

INTEGRAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Salvatore Segreti, nella qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ad integrazione della relazione di stima già depositata, espone quanto segue.

Successivamente al deposito della relazione estimativa originaria, l'esecutato ha prodotto documentazione relativa a procedimenti repressivi edilizi riguardanti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Alla luce della rilevanza urbanistico-edilizia e della possibile incidenza economica dei suddetti atti sul valore di mercato del cespite, il sottoscritto ha proceduto ad ulteriori accertamenti tecnici ed amministrativi presso il Comune di Forio nonché all'analisi della documentazione successivamente acquisita.

La presente integrazione ha pertanto lo scopo di:

- aggiornare il quadro urbanistico-edilizio del bene;
- analizzare la documentazione sopravvenuta;
- verificare l'incidenza dei procedimenti repressivi sulla commerciabilità del cespite;
- rideterminare il valore di mercato ed il prezzo base d'asta.

1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Sono stati esaminati i seguenti atti:

1. Ingiunzione a demolire/ripristinare lo stato dei luoghi emessa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – V Sezione Urbanistica ed Ambiente – Ufficio Demolizioni – R.E.S.A. n. 29/2025 del 06/08/2025, relativa all'esecuzione della sentenza penale irrevocabile n. 1542/2010.
 2. Nota di riscontro del Comune di Forio – VII Settore Urbanistica – prot. n. 18018/2026 del 20/04/2026, resa a seguito di specifica richiesta formulata dal sottoscritto Esperto Stimatore.
 3. Verballi comunali di accertamento di inottemperanza alle ordinanze di demolizione relativi agli anni 1993, 1999 e 2000.
 4. Ordinanze comunali di demolizione emesse dal Comune di Forio negli anni 1992, 1998, 2000, 2003, 2005 e 2006, riguardanti opere edilizie abusive realizzate presso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.
-



2. ESITO DEGLI ACCERTAMENTI INTEGRATIVI

Dall'esame della documentazione sopra richiamata è emerso quanto segue.

2.1 Procedimenti repressivi edilizi

Il compendio immobiliare risulta interessato da una pluralità di ordinanze di demolizione emesse nel corso degli anni dal Comune di Forio a seguito di numerosi sopralluoghi della Polizia Municipale.

Gli atti acquisiti descrivono la realizzazione progressiva di:

- ampliamenti volumetrici;
- nuove camere;
- terrazzamenti;
- rampe;
- muri di contenimento;
- manufatti autonomi;
- coperture;
- opere pertinenziali;
- sistemazioni esterne;
- ulteriori superfici a destinazione turistico-ricettiva.

Le opere risultano realizzate:

- in assenza di valido titolo edilizio;
- in difformità rispetto ai titoli assentiti;
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- nell'ambito territoriale disciplinato dal P.T.P. dell'Isola d'Ischia.

2.2 Procedura Procura Con Demolizioni

Con successiva ingiunzione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – Ufficio Demolizioni – è stata avviata la procedura esecutiva finalizzata alla demolizione delle opere abusive oggetto della sentenza penale irrevocabile n. 1542/2010.

La Procura ha espressamente intimato ai destinatari:

- la demolizione delle opere abusive entro 45 giorni;
- con avvertenza che, in caso di inottemperanza, si procederà alla demolizione d'ufficio con addebito delle relative spese.

2.3 Riscontro del Comune di Forio



Il Comune di Forio, con nota prot. 18018/2026 del 20/04/2026, ha precisato:

- che risultano emesse diverse ordinanze di demolizione;
- che risultano acquisiti verbali di inottemperanza;
- **che l'Ufficio non è in grado di individuare puntualmente tutte le opere abusive oggetto dei provvedimenti;**
- **che non è stata ancora avviata la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 D.P.R. 380/2001.**

3. VALUTAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

Alla luce della documentazione successivamente acquisita, il quadro urbanistico-edilizio già evidenziato nella relazione originaria risulta sostanzialmente confermato e ulteriormente aggravato.

In particolare:

- le opere abusive risultano interessare la quasi totalità del complesso;
- i procedimenti repressivi risultano reiterati e protratti nel tempo;
- il rischio demolitorio deve oggi ritenersi concreto ed attuale;
- la permanenza delle opere non può considerarsi stabile o consolidata.

Permane pertanto la conclusione già formulata nella relazione originaria secondo cui il compendio immobiliare deve ritenersi legittimato esclusivamente per la porzione assentita con concessione edilizia in sanatoria n. 81/1990, mentre le ulteriori superfici risultano prive di valido titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria urbanistica.

4. INCIDENZA SUL VALORE DI MERCATO

4.1 Revisione della componente “valore d'uso temporaneo”

Nella relazione originaria il valore estimativo era stato determinato mediante procedimento integrato che teneva conto:

- del valore del suolo;
- del valore della porzione edilizia legittima;
- dei costi demolitori;
- nonché della temporanea utilità economica delle porzioni non legittime.

La stima originaria aveva considerato un arco temporale di utilizzazione economica pari a 7 anni.

Tale parametro, alla luce degli atti sopravvenuti, non può più ritenersi coerente con l'attuale situazione tecnico-giuridica del cespite.



In particolare:

- l'intervenuta attivazione della procedura esecutiva da parte della Procura della Repubblica;
- la presenza di plurime inottemperanze;
- l'esistenza di numerosi provvedimenti repressivi;
- la persistente precarietà urbanistico-edilizia;
- la concreta possibilità di esecuzione della demolizione;

determinano una significativa riduzione della prevedibile durata residua di utilizzazione economica delle porzioni abusive.

Per tali ragioni, il sottoscritto ritiene tecnicamente più congruo rideterminare il valore economico residuo di utilizzazione temporanea assumendo un arco temporale prudenziale pari a 5 anni.

5. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE

5.1 Parametri estimativi

Valore del suolo agricolo:
€ 150.950,00

Valore opere legittime:
€ 448.711,00

Valore economico residuo di utilizzazione temporanea (5 anni):
 $1.184,67 \text{ m}^2 \times €6,00/\text{m}^2/\text{mese} \times 12 \times 5 = € 426.481,20$

Costi complessivi demolizione e ripristino:
€ 620.036,00

5.2 Valore di mercato preliminare

$V = €150.950 + €448.711 + €426.481 - €620.036 = €406.106,20$

5.3 Coefficienti correttivi qualitativi

Restano confermati i coefficienti correttivi già adottati nella relazione originaria:

- accesso difficoltoso e assenza di servitù legittima;
- sconfinamento catastale;
- vincolo paesaggistico;



- pregio panoramico e vista mare.

Coefficiente complessivo:
0,836

Applicazione:

$€406.106,20 \times 0,836 = €339.505,00$

6. PREZZO BASE D'ASTA AGGIORNATO

Tenuto conto:

- della natura coattiva della vendita giudiziaria;
- dell'elevata alea urbanistico-edilizia;
- della concreta esposizione a procedimenti demolitori;
- delle difficoltà di accesso;
- dell'onerosità dei possibili interventi di ripristino;

si conferma l'applicazione della riduzione prudenziale del 10%.

Pertanto:

$€339.505,00 \times 0,90 = €305.554,00$

arrotondato prudenzialmente ad:

€ 305.000,00 (diconsi euro trecentocinquemila/00)

7. CONCLUSIONI

Alla luce della documentazione successivamente acquisita, dei provvedimenti repressivi edilizi esaminati, della procedura demolitoria attivata dalla Procura della Repubblica nonché dei chiarimenti resi dal Comune di Forio, il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare presenti una condizione urbanistico-edilizia caratterizzata da elevata precarietà giuridica ed economica, tale da incidere in modo significativo sulla stabilità della residua utilità patrimoniale del bene. In particolare, la presenza di plurime ordinanze di demolizione, dei relativi verbali di inottemperanza e dell'attuale rischio di esecuzione coattiva delle opere di ripristino impone una revisione prudenziale della precedente valutazione estimativa, **con specifico riferimento alla durata presumibile della residua utilizzazione economica delle porzioni prive di valido titolo edilizio.**

Nel contempo, si evidenzia che dagli atti acquisiti non risulta allo stato formalmente avviata la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 D.P.R. 380/2001, né risulta



definita in via conclusiva la posizione amministrativa relativa alle istanze di condono edilizio presentate nel tempo, **circostanze che consentono di riconoscere al cespite una residua utilità economica temporanea**, sebbene fortemente compressa dall'attuale quadro urbanistico, paesaggistico e repressivo.

La rideterminazione del valore operata nella presente integrazione tiene pertanto conto del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui i provvedimenti repressivi edilizi costituiscono atti vincolati e l'inottemperanza agli ordini demolitori integra illecito permanente suscettibile di produrre effetti acquisitivi e sanzionatori, con conseguente significativa incidenza sulla commerciabilità e sul valore di mercato del bene.

Per tali motivi il valore precedentemente stimato viene rideterminato nel nuovo importo prudenziale di:

€ 305.000,00

quale aggiornato prezzo base d'asta del cespite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il tutto salvo ogni ulteriore determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.



si allega alla presente relazione di stima definitiva con il valore di vendita rideterminato come sopra.

