

Valeria Lepre architetto

Consulente Tecnico d'Ufficio n. 13260 - Tribunale di Napoli

RELAZIONE DELL'ESPERTO SULL'IMMOBILE [REDACTED] Salita San Pietro n.23 – Ischia (NA) al NCEU foglio 5 p.la 224 sub 3

OGGETTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

COMMITTENTE:
Tribunale di Napoli

[REDACTED]

Piazza Sannazzaro n.199/C – 80122 Napoli
tel/fax + 39 81 412086
e-mail: valeria.lepre@archiworldpec.it



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Lepre, con studio in Napoli alla Piazza Sannazzaro n°199/C, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5853 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 13260, nominata in data 28.09.2019 dalla SV Consulente Tecnico d'Ufficio nel

██████████ **contro** ██████████ con l'incarico di procedere, per l'unità immobiliare:

di proprietà della sig.ra ██████████ proprietaria per 1/1, sita nel Comune di **Ischia** alla **Salita San Pietro n.23** e riportata nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

- foglio 5, p.la 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13;

alla verifica dei seguenti quesiti:

Punto – a)

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567, c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Dalla documentazione agli atti risulta ██████████ il seguente bene:

immobile sito nel Comune di [REDACTED] (NA) alla Salita San Pietro n.23, identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Napoli (NA) con i seguenti dati:

- foglio 5, p.lia 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13.

L'immobile è di proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al momento dell'acquisto del bene era sposata, in regime d separazione dei beni, con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]

Agli atti del procedimento in oggetto è allegata la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale ai sensi della Legge n.302/1998, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), con studio in Corso Dei Mille n.63, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione depositata ex art. 567, c.p.c. risulta completa. La sottoscritta, in data 23.11.2019 e in data 28.11.2019 ha eseguito ispezione telematica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, sull'immobile (sub attuale e sub pregressi), sulla proprietaria attuale e sul proprietario pregresso, ed ha verificato che non esistono ulteriori formalità oltre a quelle di seguito dettagliate:

Trascrizioni:

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili iscritta a Napoli 2 il giorno 22.02.2019 Registro Generale 9879 Registro Particolare 80029 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED]

nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la
quota di 1/1 dell'immobile in oggetto.

Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta a Napoli 2 il giorno
Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta a Napoli 2 il giorno
31.07.2007 Registro Generale 56275 Registro Particolare
18623 a favore del [REDACTED] con sede in
Milano C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED]
nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] (VV) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] debitori
non datori di ipoteca IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA
INTERNAZIONALE [REDACTED] con sede ad Ischia (NA)
C.F.: 03862711219, IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA
[REDACTED] con sede a [REDACTED] (NA) C.F.:
[REDACTED] IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA) C.F.: [REDACTED]
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta a Napoli 2 il giorno
11.06.2009 Registro Generale 31580 Registro Particolare 6041
a favore del [REDACTED] con sede in Milano
C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nato
a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e
[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED]

C'è continuità nelle trascrizioni.

Punto – b)

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con l'indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, dove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgere al G.E. (in cui siano specificamente indicate 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 avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto di pignoramento costituisce l'appartamento sito in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.23 e confina a Sud con Via Salita San Pietro, ad Est e ad Ovest con viali interpoderali. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Territorio del Comune di Ischia (NA) con i seguenti dati:

- foglio 5, p.la 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13.

L'immobile ha subito, nel tempo, un frazionamento, come è possibile evincere dalle visure storiche indicate al presente elaborato peritale: originariamente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5 p.la 224 sub 1 e 2 in seguito a "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/09/2002 protocollo n. 528997 in atti dal 24/09/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20979.1/2002)" sono stati soppressi gli originari sub 1 e 2 e generati i nuovi identificativi catastali sub 3 e sub 4.

Agli atti meccanografici del NCEU non è stata ritrovata la precedente planimetria catastale.

Non è possibile formare più lotti di vendita.

Punto – c)

Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante l'esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata al 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.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e le destinazioni della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il 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 al C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lла ____ (ex p.lла _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe ___, rendita _____ (or. d _____, r.a. _____); 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 i terreni). PREZZO BASE euro ____ . LOTTO n.2: ecc.....

