONFRONTO B	IMMOBILE DI CONFRONTO C
Prezzo di mercato (euro)	268.200,00	261.000,00	243.000,00
Data (mesi)	223,50	217,50	202,50
Superficie principale (mq)	3.480,00	3.480,00	3.480,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1.044,00	1.044,00	1.044,00
Piano	0,00	13.582,00	27.164,00
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Elettrico	0,00	0,00	0,00
Impianto Idraulico	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Condominiale	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	0,00
Impianto di Aria Condizionata	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Impianto Fotovoltaico	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Impianto Solare-Termico	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Ascensore	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Ricavati i prezzi marginali, si definisce la tabella di valutazione, dove come sopra descritto, si riportano i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto, a cui si applicano gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari determinando così il valore di mercato.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZO CARATTERISTICA	IMMOBILE DI CONFRONTO A	IMMOBILE DI CONFRONTO B	IMMOBILE DI CONFRONTO C
Prezzo di mercato (euro)	268.200,00	261.000,00	243.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	31.320,00	13.920,00	-3.480,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)	-12.528,00	-12.528,00	3.132,00
Piano	0,00	13.582,00	27.164,00
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Elettrico	0,00	0,00	0,00
Impianto Idraulico	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Condominiale	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	0,00
Impianto di Aria Condizionata	0,00	-5.000,00	-5.000,00
Impianto Fotovoltaico	0,00	0,00	0,00
Impianto Solare-Termico	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione edificio (n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00	10.000,00
PREZZO CORRETTO	€ 278.768,00	€ 267.274,00	€ 279.816,00
PERCENTUALI PER COMPARABILE	60%	20%	20%

I valori economici ottenuti per ogni singolo comparabile dovrebbero essere uguali, in quanto "*aggiustati*" e ricondotti alle stesse condizioni del subject. Nella pratica, però, tale condizione non è riscontrata. Si verifica, pertanto, sempre una divergenza percentuale che deve essere contenuta entro un valore limite del 5%, ma accettabile fino al 10%.

VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO
€ 276.678,80	€ 276.700,00

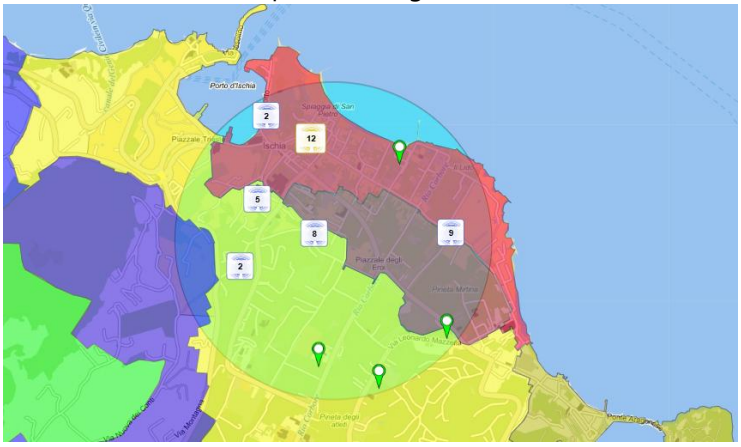
DIVERGENZA PERCENTUALE %	SCOSTAMENTO DAL VALORE MEDIO DI MERCATO (O.M.I.)
4,69	0,36

PREZZO MEDIO UNITARIO €./mq.	SCOSTAMENTO DAL VALORE MEDI DICHIARATI A.D.E.
€ 3.795,32	0,01

Il valore così ottenuto è pari ad **€. 276.678,80.** Tale valore è superiore rispetto alla forchetta esposta dall'O.M.I. per immobili residenziali (valore medio di €. 2.800,00, valore massimo €.3.400), con uno scostamento dal valore medio (O.M.I.) pari a **0,36** e dal valore medio dichiarato (fonte A.D.E.), ricavato al punto seguente, pari a **0,01.**

12.A.1 – RISCONTRO CON I VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

In considerazione del valore di stima ricavato, il sottoscritto ha provveduto alla consultazione dei valori dichiarati esposti dall'Agenzia delle Entrate per immobili similari sia per superficie e sia per categoria catastale considerando il periodo che va da gennaio 2025 a aprile 2026, estendendo la ricerca ad un raggio di 700,00 m. dall'immobile oggetto di stima e riscontrando quanto di seguito.