**geom. Salvatore Segreti
Esperto Stimatore**





TRIBUNALE DI NAPOLI

(5° Sez. Civ. Rep. Esecuzioni Immobiliari)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare: n.240/2025 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione: Dott. Mario Ciccarelli
- Parti in causa: Omissis c/o Omissis e Omissis



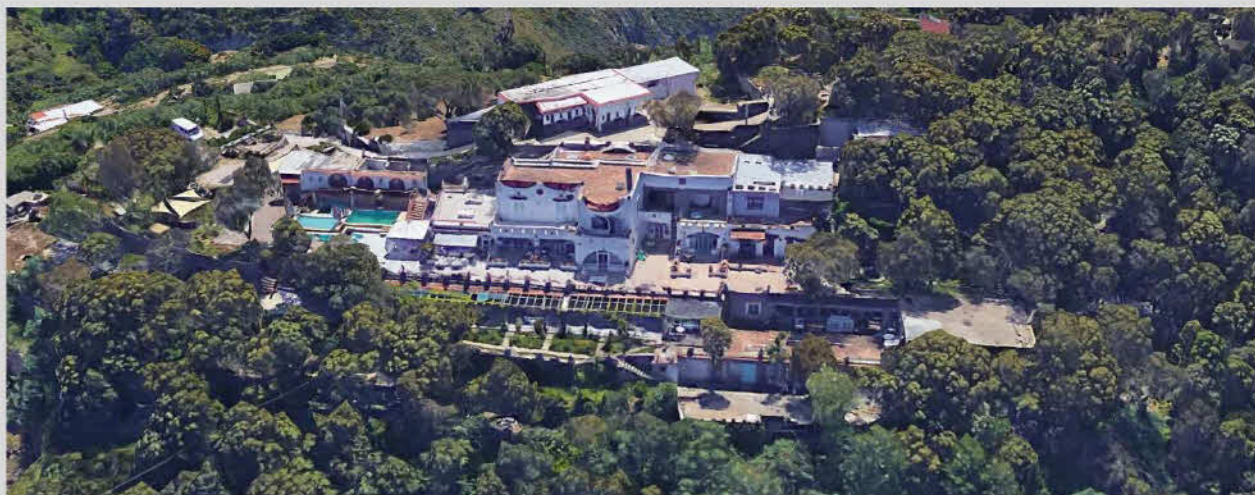
INDICE

SEZIONE A - CONTROLLI PRELIMINARI: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	
SEZIONE - B - PAG. 03 Identificazione e descrizione attuale del bene	SEZIONE - E - PAG. 33 Regolarità edilizia ed urbanistica
SEZIONE - C - PAG. 28 Stato di possesso	SEZIONE - F - PAG. 37 Formazione dei lotti
SEZIONE - D - PAG. 30 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	SEZIONE - G - PAG. 37 Valore del bene e costi

Premessa: La presente procedura attivata dalla Omissis meglio identificata negli appositi atti esecutivi contro Omissis e Omissis trae origine dal contratto di mutuo fondiario stipulato in data 08/04/2005 con atto per notar Arturo Antonio Pasquale rep.58712 seguito dall'ipoteca volontaria dell'11/04/2005 trascritta alla conservatoria di Na2 ai nn.18268/5589 dell'importo di € 255.000,00 contro l'impresa individuale di Omissis nonché contro i Sig.ri Omissis e Omissis il primo nella qualità mutuatario ed il secondo di garante fidejussore sui seguenti beni immobili:

A - (1/2 + 1/2 Sig.ri Omissis e Omissis) fabbricato sito nel Comune di Forio - alla Via Nischio SNC - distinto nel N.C.E.U. di detto Comune - al fg.45 - p.la 36 - sub.1 - natura D/2 - p/S1-S2-T-1;

B - (1/1 Omissis) fabbricato sito nel Comune di Forio - alla Via Nischio SNC - distinto nel N.C.E.U. di detto Comune - al fg.45 - p.la 36 - sub.2 - natura D/2 - p/S1;



A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

Si riscontrano negli atti della presente procedura n°1 certificazioni notarile redatta dal Notaio Frediani Viviana concernente gli accertamenti ipotecari eseguiti sulle parti intestatarie dei beni pignorati i Sig.ri **Omissis**.

La summenzionata certificazione è stata sviluppata a ritroso dalla data del pignoramento (rif. atto del 06/05/2025 rep. 612) - e - sino all'ultimo titolo derivativo ossia:

-) **compravendita** notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 1° (primo) **dicembre 1989** numero 28155 di repertorio - trascritto a Napoli 2 il 14 dicembre 1989 ai numeri 27434/36626 -) **Il signor** **Omissis**

coniugato in regime di comunione legale - acquistava dal signor **Omissis**

- il diritto di intera piena proprietà sul fabbricato e terreno sito nel

comune di FORIO e censito:

NCEU fg. 45 part. 36 nat. A/4 vani 11.00	NCT fg. 45 part. 35 di are 3.05;	NCT fg. 45 part. 36 di are 4.36;
---	---	---

-) **compravendita** notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 20 novembre **1992** numero 35325 di repertorio - trascritto a Napoli 2 il 2 dicembre 1992 ai numeri 31206/41308 -) **la signora** **Omissis**

acquistava dal signor **Omissis**

- il diritto di intera piena proprietà sul terreno in comune di FORIO censito:

NCT fg. 45 part. 38 di are 2.95

N.B.) - La signora **Omissis** (in tale atto) ha dichiarato che - pur vivendo in regime di comunione legale con il marito signor **Omissis** - il presente acquisto non è entrato a far parte della comunione perché effettuato con il ricavato dell'alienazione di beni mobili personali. Il predetto coniuge ha prestato il suo assenso e nulla ha opposto.

-) **compravendita** notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 28 marzo **2000** numero 49515 di repertorio - trascritto a Napoli 2 il 5 aprile 2000 ai numeri 7585/11143 - **i signori** **Omissis**

e **Omissis**

coniugi

in regime di comunione legale - acquistavano dalla signora **Omissis**

il complessivo diritto di intera piena proprietà sul terreno in comune di FORIO (NA) censito:

NCT fg. 45 part. 142 nat. T are 8.01

-) **compravendita** notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 2 agosto **2002** numero 54215 di repertorio - trascritto a Napoli 2 il 7 agosto 2002 ai numeri 28942/37105 -) **i signori** **Omissis**

e **Omissis**

coniugi

in regime di comunione legale - acquistavano dall' **Omissis**

- il complessivo diritto di intera piena proprietà - tra gli altri - sul terreno in comune di FORIO (NA)

censito:

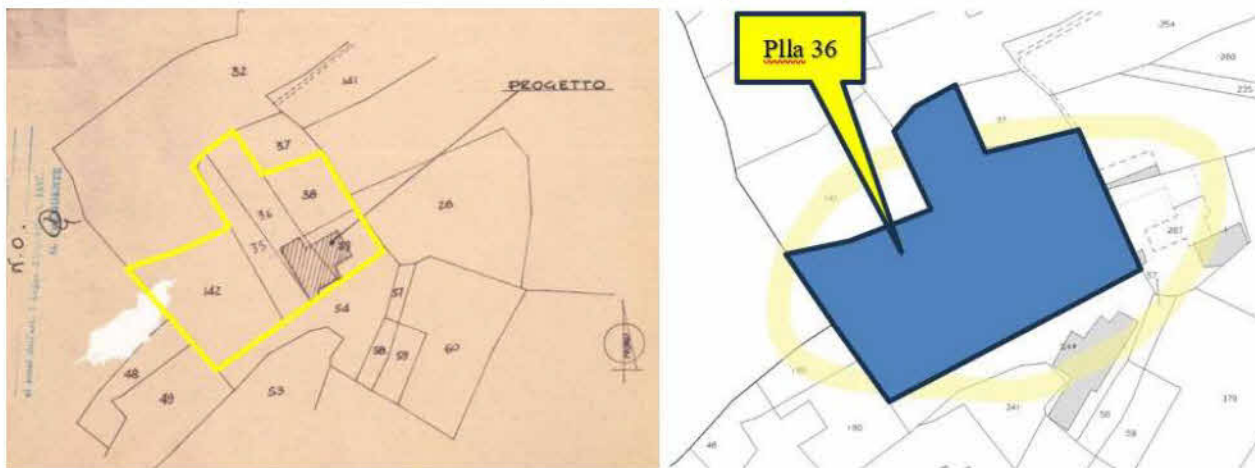
NCT fg. 45 part. 240 nat. T are 11.82

Si precisa infine che dai riscontri effettuati sugli appositi atti catastali - **coerenti/e/corretti** - con gli atti esecutivi risultano i dati identificativi catastali dell'immobile pignorati e cioè:



immobili pignorati	Diritti legali
fg.45 - p.lla 36 - sub.1 - natura D/2 - p/S1-S2-T-1	½ + ½ Sig.ri Omissis e Omissis
fg.45 - p.lla 36 - sub.2 - natura D/2 - p/S1;	1/1 Omissis
Riscontri catastali: -	
La consistenza in esame distinta dal numero di p.lla 36 - Ha seguito delle variazioni catastali del 27/01/2005 - vedi precedenti passaggi titolari e visure catastali storiche è derivata dalla fusione delle originarie p.lle 35-38-142 e 240 come evidenziato nelle successive elaborazioni grafiche effettuate sugli appositi supporti cartografici catastali:	

- Riscontro grafico -



Nel confermare la coerenza dei dati catastali circa l'esatta individuazione dei beni pignorati si rimanda al cap./identificazione catastale dei beni per la descrizione particolareggiata relativa alla cronistoria delle variazioni e la conformità degli atti catastali.

SEZIONE - B -

Identificazione e descrizione attuale del bene:

premessa - L'immobile in esame – costituito - sotto il profilo tipologico - da un ampio corpo di fabbrica a destinazione turistico-ricettiva - è ubicato nel Comune di Forio - in una parte collinare del territorio comunale denominata "La Cima" - posta in posizione panoramica e leggermente rialzata rispetto al centro abitato. Il complesso edilizio risulta localizzato nei pressi del cimitero di Panza e della Chiesa della Madonna delle Grazie in San Gennaro - in un contesto caratterizzato da una morfologia collinare di media pendenza - con ampia visuale verso il mare e le zone rurali circostanti.