L'immobile oggetto di stima è sito in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.23 e confina a Sud con Via Salita San Pietro, ad Est e ad Ovest con viali interpoderali. L'immobile risulta censito al catasto

Pag. - 6 -

fabbricati del Territorio del Comune di Ischia (NA) in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 con i seguenti dati:

- foglio 5, p.la 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13.

In seguito alla firma del verbale di conferimento d'incarico ed al giuramento effettuato telematicamente in data 03.10.2019, la sottoscritta, unitamente al dott. [REDACTED] Custode Giudiziario dell'immobile, ha potuto effettuare il primo accesso all'immobile in data 23.10.2019.

Le operazioni relative al primo accesso, sono iniziate alle ore 11,00, in tal sede l'unità immobiliare è stata visionata, fotografata e rilevata metricamente. Oltre alla sottoscritta ed al Custode Giudiziario avv. [REDACTED] era presente ed ha permesso l'accesso la sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

Il fabbricato in muratura di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato in una zona centrale del Comune di Ischia, a pochi metri da Corso Vittorio Colonna e Via Alfredo De Luca, a 500 metri dal porto e a soli 200 mt dagli stabilimenti balneari, ed è composto da tre piani fuori terra: piano seminterrato, piano terra e piano primo; la facciata su strada è in buone condizioni di manutenzione e non presenta elementi di particolare pregio storico e/o architettonico. Nella zona in cui ricade l'immobile ci sono diversi esercizi commerciali.

All'immobile si accede da Via Salita San Pietro mediante una rampa di scale contigua al lato Est del fabbricato ed è composto da due ambienti comunicanti. L'appartamento prende aria e luce da un ampio vano porta che si apre sul prospetto Est. L'altezza utile interna è 2,50 mt, la superficie utile è pari a circa 34 mq, le superfici nette di ogni ambiente sono le seguenti:

ingresso - angolo cottura	mq. 5,40
wc	mq. 2,50
letto-salone-pranzo	mq. 14,40

Superata la porta di ingresso in alluminio e vetro termocamera, si ci trova in un piccolo disimpegno che ospita a destra l'angolo cottura e a sinistra il bagno e che consente di raggiungere il secondo ambiente, poco illuminato, non avendo finestra diretta, e destinato a letto/salone/pranzo.

L'appartamento ha una forma lievemente trapezoidale, si sviluppa su di un unico livello, e si trova in buono stato di manutenzione a meno di lievi fenomeni di umidità ascendente che gli interventi eseguiti nella DIA non sono riusciti a risolvere totalmente; la porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio, la porta del bagno è in legno laccato bianco, la pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; l'angolo cottura presenta un rivestimento in lastre di marmo, mentre il bagno ha rivestimento in gres di varie dimensioni. L'appartamento non è munito di riscaldamento ma è presente un split per aria condizionata (caldo/freddo) che serve entrambe gli ambienti.

Non è possibile formare più lotti di vendita.

Dalle operazioni peritali, si evince quanto segue:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.23, piano seminterrato con accesso diretto da Via Salita San Pietro mediante una rampa di scale contigua al lato Est del fabbricato; è composto da due ambienti comunicanti e prende aria e luce da un ampio vano porta che si apre sul prospetto Est; confina a Sud con Via Salita San Pietro, ad Est e ad Ovest con viali interpoderali.

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Ischia - catasto fabbricati - in ditta [REDACTED] proprietaria per 1/1 con i seguenti dati:

foglio 5, p.la 224 sub 3, piano S1, cat. A/4, classe 4, vani 1,5, rendita catastale € 106,13;

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è DIA prot.n. 26119 del 27.09.2000 e successiva Variante alla DIA prot.n.26119 presentata in data 12.03.2001 prot. n. 7150 cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 109.032,00;

Punto – d)

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previo autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

L'immobile oggetto di stima sito in Ischia (NA) alla Via Salita San Pietro n.23, di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] è identificato al NCEU del Comune di Ischia al foglio 5, p.la 224, sub 3, cat. A/4, classe 4, vani 1,5. Tale identificazione corrisponde a quella riportata nella nota di trascrizione e nell'Atto di Pignoramento ma non a quella riportata nell'Atto di Compravendita in quanto i beni hanno subito in data 24.09.2002 variazione per Frazionamento e Fusione in seguito ai quali sono state soppressi i sub 1 e 2 e generati i due

Pag. - 9 -

nuovi sub 3 e 4 come è possibile evincere dalle visure storica dell'immobile e dalla planimetria catastale.