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Superficie Catastale	Prezzo di vendita *€*	Prezzo di vendita *€/mq*
1	mar-25	Ischia	B4	Res	97	370.000	**3.814,43**
2	mar-25	Ischia	B3	Res	71	264.000	**3.718,31**
3	Set-25	Ischia	B4	Res	150	550.000	**3.666,67**
4	Ott-25	Ischia	B3	Res	60	230.000	**3.833,33**

Il valore medio valore medio dichiarato è di **€. 3.758,18.**

12.B – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione, stimata nel 15%, legata alla vendita forzata.
Da tutto quanto sopra considerato è possibile riassumere le risultanze economiche come segue:

- valore di stima pari ad ***€. 276.678,80;***
- sua decurtazione del 15%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad ***€. 41.501,82;***
- redazione A.P.E. compenso professionale ***€. 300,00 oltre oneri di legge;***
- decurtazione oneri condominiali insoluti ***€. 0,00;***
- decurtazione quota lavori condominiali deliberati ***€. 0,00 in quanto non fornita all'atto della stima la delibera con le quote per unità immobiliare;***

per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di *€. 234.876,98*

Il sottoscritto, pertanto definisce un **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari –in conto tondo- ad ***€. 235.000,00***

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, indicando: il valore del cespite per intero; il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero); il valore di mercato della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'intera proprietà si è consolidata in capo al sig. [redacted].

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Relativamente al presente quesito, dalla documentazione reperita, risulta che:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

CONCLUSIONI

A seguito di quanto descritto e stimato si può concludere che:

- ⇨ l'immobile oggetto della presente procedura è un'**APPARTAMENTO**, ubicato nel comune di Ischia (NA), via G. Casciaro n. 41/D (ex 39), Sc. U, P. 2, int. 10;
- ⇨ è individuata catastalmente dai seguenti dati:
  - ◉ *Fg.* ***8*** *- P.lla* ***1256*** *- Sub.* ***11*** *- cat.* ***A/2 -*** *cl.* ***5 -*** *vani* ***4.***
    - ⇨ confina: a **nord** con altra U.I.U. e vano scala, a **est e sud** con cortile, a **ovest** con altra U.I.U**;**
    - ⇨ è costituita da ingresso su disimpegno/corridoio, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno e due balconi aventi accesso rispettivamente dalla cucina e dalla camera matrimoniale;
- ⇨ non sono state rilevate difformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e lo stato di progetto;
- ⇨ l'immobile all'attualità è risultato occupato da terzi sine titulo, con un'indennità di occupazione valutata in **€. 520,00 mensili**;
- ⇨ il fabbricato è stato edificato in virtù delle **L.E.** n. **92/67** rilasciata in data 18.08.1967;
- ⇨ non è presente l'A.P.E. il cui costo è stato determinato in **€. 300,00 oltre oneri di legge**;
- ⇨ a seguito p.e.c. inviata all'amm.re Condominiale, risulta che:
- ⇨ **Non esistono** vincoli o oneri di natura condominiale;
- ⇨ **Non esiste** alcuna riserva di proprietà di beni comuni e condominiali. L'unica parte in comune condominiale è rappresentata dall'area di parcheggio condominiale e dall'annesso giardino (***per le vie brevi l'amm.re ha comunicato che i posti sono stati assegnati a seguito di verbale assembleare di cui non si è avuta copia***);
- ⇨ **L'ammontare medio** delle spese ordinarie relative all'immobile oggetto di accertamento è pari ad **euro 284,00 annui;**
- ⇨ **Non sussistono** oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;

- **È stata** deliberata quale spesa straordinaria la sistemazione del tetto di copertura condominiale e la sistemazione dei balconi di copertura (***per le vie brevi, l'amm.re ha comunicato ammontare a circa 11.000 €.***).

All'atto del deposito non risulta ancora fornito, come richiesto per le vie brevi a seguito della p.e.c., regolamento di condominio e verbali. Non potendo stabilire la quota parte dei lavori deliberati tale somma non è decurtata dalla stima.

- Il più probabile valore di mercato stimato dell'unità in oggetto, opportunamente decurtato del 15% per lo stato esecutorio e detratto dei costi di redazione dell'A.P.E., è di **€. *234.876,98 (euro duecentotrentaquattromilaottocentosettantasei/98)***;
- Il valore a dell'immobile è di ***€. 235.000,00 (Euro duecentotrentacinquemila/00);***

Il sottoscritto ritiene di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, e resta a completa disposizione del G.E..

Si allega la seguente documentazione:

- **02_RILIEVO FOTOGRAFICO;**
- **03_ ELABORATI GRAFICI**
- **04_ DOCUEMNTAZIONE CATASTALE;**
- **05_ DOCUMENTAZIONE IPOTECATRIA;**
- **06_ VERBALE;**
- **07_ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;**
- **08_CERTIFICATI;**
- **09_ ATTI REPERITI;**
- **10_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;**
- **11_DATI STIMA.**

Con osservanza

Napoli, 18.11.2026

il G.T.U./E.S.
Ing. Filippo Freda