La zona in esame presenta un discreto livello di accessibilità - favorito dalla vicinanza alla Via Provinciale Panza - principale asse viario di collegamento tra il centro urbano di Forio e la frazione omonima - oltre che con gli altri comuni dell'isola (Serrara Fontana - Lacco Ameno e Barano d'Ischia). (vedi successiva elaborazione contesto territoriale)

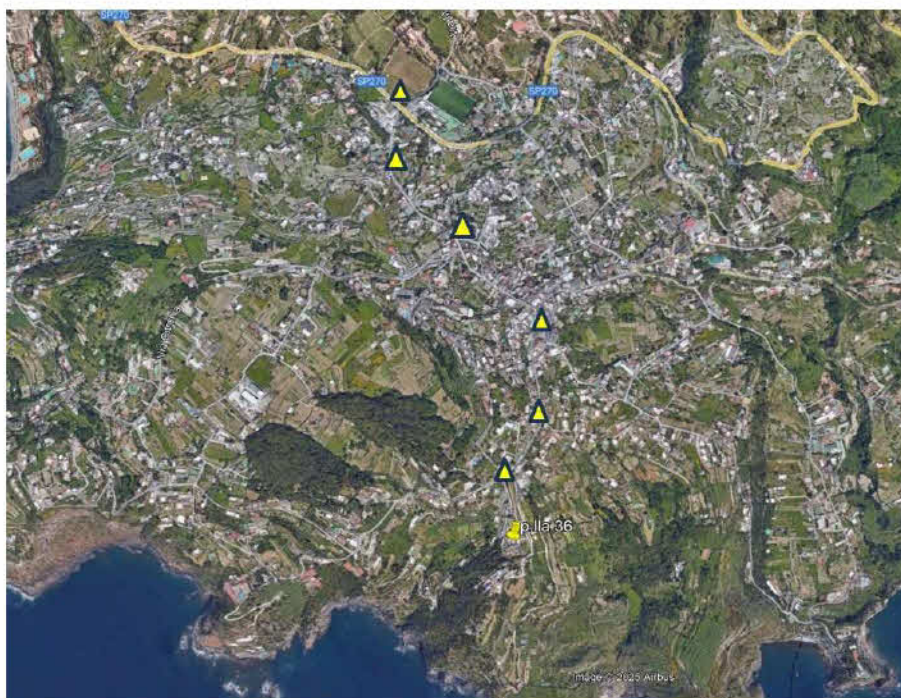
La viabilità locale - sebbene di tipo collinare e con andamento sinuoso - risulta mediamente scorrevole e consente un agevole collegamento veicolare con il centro di Forio - situato a pochi minuti di percorrenza.

Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus pubblici che transitano lungo la Via Provinciale Panza - assicurando collegamenti regolari verso il porto di Forio - le principali spiagge (Citara - San Francesco) e i centri abitati limitrofi dell'isola. Le fermate sono ubicate a breve distanza dall'accesso di Via Lo Russo. La distanza dal centro storico e dal porto di Forio è contenuta - in media tra 2,5 e 3,5 km - percorribili in pochi minuti in auto o con mezzi pubblici.

L'edificazione esistente si presenta discontinua e di modesta densità - con tipologie costruttive tipiche del luogo (corpi di fabbrica a uno o due livelli - spesso con terrazze panoramiche e aree pertinenziali verdi).

- ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE -

Inquadramento del contesto urbanistico generale e delle arterie viarie d'accesso ai luoghi in causa.



In termini infrastrutturali l'area è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria: rete viaria comunale asfaltata - rete elettrica - idrica e telefonica - nonché presenza di sistema di smaltimento delle acque reflue collegato alla rete pubblica o - in alcune porzioni - mediante sistemi autonomi di trattamento. **Sono altresì presenti** punti di illuminazione pubblica e accessi carrabili che collegano le diverse proprietà private alla viabilità principale.

Le infrastrutture di servizio (esercizi commerciali - attività di ristorazione - strutture alberghiere e servizi di pubblica utilità) si trovano a breve distanza lungo la Via Provinciale Panza - costituendo un sistema integrato di supporto alle funzioni residenziali e turistico-ricettive della zona.



Ai fini urbanistici:

Ai fini urbanistici - la zona in esame ricade all'interno del territorio comunale di Forio disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) - approvati e vigenti con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 29/12/2020 e pubblicati sul BURC n.8 del 14/02/2002.

Il territorio comunale risulta inoltre soggetto al Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia - approvato con Decreto Ministeriale dell'8 febbraio 1999 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23/04/1999, che tutela in modo specifico il paesaggio agrario - i versanti collinari e le visuali costiere.

Sono da considerare – inoltre - i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Progetto di Variante del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 03/07/2014;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale - approvato con Delibera n. 2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016;
- Art. 44 - comma 4-bis della Legge Regionale Campania n. 16 del 22/12/2004 e successive modifiche ed integrazioni, concernente la disciplina degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali.

Sulla base della certificazione urbanistica comunale riferita alla particella n. 36 sub. 1-2 del foglio n. 45, risulta che:

in base al vigente Piano Urbanistico Comunale - l'area ricade in parte in "Aree Agricole di Particolare Rilevanza Paesaggistica (E)" e in parte in "Aree Boscate" - soggette a vincoli di tutela paesaggistica e limitazioni edificatorie;

ai sensi del Codice della Strada - il compendio deve ritenersi posto all'esterno del perimetro del centro abitato, delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 - con Delibere di Giunta Municipale n. 111 del 21/03/1995 e n. 376 del 22/07/1996 - convalidate dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di Giunta Provinciale n. 1551 del 17/11/1995 e ratificate in via definitiva dalla Regione Campania con Decreto n. 11775 del 04/04/1997.

La zona è altresì soggetta alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia, che tutela il paesaggio agrario e le visuali costiere.

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

L'immobile in esame avente una destinazione turistico ricettiva è nel merito rappresentato da un ampio complesso edilizio avente **ad oggi** accesso dalla su menzionata **Via Lo Russo** mediante un **viale privato** p.lla 239 - dotato a valle di un **apposito varco carrabile** - che conduce ad una preliminare area interna ubicata a monte rispetto alla sede stradale. Tale area - **identificata catastalmente dalle particelle 286 e 287** - presenta una **pavimentazione asfaltata** nella parte iniziale del tracciato - mentre nella porzione superiore - in corrispondenza della **piazzola di sosta e manovra** - il piano di calpestio è costituito da **ciottolame in pietrisco di piccola pezzatura** - adeguatamente costipato. All'interno di tale - preliminare - area si rilevano **diversi servizi e pertinenze funzionali** al fabbricato principale - tra cui **manufatti di media consistenza** e **strutture accessorie** quali **gazebi** - **piscine** e **spazi attrezzati con vegetazione ornamentale** - che contribuiscono alla sistemazione esterna e alla fruibilità complessiva del compendio immobiliare.

N.b.) Osservazioni sulla titolarità e sull'accesso al compendio immobiliare

Si evidenzia che - in termini tipologici e catastali - la precedente descrizione riferita alle particelle 287 e 286 non corrisponde - sotto il profilo giuridico e dominicale - alle proprietà oggetto di pignoramento - che risultano invece identificate unicamente nella particella 36 del Foglio 45 - sulla quale insistono i subalterni 1 e 2 - entrambi oggetto della procedura esecutiva in corso.

Dall'esame dell'atto notarile rep. n. 28155 del 01/12/1989 - rogato dal Notaio Arturo Antonio Pasquale - si rileva che l'accesso effettivo alla particella 36 avviene da Via Nischio - mediante diritto di passaggio lungo un viottolo interpoderale che si sviluppa in adiacenza e lungo il confine delle particelle 32, 33, 141, 37, 38, 39, 31 e 29.

Tale viottolo - come constatato in sede di sopralluogo - presenta un marcato dislivello altimetrico - oltre a versare in totale stato di abbandono - risultando non asfaltato - privo di regimentazione delle acque meteoriche e difficilmente transitabile da veicoli ordinari. Nota di rilievo (N.B.) - In occasione del primo accesso con il custode giudiziario - la sig.ra Omissis ha dichiarato che: "...la zona di accesso al compendio pignorato risulta insistente su area di proprietà aliena - sulla quale è stata in parte edificata una costruzione - attualmente oggetto di giudizio in corso."

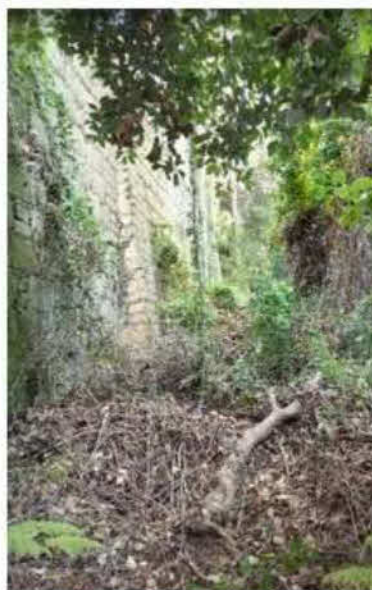
Elaborazione digitale inquadramento delle p.lle formanti l'attuale accesso alla p.lla 36 ma non oggetto di pignoramento.



Accesso legale alla p.lla 36



Elaborazione stato dei luoghi via d'accesso alla particella 36



Identificazione e descrizione tipologica) - Il complesso edilizio in esame identificato catastalmente alla particella n. 36 - sub. 1 e 2 - costituito da più corpi di fabbrica strutturalmente collegati tra loro - **realizzati in varie fasi** (nel corso dei vari anni) a far data dagli anni 1970 - ha una struttura portante generale mista in muratura - c.a. - con copertura piana il tutto sviluppati su più livelli in relazione all'andamento morfologico e topografico del lotto. **Più precisamente** - si riscontrano un piano terra - un primo piano - un secondo piano e tre livelli seminterrati di cui l'ultimo non strutturalmente rifinito.