Punto - e)

Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva da depositare ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche in riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla sig.ra [REDACTED]
nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in virtù di
Atto di Compravendita del Notaio Alfredo Albore del 13.12.2000
rep. 68939, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Napoli 2 ai
nn. 41404/29366 dal sig. [REDACTED] nato ad Ischia il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

L'immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] nato ad Ischia il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] giusto Atto di Divisione del
13.06.1961 a rogito del Notaio Francesco Nonno e registrato ad
Ischia il 03.07.1961 n.21, trascritto a Napoli 2 il 17.02.1962 ai
nn.6982/4949.

L'immobile ha subito in data 24.09.2002 variazione per
Frazionamento e Fusione in seguito al quale sono state soppressi i

sub 1 e 2 e generati i due nuovi sub 3 e 4 come è possibile evincere dalle visure storica dell'immobile e dalla planimetria catastale.

La particella di terreni sulla quale il fabbricato insisteva è la ex p.la 224 del foglio 5.

Punto – f)

Verificare **la regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

L'immobile, la cui planimetria aggiornata è presente nell'impianto meccanografico dal 24.09.2002, fa parte di un piccolo fabbricato, le cui planimetrie storiche non sono presenti nell'impianto meccanografico. Dalla descrizione riportata nell'Atto di Donazione e Divisione del bene del 13.06.1961 a rogito del notaio Francesco Nonno, è possibile attestare che la costruzione dell'edificio in parola sia stata iniziata ed ultimata anteriormente al 01.09.1967; inoltre nello stesso Atto di Donazione e Divisione viene riportato che "*i beni... ...pervennero ai costituiti germani [REDACTED] dall'eredità del loro compianto genitore [REDACTED] [REDACTED] morto ab intestato in Ischia il [REDACTED]*" Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali competenti, interessati, al momento della richiesta, da massicci lavori di ristrutturazione, non è emersa licenza edilizia né dichiarazione di agibilità dei luoghi.

In seguito a richiesta effettuata via PEC in data 15.10.2019, l'ing. Francesco Fermo, Responsabile dell'Area Tecnica - Servizio V - Sportello Unico per l'Edilizia, con nota del 25.11.2019 attesta che la Destinazione Urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile è la "**Zona A di rilevante interesse storico-ambientale - Sottozona omogenea A1**" le cui norme sono le seguenti:

Pag. - 11 -

- "Territorio urbano di rilevante interesse ambientale. Nelle aree comunque inedificate ricadenti nella sottozona non sono consentite nuove costruzioni, né altre alterazioni del suolo, opere di sbancamento e di riporto, disalberamenti ed aperture di nuove strade. A condizione che non vengano modificate le destinazioni d'uso, sono ammissibili interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, - così come definito dalle lettere c) e d) di cui all'art. 31 della Legge 457/78 - a parità di superficie utile per gli immobili privi di interesse storico, artistico o ambientale. Esclusivamente nell'ipotesi di restauro conservativo sono consentiti minimi interventi per l'adeguamento dei servizi igienici degli alloggi che ne sono carenti, con un limite massimo di un 10% della superficie utile dell'unità abitativa accatastata e comunque con un minimo di 4 mq e non superiore a mq 8 per la dotazione dei servizi igienici.
- Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, - lettere c) e d) di cui all'art. 31 della Legge 457/78 -, quest'ultima senza modificazione delle destinazioni d'uso, degli edifici esistenti, restano vincolati alla formazione dei piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.).
- Potrà consentirsi, anche in assenza del piano particolareggiato e mediante rilascio di concessione edilizia in deroga, integrata da convenzione, con l'osservanza della procedura dell'art. 3 della legge 1357/1955, l'adeguamento e l'ammodernamento delle attrezzature alberghiere e ricettive esistenti, in analogia alle condizioni di quanto disposto per la sottozona A, e potrà consentirsi inoltre la conversione in strutture alberghiere e ricettive a rotazione d'uso dell'edilizia esistente. Gli interventi sulle attrezzature alberghiere esistenti saranno consentiti

soltanto se le stesse furono, a suo tempo, realizzate in conformità alle disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica".

Punto - g)

Verificare **la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche degli estremi degli atti autorizzativi.