Report Storico della zona ove si sviluppa l'immobile: -



1988

1994

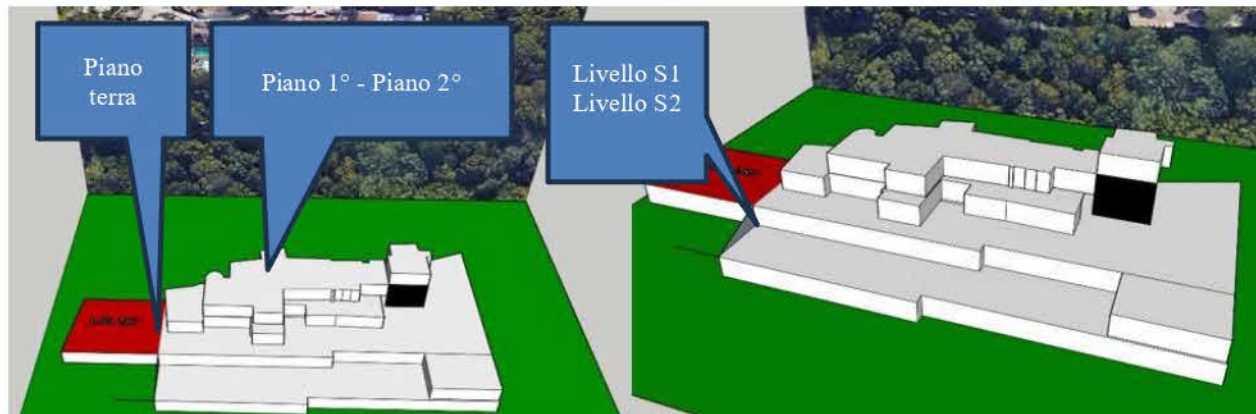


2000

2006



- Elaborazione assometrica dell'intero complesso edilizio P.IIa 36 sub.1 e sub.2 -



Tutti i livelli sono collegati internamente mediante corpi scala e risultano serviti da ampie aree esterne. In particolare - il piano terra si apre su un'ampia terrazza panoramica che funge da principale punto di raccordo e collegamento tra i diversi corpi e livelli della struttura. Sotto il profilo architettonico e distributivo - il complesso edilizio si presenta organizzato in una serie di ambienti indipendenti - coerenti con la destinazione turistico-ricettiva indicata in premessa.

Al piano terra - individuato come nucleo funzionale principale - sono collocati gli ambienti destinati alla ristorazione - con cucina - sala comuni e servizi accessori - in prossimità della zona piscina - mentre nella parte opposta si rilevano degli ambienti con destinazione alloggiativa connessa all'attuale destinazione d'uso.

Nei livelli successivi (piani 1° e 2°) si sviluppano (nello stesso contesto) una pluralità di unità alloggiative autonome - ciascuna dotata di servizi igienici - terrazzini panoramici e ingresso indipendente. Si evidenzia nel merito che alcune unità dispongono altresì di angolo cottura e piccole aree pertinenziali.

I livelli seminterrati presentano analoghe caratteristiche tipologiche, ospitando ulteriori alloggi indipendenti con servizi privati e terrazzi pavimentati - oltre a locali di deposito per la manutenzione funzionalmente connessi alle attività della struttura.

Dal punto di vista architettonico - il complesso si distingue per prospetti semplici e lineari - caratterizzati da aperture regolari - finestre e balconi in coerenza con il linguaggio architettonico tipico delle strutture ricettive del territorio - improntato alla funzionalità e alla fruibilità turistica.

Si evidenzia che le condizioni generali sono nell'insieme sufficienti.

- Superficie commerciale -

- piano terra BLOCCO SERVIZI (Locale ristorante):

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Cucina	13,41	100 %	13,41
Sala ristorante	28,25	100 %	28,25
WC	5,08	50 %	2,54

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Corridoi di passaggio	8,81	50 %	4,41
Terrazzo scoperto	15,14	30 %	4,54

Totale superficie commerciale = 13,41 + 28,25 + 2,54 + 4,41 + 4,54 = 52, + 52. (13.41+28.25=41.66; +2.54=44.20; +4.41=48.61; +4.54=53.15)

Superficie commerciale complessiva = 53,15 m²

Nota tecnica (D.P.R. 138/1998, allegato C):

- I vani principali e accessori diretti si computano al 100%.
- Gli accessori indiretti (wc, disimpegni) al 50%.
- I terrazzi e balconi scoperti fino a 25 m² si computano al 30%, oltre tale soglia al 10%.

superficie commerciale complessiva dell'unità = 53,15 m².

- piano terra unità alloggiativa autonoma ad uso turistico-ricettivo n°2:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Camera da letto	28,40	100 %	28,40
WC	2,42	50 %	1,21
Porticato (coperto ma aperto su almeno un lato)	7,37	35 %	2,58
Area esterna (scoperta a raso o giardino)	4,29	10 %	0,43

Totale superficie commerciale = 28,40 + 1,21 + 2,58 + 0,43 = 32,62 m²

Superficie commerciale complessiva = 32,62 m²

- piano terra unità alloggiativa autonoma ad uso turistico-ricettivo n°3:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Camera da letto	25,83	100 %	25,83
WC	3,32	50 %	1,66
Porticato (coperto, aperto su un lato)	7,62	35 %	2,67
Area esterna scoperta (a raso/giardino)	5,12	10 %	0,51

Totale superficie commerciale = 25,83 + 1,66 + 2,67 + 0,51 = 30,67 m²

Superficie commerciale complessiva = 30,67 m²

Nota tecnica:

- Vano principale (camera): 100 %
- Servizio igienico: 50 %
- Porticato coperto: 35 %
- Area scoperta a raso: 10 %
- Se l'area esterna fosse invece una terrazza sopraelevata (non a raso), il coefficiente salirebbe al 30 %, e la superficie commerciale complessiva diventerebbe 31,73 m².

- piano terra unità alloggiativa autonoma ad uso turistico-ricettivo 4-5:

Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Soggiorno	19,80	100 %	19,80
Corridoio	7,80	50 %	3,90
Camera da letto 1	10,00	100 %	10,00
Camera da letto 2	11,00	100 %	11,00
Stanza (vano accessorio diretto)	6,35	100 %	6,35
Corridoi di distribuzione (complessivi)	32,57	50 %	16,29
Camera da letto 3	23,07	100 %	23,07
WC	2,42	50 %	1,21
Porticato coperto	5,78	35 %	2,02

Calcolo totale

$$19,80 + 3,90 + 10,00 + 11,00 + 6,35 + 16,29 + 23,07 + 1,21 + 2,02 = 93,64 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 93,64 m²

- piano terra unità alloggiativa autonoma ad uso turistico-ricettivo n°6:

Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Soggiorno	26,00	100 %	26,00
Camera da letto	19,05	100 %	19,05
Ripostiglio (accessorio diretto)	3,62	50 %	1,81
WC	4,96	50 %	2,48
Terrazzo a livello (scoperto)	18,09	30 %	5,43

Calcolo complessivo

$$26,00 + 19,05 + 1,81 + 2,48 + 5,43 = 54,77 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale totale = 54,77 m²



- piano terra unità alloggiativa autonoma ad uso turistico-ricettivo n°7:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Camera da letto	17,68	100 %	17,68
WC	6,34	50 %	3,17
Porticato (coperto, aperto su almeno un lato)	17,77	35 %	6,22

Calcolo complessivo

$$17,68 + 3,17 + 6,22 = 27,07 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale totale = 271,07 m²

- piano 1° unità alloggiativa autonoma:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Ingresso	16,91	100 %	16,91
Cucina	31,17	100 %	31,17
Letto 1	27,81	100 %	27,81
WC 1	3,98	50 %	1,99
Letto 2	20,35	100 %	20,35
WC 2	3,80	50 %	1,90
Letto 3	11,47	100 %	11,47
Soggiorno pranzo	52,86	100 %	52,86
Letto 4	23,56	100 %	23,56
Letto 5	21,47	100 %	21,47
Corridoio	12,25	50 %	6,13
WC 3	8,17	50 %	4,09
Terrazzo 1	65,82	30 %	19,75
Terrazzo 2	20,00	30 %	6,00

Totale superficie commerciale

$$16,91 + 31,17 + 27,81 + 1,99 + 20,35 + 1,90 + 11,47 + 52,86 + 23,56 + 21,47 + 6,13 + 4,09 + 19,75 + 6,00 = 243,46 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 243,46 m²

- piano 1° unità alloggiativa autonoma n°24:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Soggiorno	19,47	100 %	19,47
Camera da letto	10,20	100 %	10,20
WC	4,41	50 %	2,21
Terrazzo scoperto	6,82	30 %	2,05

Totale superficie commerciale

$$19,47 + 10,20 + 2,21 + 2,05 = 33,93 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 33,93 m²

- piano 1° unità alloggiativa autonoma n°24:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Soggiorno	11,42	100 %	11,42
Camera da letto	10,38	100 %	10,38
WC	4,28	50 %	2,14
Terrazzo scoperto	2,70	30 %	0,81

Totale superficie commerciale

$$11,42 + 10,38 + 2,14 + 0,81 = 24,75 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 24,75 m²

- piano 2° unità alloggiativa autonoma n°25:

Dati di partenza

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente di ponderazione	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	15,27	100 %	15,27
WC (vano accessorio indiretto)	7,71	50 %	3,86

Totale superficie commerciale $15,27 + 3,86 = 19,13 \text{ m}^2$

Superficie commerciale complessiva = 19,13 m²

- piano 2° unità alloggiativa autonoma n°26:

Dati di partenza

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	15,45	100 %	15,45



Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
WC (vano accessorio indiretto)	8,74	50 %	4,37
Area terrazzo esterna (scoperta a livello)	17,68	30 %	5,30

Totale superficie commerciale $15,45+4,37+5,30=25,12$ m²

Superficie commerciale complessiva = 25,12 m²

- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°10:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Camera	20,40	100 %	20,40
Terrazzo scoperto a livello	14,00	30 %	4,20

Totale superficie commerciale

$20,40 + 4,20 = 24,60$ m²

Superficie commerciale complessiva = 24,60 m²

- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°11:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Camera	19,87	100 %	19,87
WC	3,63	50 %	1,82
Terrazzo scoperto a livello	10,50	30 %	3,15

Totale superficie commerciale

$19,87 + 1,82 + 3,15 = 24,84$ m²

Superficie commerciale complessiva = 24,84 m²

- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°12:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	20,38	100 %	20,38
WC	3,11	50 %	1,56
Terrazzo scoperto a livello	10,50	30 %	3,15

Totale superficie commerciale

$20,38 + 1,56 + 3,15 = 25,09$ m²

Superficie commerciale complessiva = 25,09 m²



- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°13:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	41,00	100 %	41,00
WC	4,17	50 %	2,09
Terrazzo scoperto a livello	13,79	30 %	4,14

Totale superficie commerciale

$$41,00 + 2,09 + 4,14 = 47,23 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 47,23 m²**- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°14:**

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	31,68	100 %	31,68
WC	3,62	50 %	1,81
Terrazzo scoperto a livello	13,79	30 %	4,14

Totale superficie commerciale

$$31,68 + 1,81 + 4,14 = 37,63 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 37,63 m²**- piano S1 unità alloggiativa autonoma n°15:**

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	35,84	100 %	35,84
WC	4,00	50 %	2,00

Totale superficie commerciale

$$35,84 + 2,00 = 37,84 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 37,84 m²**- deposito livello S1**

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Deposito (locale accessorio non abitabile)	22,77	25 %	5,69

Totale superficie commerciale

$$22,77 \times 0,25 = 5,69 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 5,69 m²

- sala comune livello S1:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Sala comune (vano principale)	76,51	100 %	76,51

Totale superficie commerciale

$$76,51 \times 1,00 = 76,51 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 76,51 m²**Nota tecnica:**

- La sala comune - trattandosi di vano principale a piena fruibilità, si computa al 100% della superficie reale (art. 3.1, D.P.R. 138/1998 – Allegato C).

- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°16:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	18,36	100 %	18,36
WC	5,61	50 %	2,81
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale:

$$18,36 + 2,81 + 1,98 = 23,15 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 23,15 m²**- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°17:**

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	19,72	100 %	19,72
WC	4,17	50 %	2,09
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale:

$$19,72 + 2,09 + 1,98 = 23,79 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 23,79 m²**- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°18:**

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza (vano principale)	21,58	100 %	21,58
WC	4,27	50 %	2,14



Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Terrazzo di uso comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale

$$21,58 + 2,14 + 1,98 = 25,70 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 25,70 m²

- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°19:

Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Stanza (vano principale)	22,03	100 %	22,03
WC	4,39	50 %	2,20
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale

$$22,03 + 2,20 + 1,98 = 26,21 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 26,21 m²

- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°20:

Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Stanza (vano principale)	22,50	100 %	22,50
WC	4,31	50 %	2,16
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale

$$22,50 + 2,16 + 1,98 = 26,64 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 26,64 m²

- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°21:

Ambiente	Superficie reale (m ²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m ²)
Stanza 1 (vano principale)	16,07	100 %	16,07
Stanza 2 (vano principale)	11,21	100 %	11,21
WC	4,82	50 %	2,41
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale

$$16,07 + 11,21 + 2,41 + 1,98 = 31,67 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 31,67 m²



- piano S2 unità alloggiativa autonoma n°22:

Ambiente	Superficie reale (m²)	Coefficiente	Superficie convenzionale (m²)
Stanza 1 (vano principale)	15,34	100 %	15,34
Stanza 2 (vano principale)	11,90	100 %	11,90
WC	5,09	50 %	2,55
Terrazzo comune (non esclusivo)	13,22	15 %	1,98

Totale superficie commerciale

$$15,34 + 11,90 + 2,55 + 1,98 = 31,77 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale complessiva = 31,77 m²

Aree scoperte:

Area / Destinazione	Superficie reale (m²)	Coefficiente stimato	Superficie convenzionale (m²)	Criterio tecnico
Terrazzo comune a livello (piano terra)	707,10	15 %	106,07	Spazio comune scoperto di uso collettivo ($\leq 15\%$)
Terrazzo comune a livello (piano S1)	207,00	10 %	20,70	Area scoperta comune non direttamente fruibile da ogni unità
Terrazzo comune (piano S2)	112,80	10 %	11,28	Spazio esterno comune inferiore o secondario

Totale superficie convenzionale complessiva

$$106,07 + 20,70 + 11,28 + 112,65 = 250,70 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale convenzionale complessiva = 250,70 m²

Riepilogo superfici commerciali

(D.P.R. 138/1998)

Riepilogo superfici complessive

Complesso turistico-ricettivo "La Cima" - Forio (NA)

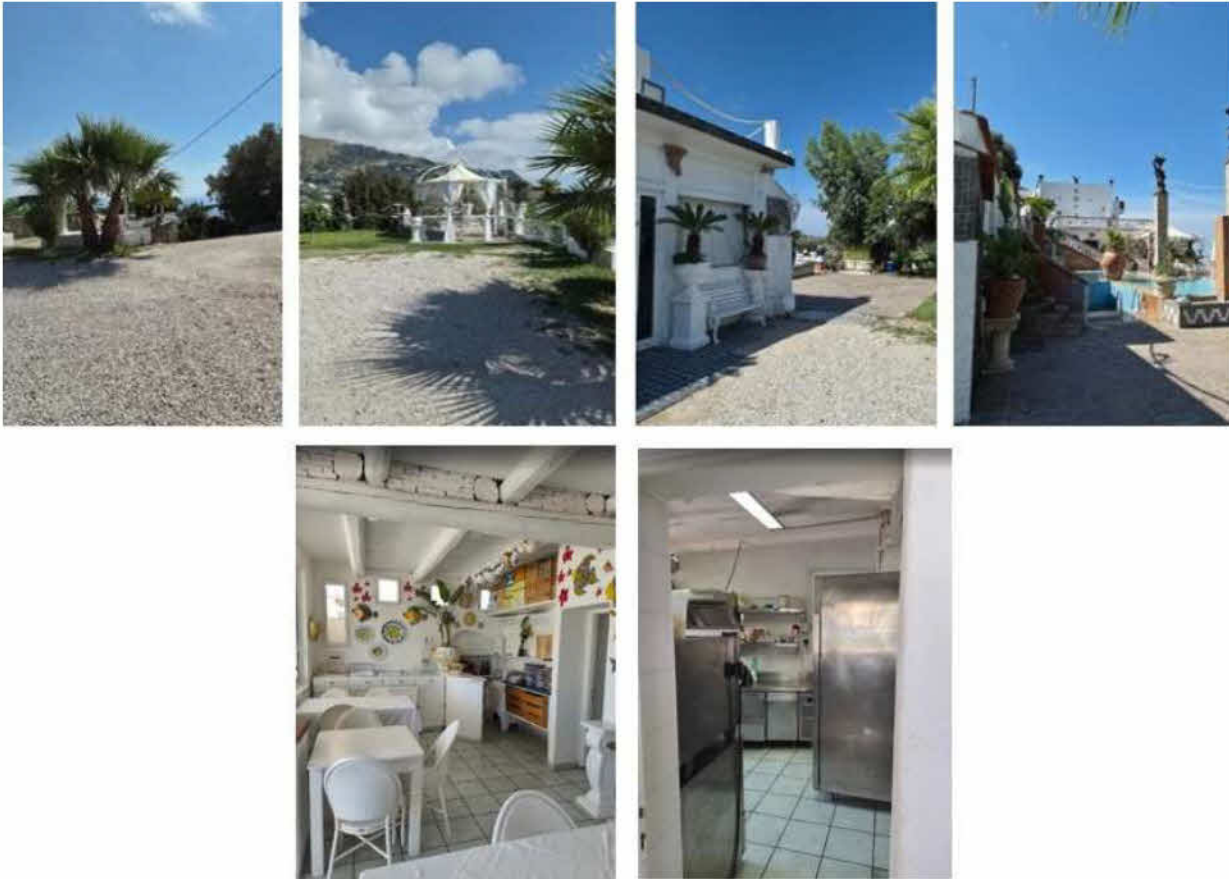
Livello / Unità	Superficie reale (m²)	Superficie commerciale (m²)
Piano terra – Blocco servizi (ristorante)	70,69	53,15
Piano terra – U.A. n°2	42,48	32,62
Piano terra – U.A. n°3	41,89	30,67



Livello / Unità	Superficie reale (m²)	Superficie commerciale (m²)
Piano terra – U.A. n°4-5	110,29	93,64
Piano terra – U.A. n°6	71,72	54,77
Piano terra – U.A. n°7	41,79	27,07
Piano 1° – U.A. principale	274,84	243,46
Piano 1° – U.A. n°24	40,90	33,93
Piano 1° – U.A. n°25	30,78	24,75
Piano 2° – U.A. n°25 bis	22,98	19,13
Piano 2° – U.A. n°26	41,87	25,12
Piano S1 – U.A. n°10	34,40	24,60
Piano S1 – U.A. n°11	34,00	24,84
Piano S1 – U.A. n°12	34,00	25,09
Piano S1 – U.A. n°13	58,96	47,23
Piano S1 – U.A. n°14	49,09	37,63
Piano S1 – U.A. n°15	39,84	37,84
Piano S1 – Deposito	22,77	5,69
Piano S1 – Sala comune	76,51	76,51
Piano S2 – U.A. n°16	37,19	23,15
Piano S2 – U.A. n°17	37,11	23,79
Piano S2 – U.A. n°18	39,07	25,70
Piano S2 – U.A. n°19	40,64	26,21
Piano S2 – U.A. n°20	40,81	26,64
Piano S2 – U.A. n°21	33,52	31,67
Piano S2 – U.A. n°22	32,55	31,77
Aree pertinenziali e terrazzi comuni	1.046,90	138,05

Totali complessivi		
Categoria	Totale Superficie Reale (m²)	Totale Superficie Commerciale (m²)
Unità immobiliari coperte (tutti i livelli)	1.265,32	1.046,62
Aree pertinenziali e terrazzi comuni	1.046,90	138,05

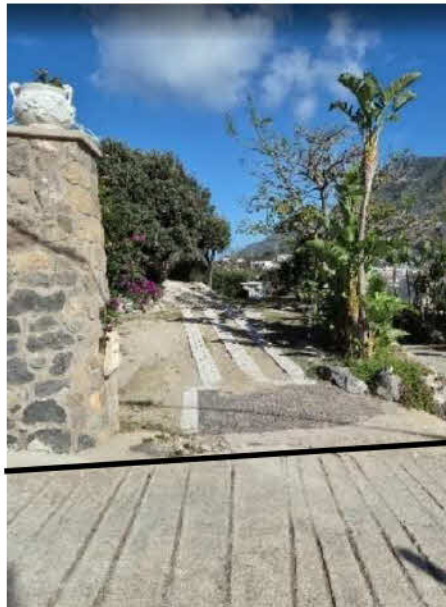


Report fotografico

- Ingresso principale p.lla 286;

- viale d'accesso;
- area piscine p.lla 287;
- locale ristorante p.lla 36;
- cucine p.lla 36 sub.1 e sub.2.