L'immobile, la cui planimetria aggiornata è presente nell'impianto meccanografico dal 24.09.2002, fa parte di un piccolo fabbricato, le cui planimetrie storiche non sono presenti nell'impianto meccanografico. Dalla descrizione riportata nell'Atto di Donazione e Divisione del bene del 13.06.1961 a rogito del notaio Francesco Nonno, è possibile attestare che la costruzione dell'edificio in parola sia stata iniziata ed ultimata anteriormente al 01.09.1967; inoltre nello stesso Atto di Donazione e Divisione viene riportato che "i beni... ...pervennero ai costituiti germani [REDACTED] dall'eredità del loro compianto genitore [REDACTED] [REDACTED] morto ab intestato in Ischia il [REDACTED]

Per l'immobile oggetto di stima è stata presentata la seguente DIA:

- "Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di recupero dell'idoneità igienico-sanitaria e funzionale" in data 27.09.2000 con Prot. n. 26119 a nome del sig. [REDACTED] in quel momento proprietario dell'immobile, e successiva integrazione acquisita agli atti del Comune con Rif. Prot. n. 31163 in data 17.11.2000;
- Variante alla DIA Prot. n. 26119 presentata in data 12.03.2001 prot. n. 7150 presentata dalla sig.ra [REDACTED] attuale

proprietaria dell'immobile oggetto di stima, che subentra al sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed apporta piccole modifiche alla originaria DIA per avvenute diverse esigenze della nuova committenza.

Agli atti del Comune di Ischia è presente altresì copia del Certificato di Collaudo Statico.

Lo **stato dei luoghi corrisponde** sia ai grafici della Variante alla Dia che alla consistenza catastale. Nessuna modifica è stata apportata ai prospetti esterni del fabbricato.

Punto – h)

In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla 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 verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà comunque prontamente al G.E.** il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Non sono state riscontrate opere realizzate in difformità all'ultimo titolo edilizio (Variante alla DIA Prot. n. 26119 presentata in data 12.03.2001 Prot. n. 7150), lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici presenti nella Variante alla DIA e alla consistenza catastale.

Punto – i)

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove

Pag. - 14 -

presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del D.Lgs. 2005 n.192, come introdotto dal **D.Lgs. 28/2011.**

Agli atti del Comune di Ischia non è stata riscontrata l'esistenza del certificato di agibilità del bene.

L'immobile non possiede attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica.

Punto – j)

Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto di pignoramento è occupato, saltuariamente per seguire la gestione di una sua attività in Ischia, dalla sig.ra Paola Margaria, proprietaria dell'immobile.

Punto – k)

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un appartamento all'interno di un fabbricato per il quale non è costituito condominio.

La Soprintendenza ai BAAPS di Napoli – Aree Metropolitane - attesta con nota n.19113 del 13.12.2019 che l'immobile oggetto di stima:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica

ai sensi del D.Lvo n.42 del 22.01.2004, Parte Terza (Beni Paesaggistici);

- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia come da D.M. 08.02.1999 pubblicato su G.U. n.94 del 23.04.1999;

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi del D.Lvo n.42 del 22.01.2004, Parte Seconda (Beni Culturali).

Punto – I)

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Punto – m)

Verificare 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 [REDACTED] sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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 [REDACTED].

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 di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di un 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 eniteuta o livellario, od un suo successore, avesse 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).

Laddove il diritto sia costituito 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 sussistono 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 Civili 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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati né da censo né da livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori è un diritto di proprietà.

Punto - n)

Specificare **i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessione 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;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Sull'immobile [REDACTED] che costituiscono l'appartamento sito in Ischia alla Via Salita San Pietro n.23, gravano i seguenti oneri giuridici:

A carico della procedura:

Trascrizioni:

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili iscritta a Napoli 2 il giorno 22.02.2019 Registro Generale 9879 Registro Particolare 80029 a favore di [REDACTED]
con sede in Milano C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED]
nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la
quota di 1/1 dell'immobile in oggetto.

Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta a Napoli 2 il giorno 31.07.2007 Registro Generale 56275 Registro Particolare 18623 a favore del [REDACTED] con sede in Milano C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (VV) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] debitori non datori di ipoteca IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA INTERNAZIONALE [REDACTED] con sede ad Ischia (NA) C.F.: 03862711219, IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA [REDACTED] con sede a [REDACTED] (NA) C.F.: [REDACTED] IMPRESA INDIVIDUALE FARMACIA [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA) C.F.: [REDACTED]
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria iscritta a Napoli 2 il giorno 11.06.2009 Registro Generale 31580 Registro Particolare 6041 a favore del [REDACTED] con sede in Milano C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Tali vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Punto – o)

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 cause in corso.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono un appartamento all'interno di un fabbricato per il quale non è costituito condominio.