Confine p.lla 36 e viale d'accesso p.lla 286



Piano T - 1°- 2°:



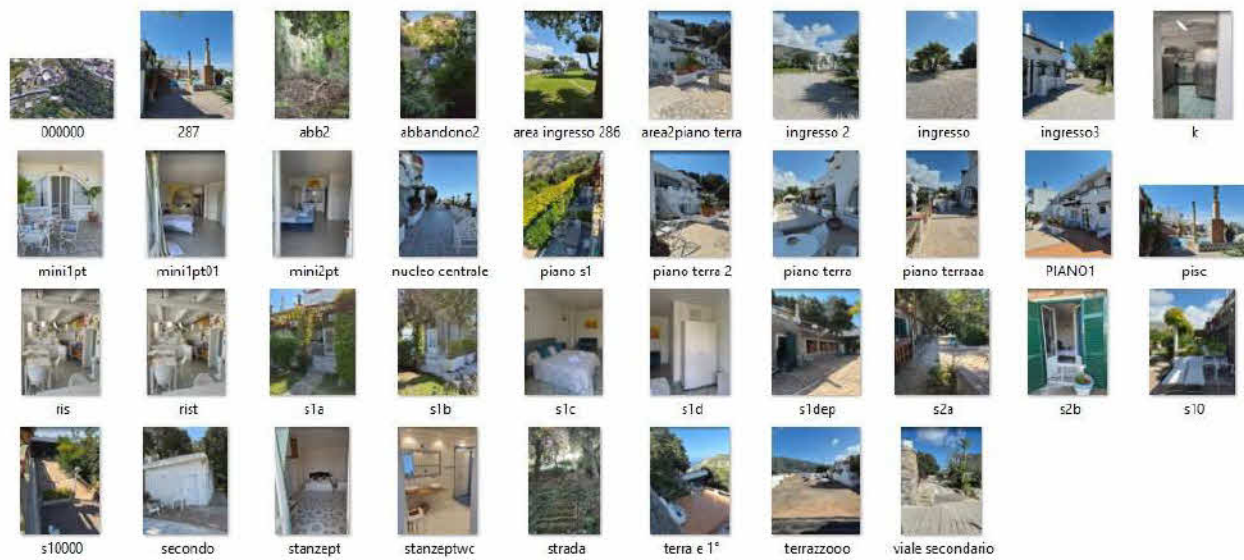
Livello s/1



Livello s/2



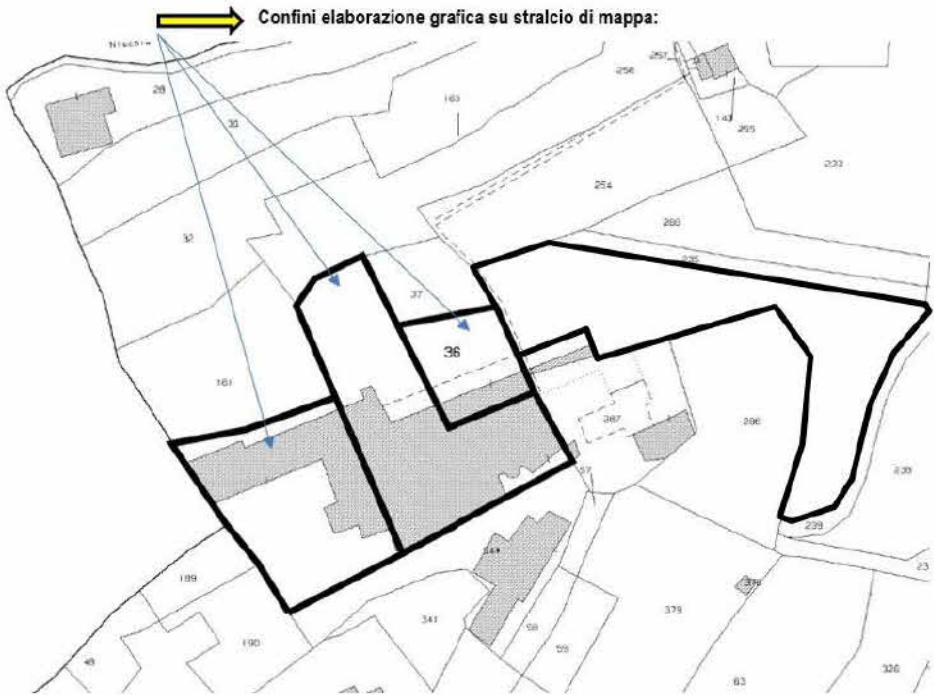
Report foto generale:



- CONFINI -

La p.lla 36 – sub.1 e 2 - ha i seguenti confini:

A nord	Con le p.lle 161/256/37/254/335	A sud	Con la plla 286 - 54
A est	Con la p.lla 238	A ovest	Con le p.lle 189 – 190 - 167



- DATI CATASTALI -**Particella 36 / sub.1 e sub.2**

Si evidenzia che il bene in esame in termini catastali è così identificato:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/07/2025

Dati identificativi:

Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 **Subalterno 1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287;

Classamento: Rendita: Euro19.400,00 Zona censuaria 2 - Categoria D/2 - Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1

Indirizzo: VIA NISCHIO n. SNC Piano S1 - S2-T - 1

dall'impianto al 04/11/1989

Immobile predecessore Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Categoria F/3** - Consistenza 0 m2 Partita: 4112

dal 04/11/1989 al 01/01/1992 Immobile predecessore:

Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Rendita: Lire 3.454 Categoria A/7** - Classe 3, Consistenza 11,0 vani Partita:

4112. **VARIAZIONE** del 04/11/1989 in atti dal 10/11/1989 DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIMAZIONE (n. 0612.1/1989)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Immobile predecessore:

Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Rendita: Lire 4.840.000 Categoria A/7** - Classe 3 - Consistenza 11,0 vani

Partita: 4112

dal 01/01/1994 al 24/03/2005 Immobile predecessore:

Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Rendita: Euro 1.198.70 Rendita: Lire 2.321.000 Zona censuaria 2**

Categoria A/7 - Classe 3 - Consistenza 11,0 vani Partita: 1005392

dal 24/03/2005 al 16/03/2006 Immobile attuale:

Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 Rendita: Euro5.960,00 Zona censuaria2 Categoria D/2:**

VARIAZIONE del 24/03/2005 Pratica n. NA0225035 in atti dal 24/03/2005 PORZIONE DI UNITA IMMOBIL. URBANA

(n. 63403.1/2005)

dal 16/03/2006 Immobile attuale Comune di FORIO (D702) (NA) **Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 Rendita: Euro19.400,00**

Zona censuaria 2 Categoria D/2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. NA0154000 in atti dal 16/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

INC.453/05 (n. 17425.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. NA0163821 del 21/03/2006

Storia degli intestati dell'immobile - Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FORIO - Foglio 45 Particella 36:

1. Omissis

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987 nato a FORIO (NA) il 04/02/1940 dall'impianto al 01/12/1989

Diritto di: Proprietà per 1000/1000. **(deriva dall'atto 1)**

1. Omissis

dal 01/12/1989 al 01/12/1989 Diritto di: Proprietà

per 1000/1000 **(deriva dall'atto 2)**

2. Atto del 01/12/1989 Pubblico ufficiale ANTONIO ARTURO Sede ISCHIA (NA) Repertorio n. 28155 Registrazione n. 1030 registrato in data 18/12/1989 Voltura n. 36287.1/1990 in atti dal 31/10/1994

1. Omissis dal 01/12/1989 al 24/03/2005 Diritto di: Proprietà
per ½. (deriva dall'atto 3)

2. Omissis dal 01/12/1989 al 24/03/2005 Diritto di: Proprietà
per ½. (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 01/12/1989 Pubblico ufficiale ARTURO Sede ISCHIA (NA) Repertorio n. 28155 - UR Sede ISCHIA (NA) Registrazione n. 1030 registrato in data 18/12/1989 - VENDITA Voltura n. 36287.1/1990 Pratica n. NA0791331 in atti dal 01/12/2004.

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORIO - Foglio 45 Particella 36 Sub. 1

1. Omissis dal 24/03/2005
Diritto di: Proprietà per ½ (deriva dall'atto 4)

2. Omissis dal 24/03/2005 Diritto di: Proprietà per 1/2
(deriva dall'atto 4)

4. **VARIAZIONE** del 24/03/2005 Pratica n. NA0225035 in atti dal 24/03/2005 PORZIONE DI UNITA IMMOBIL. URBANA (n. 63403.1/2005)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/07/2025 Dati identificativi:

Comune di FORIO (NA) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287

Classamento: Rendita: Euro 2.100,00 Zona censuaria 2 - Categoria D/2 - Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2

Indirizzo: VIA NISCHIO n. SNC Piano S1

dal 24/03/2005 al 16/03/2006 Immobile attuale Comune di FORIO (NA) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 Rendita: Euro 640,00
Zona censuaria 2 Categoria D/2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/03/2005 Pratica n. NA0225048 in atti dal 24/03/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2023.1/2005)

dal 16/03/2006 Immobile attuale Comune di FORIO (NA) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 Rendita: Euro 2.100,00 Zona censuaria 2 Categoria D/2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2006 Pratica n. NA0154006 in atti dal 16/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO INC.454/05 (n. 17431.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. NA0166247 del 22/03/2006

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORIO (NA) Foglio 45 Particella 36 Sub. 2

1. Omissis dal 24/03/2005 Diritto di: Proprietà per 1000/1000
(deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/03/2005 Pratica n. NA0225048 in atti dal 24/03/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2023.1/2005)