Punto – p)

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il bene oggetto di pignoramento costituisce l'appartamento sito in Ischia alla Salita San Pietro n.23.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliare innanzi descritte.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Ischia, in un area di discreto pregio storico, in zona centrale con tipologia architettonica prevalente di abitazioni civili.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è discretamente alta non avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto “sintetico” e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima “sintetico” si esplica in due fasi:

-Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l’attualità l’epoca di riferimento della stima.

-Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell’attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all’interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell’area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente:

per le **unità abitative di tipo economico** oscilla, con riferimento all’attualità, tra € 3.200,00 e € 4.500,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e

luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Tali importi non trovano riscontro con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni di tipo economico" della zona centrale/centro: Riva Destra, Via Roma, Lido di Ischia del Comune di Ischia relativi all'anno 2019, nel 1 semestre che prevede una valutazione tra € 2.100,00 e € 3.200,00 a metro quadrato.

Per il fabbricato in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 3.500,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria A/4.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.

Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali;
- 25% delle terrazzi e balconi;
- 20% cantinole e locali accessori.

Si procede nella stima sull'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Ischia al foglio 5, p.la 224, sub 3, piano S1, cat.

Pag. - 21 -

A/4, classe 4, vani 1,5, r.c. euro 106,13;

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
ingresso cucina	5,40	1	5,40
wc	2,50	1	2,50
ambiente unico	14,40	1	14,40
pareti interne	2,10	1	2,10
pareti perimetrali	20,70	0,50	10,35
TOTALE			34,75

Nella valutazione del valore unitario di mercato stimato pari a 3.500,00 €/mq, si è ritenuto necessario considerare che l'accesso all'immobile avviene da una strada posta al centro della città ma molto stretta, è possibile arrivare solo a piedi o con uno motociclo e/o ciclomotore; l'appartamento affaccia su una traversa di Salita San Pietro ed ha tre confini sottoposti rispetto alla strada principale, è in buono stato di manutenzione, ma presenta lievi fenomeni di umidità ascendente dovuti alla scarsa areazione. Tale considerazione induce la sottoscritta a considerare un **valore unitario di mercato pari a 3.200,00 €/mq**.

A tale stima va inoltre detratto il costo necessario per la redazione della certificazione energetica dell'immobile pari ad € 500,00, ed ancora va applicata una riduzione pari al 1,5% del valore dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi, per cui il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

$$\text{€/mq } 3.200,00 \times \text{mq } 34,75 = \text{€ } 111.200,00$$

(Euro centoundicimiladuecento/00)

A detrarre:

- Certificazione energetica: € 500,00
- riduzione valore di mercato praticata per assenza garanzia per vizi del bene nella misura del 1,5% € 1.668,00
- per una decurtazione totale pari ad **€ 2.168,00**

€ 111.200,00 - € 2.168,00 = **€ 109.032,00**

(Euro centonovemilatrentadue/00)

Punto – q)

Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita pe le quote indivise, sia l'intero cespote; precisando infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

L'immobile è di proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al momento dell'acquisto del bene era sposata, in regime d separazione dei beni, con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]

Il bene non è divisibile.

Punto – r)

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **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.

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] presso il Comune di [REDACTED] (NA) in data [REDACTED] scegliendo il regime della separazione

legale dei beni.

Il Tribunale di Napoli in data [REDACTED] omologa la separazione consensuale dei coniugi.

Punto – s)

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risultano altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati e oggetto di perizia estimativa.

Nel rassegnare la presente relazione e si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Napoli, 13.12.2019

L'ESPERTO
(arch. Valeria Lepre)

ALLEGATI :

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Visure storiche catastali
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Planimetrie aggiornate degli immobili
- 5 - Verbale di accesso
- 6 - Titoli di proprietà
- 7 - Visure ed ispezioni ipotecarie
- 8 - Certificato vincoli Soprintendenza
- 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10 - Titoli edilizi e abitativi
- 11 - Estratto di Matrimonio con annotazioni
- 12 - Ricevute trasmissione alle parti della Relazione estimativa
- 13 - Scheda sintetica