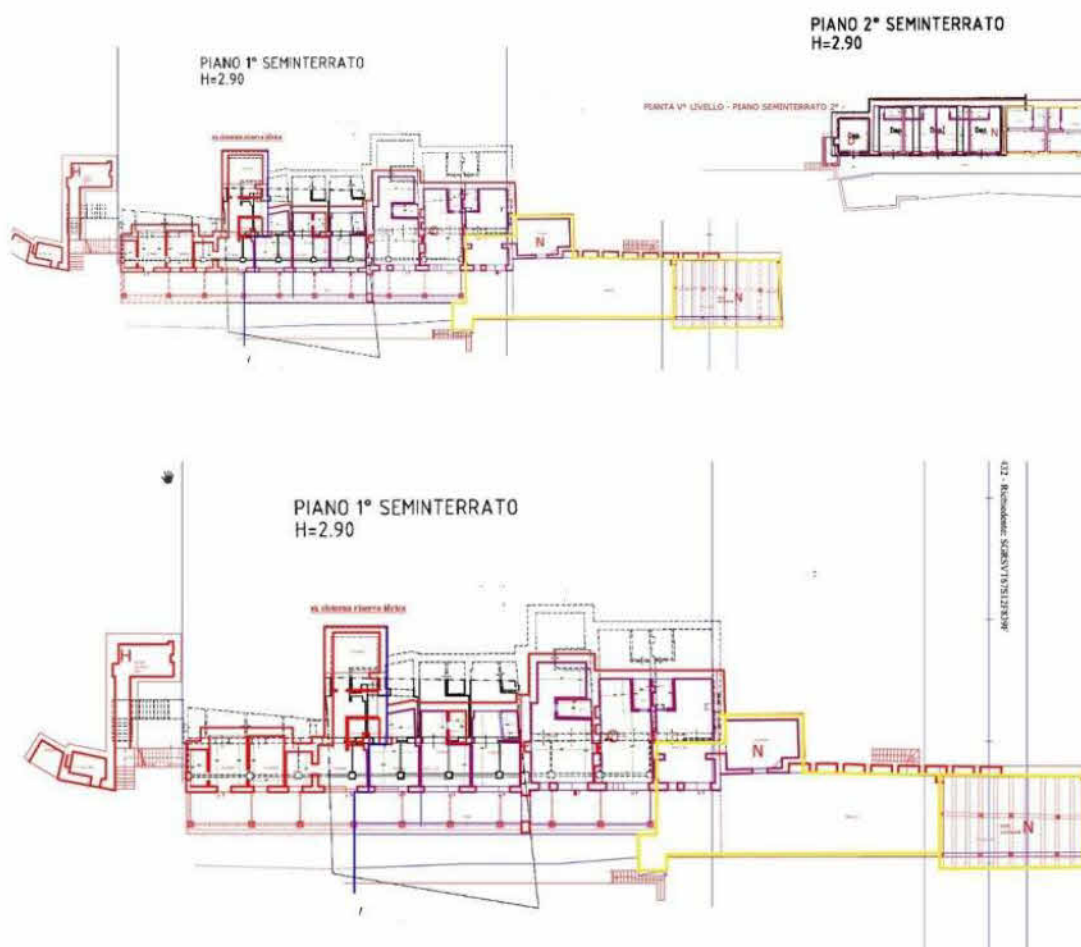
Riscontri schede catastali - Identificativi - sub.01 e sub.2

I riscontri comparativi effettuati in basi alle schede catastali ed grafici planimetrici stato dei luoghi evidenziano le seguenti circostanze di conformità:



sub.1 – piano terra = conforme;	sub.1 – piano 1° = non conforme;	sub.1 – piano S1 = non conforme;
sub.1 – piano S2 = non conforme;	sub.2 – piano S1 = non conforme	N.b. manca l'accatastamento del piano 2°

Elaborazioni grafiche – sovrapposizioni stato dei luoghi su catastali -



Riscontri catasto Terreni:

Gli immobili in esame - stante le specifiche derivazioni titolari di cui detto in premessa – si sviluppano sulle seguenti particelle di terreno:

fg.45	p.lla 35	Mq 305,00	impianto
	p.lla 36	Mq 436,00	impianto
	p.lla 38	Mq 295,00	impianto
	p.lla 142	Mq 801,00	impianto
	p.lla 240	Mq 1.182,00	Frazionamento del 02/06/2000
Totale Mq 3.019,00			



N.b.) si evidenzia che non fanno parte della presente procedura le p.lle 286 e 287

**CONFORMITA' CATASTALE**

Premesso:

Che dalla visura catastale storica dei beni censiti al N.C.E.U. foglio 45 - particella 36 subalterni 1 e 2 - risultano - quali "mappali terreni correlati" - le particelle 36 e 287.

Che dalla lettura dell'atto di mutuo (trascritto con iscrizione nn. 5589/18268 dell'11 aprile 2005 - successivamente rinnovata con l'iscrizione nn.8049/59479 del 9 dicembre 2024) - emerge che: "In Catasto, il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. foglio 45 - particella



36 sub. 1 e sub. 2 - entrambi di categoria D/2; l'intero compendio insiste sulle ex particelle 142 - 35 - 36 - 38 e 240 - fuse ed accorpate nella nuova particella 36 di complessivi are30.19."

Ciò premesso (nel precisare che i dati catastali relativi ai beni in oggetto della presente procedura e di cui agli atti esecutivi dalle risultanze catastali identificano in maniera chiara i cespiti oggetto del pignoramento)

Si evidenzia sulla base dei riscontri catastali effettuati le seguenti difformità – nella specie:

- che il fabbricato oggetto di stima - identificato al mappale 36 del N.C.E.U. - insiste unicamente sulla particella 36 del N.C.T. - **mentre la particella 287 - pur menzionata tra i "mappali correlati" - non risulta graficamente riconducibile ai corpi di fabbrica rappresentati nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico reperiti agli atti.** Inoltre - dalla visura catastale della particella 287 non emergono derivazioni titolari in capo alle parti eseguite - bensì risultano intestazioni pregresse ai seguenti soggetti:

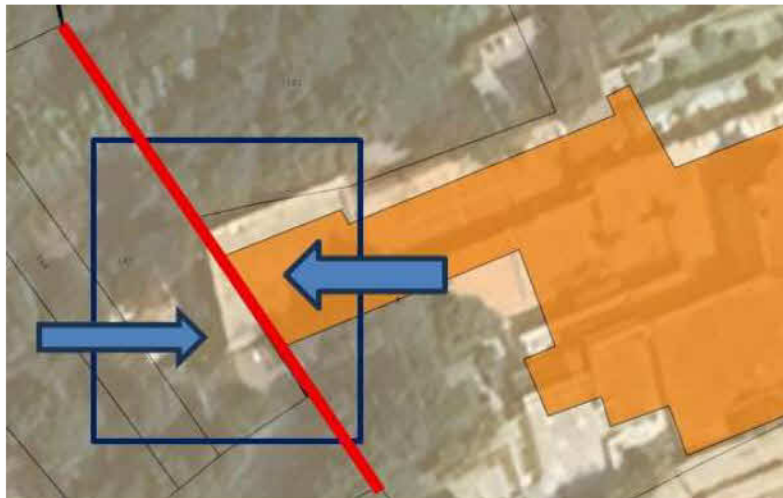
Omissis

Sacerdote, dal 13/07/2001 al 02/03/2005, con diritto di oneri beneficiario; Parrocchia di San Leonardo in Panza di Forio d'Ischia, dal 13/07/2001 al 02/03/2005 - con diritto di proprietà.

Si evidenzia - inoltre - che la particella 286 - intestata alle parti eseguite in forza di atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Arturo Antonio P. (sede di Ischia - NA) - Repertorio n. 54215 - **non risulta catastalmente collegata al mappale 36 oggetto di pignoramento.** Infine - si precisa che l'estratto di mappa catastale presenta discrepanze planimetriche rispetto alle planimetrie e all'elaborato planimetrico depositati presso il Catasto Fabbricati, non risultando perfettamente conforme alla rappresentazione ufficiale vigente. Si evidenzia infine che le schede catastali non sono conformi allo stato dei luoghi causa difformità tipologiche regolarizzabili - previo sanatoria urbanistica.

Si evidenzia infine che sulla parte ovest della p.lla 36 si rileva in mappa uno sconfinamento di circa 24,00 mq sulla limitrofa p.lla 167.

Stralcio estratto di mappa con inquadramento area di sconfinamento:



STORIA TITOLARE

Dall'esame della documentazione notarile e delle risultanze catastali si rileva quanto segue:

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Arturo Antonio Pasquale in Ischia in data 1° dicembre 1989, rep. n. 28155, trascritto a Napoli 2 il 14 dicembre 1989 ai nn. 27434/36626, il sig. **Omissis**

coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava dal sig. **Omissis**

il diritto di piena proprietà sul fabbricato sito nel Comune di Forio, censito al

27

N.C.E.U. foglio 45, particella 36, categoria A/4, vani 11,0, nonché sulle aree pertinenziali censite al N.C.T. foglio 45, particella 35 di are 3,05 e particella 36 di are 4,36.

Con atto di compravendita rogato dal medesimo Notaio Arturo Antonio Pasquale in data 20 novembre 1992 - rep. n. 35325 - trascritto a Napoli 2 il 2 dicembre 1992 ai nn. 31206/41308, la sig.ra **Omissis**

acquistava dal sig. **Omissis**

- il diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Forio, censito al N.C.T. foglio 45, particella 38 di are 2,95.

La medesima sig.ra Omissis **dichiarava** che - (pur essendo coniugata in regime di comunione legale con il sig.

Omissis) - l'acquisto in oggetto non è entrato a far parte della comunione legale, essendo stato effettuato con il ricavato dell'alienazione di beni mobili personali; il coniuge prestava il proprio consenso espresso - nulla opponendo all'acquisto a titolo personale.

Successivamente - con atto di compravendita rogato dal Notaio Arturo Antonio Pasquale in Ischia in data 28 marzo 2000, rep. n. 49515, trascritto a Napoli 2 il 5 aprile 2000 ai nn. 7585/11143 - i coniugi **Omissis**

e **Omissis**

- in regime di comunione

legale - acquistavano dalla sig.ra **Omissis**

il diritto di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Forio (NA), censito al N.C.T. foglio 45 - particella 142 - di natura terreno (T) - estensione are 8,01.

Con ulteriore atto di compravendita rogato dallo stesso Notaio Arturo Antonio Pasquale in Ischia in data 2 agosto 2002, rep. n. 54215, trascritto a Napoli 2 il 7 agosto 2002 ai nn. 28942/37105, i coniugi **Omissis** e **Omissis** in regime di comunione legale, acquistavano dall' **Omissis**

il diritto di piena proprietà, tra gli altri, sul terreno sito nel Comune di Forio (NA), censito al N.C.T. foglio 45, particella 240, di natura terreno (T), estensione are 11,82.

Sintesi finale delle provenienze

I beni oggi ricompresi nel compendio immobiliare oggetto di esame derivano - pertanto - da successivi atti di compravendita tra il 1989 e il 2002 - tutti a rogito del Notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia - che hanno consolidato in capo ai coniugi **Omissis** e **Omissis** la piena proprietà del fabbricato e dei terreni ad esso correlati, censiti al foglio 45 particelle 35 - 36 - 38 - 142 e 240 - successivamente oggetto di fusione e accorpamento nella nuova particella 36 del N.C.T. di Forio

SEZIONE - C - STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta condotto in locazione dalla sig.ra **Omissis** **che dichiara:**

"sono conduttrice a mezzo della mia ditta individuale... di circa 5 camere adibite ad uso ricettivo, meglio indicate nel detto contratto di fitto e di un locale adibito ad uso ristorante. Il contratto ha un canone mensile di € 580,00 ed è registrato in data 29/07/2014....preciso che non ho mai corrisposto il canone di locazione ai miei genitori; la residua parte dei beni staggiati, costituita dalla abitazione di famiglia ove sono residente unitamente a mio padre e a mio fratello; oltre a circa 10 ulteriori locali alcuni dei quali adibiti per la locazione



stagionale eventuale di cui si occupa mio padre in prima persona; altri locali sono adibiti a deposito e locali tecnici; mi riservo inoltre di inviare al custode e all'esperto anche la sentenza di separazione e di divorzio al fine di verificare la sussistenza di assegnazione casa coniugale; Dichiaro inoltre sia in proprio che per delega dei miei genitori che allo stato i beni staggiati versano in uno stato di evidente ammaloramento per cui necessitano di costante e continuativa opere di manutenzione i cui costi sono elevatissimi, pertanto dichiaro sin d'ora, in proprio e nella qualità, di non poter corrispondere nulla alla procedura esecutiva a titolo di indennità di occupazione e di canone; per compensare il mancato versamento mi impegno a continuare ad adempiere a tale attività di manutenzione, preciso ancora che oltre tutto la struttura è in fase di chiusura stagionale prevista per il primo ottobre per cui al momento quasi tutte le stanze sono libere"

Valore locativo attuale piano terra:

Osservazioni sulla congruità del canone) - L'analisi riguarda il **piano terra del complesso turistico-ricettivo** in esame per il quale risulta in essere un contratto di locazione stipulato il **29 luglio 2014** - con canone attuale pari a **€ 580,00/mese**.

Operazioni di calcolo:

1. Superficie commerciale di riferimento

Superficie complessiva determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998:

$$S.C. = 264,85 \text{ m}^2$$

2. Valori unitari di riferimento (OMI e mercato)

Per la zona di Forio – Panza – fascia collinare-panoramica, destinazione "Ville e Villini" - risultano:

Fonte	Valore €/m²/mese	Osservazioni
OMI (valore massimo)	9,40	Forio – Panza / Cuotto / Punta Imperatore – Il sem. 2024
Mercato reale (portali immobiliari e locazioni turistiche 2024-2025)	10,00	media locazioni turistiche annuali per immobili similari

3. Canone lordo di mercato

$$R_{OMI} = 264,85 \times 9,40 = € 2.487,59/\text{mese}$$

$$R_{MERCATO} = 264,85 \times 10,00 = € 2.648,50/\text{mese}$$

Range congruo di mercato: € 2.480 ÷ € 2.650 /mese

Valore medio di riferimento: € 2.560 /mese

4. Verifica rispetto al canone attuale (€ 580,00/mese)



Riferimento	Valore di mercato (€ / mese)	Scarto assoluto (€)	Scostamento %	Inferiore di oltre 1/3
OMI (max)	2 487,59	-1 907,59	-76,7 %	Sì
Mercato reale	2 648,50	-2 068,50	-78,1 %	Sì

N.B.) - Il canone attuale risulta **notevolmente inferiore** - con scostamento medio **-77 %** rispetto ai valori locativi effettivi della zona.

5. Conclusioni e rilievo ai fini dell'art. 2923, comma 3, c.c.

Il **canone attuale di € 580,00/mese** è **inferiore di oltre un terzo** rispetto al valore locativo lordo di mercato, che per immobili analoghi nella medesima zona risulta pari a circa **€ 2.560,00/mese**.

Tale differenza configura una **non congruità economica** del rapporto di locazione rispetto ai valori ordinari vigenti.

La presente determinazione è redatta **al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario** - ai sensi dell'art. 2923 - **terzo comma - codice civile** - di procedere alle determinazioni di competenza circa:

- la **valutazione dell'efficacia o opponibilità** del contratto di locazione in essere;
- l'eventuale **rideterminazione del canone** in misura coerente con il valore di mercato;
- ovvero l'esercizio della facoltà di **scioglimento o subentro** in condizioni economiche diverse, qualora il contratto risulti pregiudizievole per la procedura esecutiva.

D -Esistenza di formalità vincoli o

oneri anche di natura condominiale

- Vincoli urbanistici -

si riscontrano:

- piano paesistico dei Comuni d'Ischia;

N.B) - L'intero territorio del Comune è assoggettato alla tutela di cui alla parte Terza del D.Lgs n°42/04 Codice dei Beni culturali e del paesaggio;

- non risultano domande giudiziali oltre a quelle riportate nella certificazione notarile;

- non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle riportate nella certificazione notarile;

- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature;

- non risultano atti di servitù - uso - usi civici;

- risultano provvedimenti concernenti assegnazione casa coniugale al coniuge – vedi atti del custode giudiziario;

- non vi è condominio e

regolamento di condominio;



- Spese di cancellazione e formalità pregiudizievoli :

Tipologia di formalità	Descrizione sintetica	Imposte e tasse fisse	Imposte proporzionali / calcolate	Totale stimato (esclusi onorari professionali)	Note operative
Cancellazione ipoteca volontaria	Rimozione di ipoteca concessa volontariamente (es. mutuo fondiario)	Bollo € 35 ÷ 59 Tassa ipotecaria € 35 ÷ 59	Imposta ipotecaria 0,5 % del valore iscritto (<i>minimo</i> € 200) se non ricorre la procedura semplificata	€ 250 ÷ 400 (nei casi standard)	Se mutuo prima casa estinto, cancellazione d'ufficio gratuita ex L. 40/2007 art. 13
Cancellazione ipoteca legale / giudiziale	Iscritta per effetto di legge o sentenza	Bollo € 59 Tassa ipotecaria € 35	Imposta ipotecaria 0,5 % del valore dell'iscrizione (<i>min.</i> € 200)	€ 300 ÷ 450	Richiede consenso o provvedimento del giudice; occorre atto notarile o decreto
Rinnovazione ipoteca	Rinnovo dopo 20 anni per mantenere efficacia	Bollo € 35 Tassa ipotecaria € 35	Nessuna imposta proporzionale (solo fissa)	€ 70 ÷ 150	Necessario atto del creditore; utile per mantenere il grado dell'ipoteca (art. 2848 c.c.)
Trascrizione pignoramento immobiliare	Iscrizione nei RR. II. dell'atto di pignoramento	Bollo € 35 Tassa ipotecaria € 59	Imposta ipotecaria fissa € 200	€ 294 ca.	Costo standard nazionale per trascrizione iniziale o annotazione cancellazione pignoramento
Annotazione di cancellazione pignoramento	Rimozione dell'effetto trascrittivo	Stesse imposte della trascrizione: bollo € 35 + tassa € 59 + imposta ipotecaria € 200	-	€ 294 ca.	Si effettua dopo decreto di trasferimento o estinzione procedura
Cancellazione ipoteca in rinnovazione / subentrata	Ipotesi di nuova formalità su ipoteca rinnovata	Bollo € 35 ÷ 59 Tassa € 35	Imposta ipotecaria 0,5 % (<i>minimo</i> € 200)	€ 250 ÷ 400	Analoghi costi a ipoteca volontaria; verifica termini di rinnovazione (20 anni)



Formalità pregiudizievoli

1) Iscrizione nn. 5589/18268 del giorno 11 aprile 2005 ; Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 8 aprile 2005, numero 58712 di repertorio Per complessivi euro 255.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale, durata 15 anni 3 mesi A favore: **Omissis**

Contro: **Omissis**

Omissis

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà (1/2 cadauno ai signori **Omissis** e **Omissis**) sui seguenti immobili: **in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 1 nat. D/2 Grava il diritto di intera piena proprietà della signora Omissis** sui seguenti immobili: **in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 2 nat. D/2 piano S1** (A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità: ☐ iscrizione nn. 8049/59479 del 9 dicembre 2024 – Ipoteca in RINNOVAZIONE;

2) Iscrizione nn. 1828/9845 del 19 febbraio 2008 – Ipoteca legale Ipoteca legale (ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS 193/01) in data 8 febbraio 2008, numero 102019/71 di repertorio Per complessivi euro 185.748,00 di cui euro 92.874,00 per capitale A favore: **Omissis**

Contro: **Omissis**

Grava la quota di 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 1 nat. D/2 NCT fg. 45 part. 142 nat. T are 8.01 ...omissis... altre quote e immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 8049/59479 del 9 dicembre 2024 – Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 5589 del giorno 11 aprile 2005 Ipoteca in RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia in data 8 aprile 2005, numero 58712 di repertorio Per complessivi euro 255.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale A favore: **Omissis**

Contro: **Omissis**

Omissis

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà (1/2 cadauno ai signori **Omissis**) sui seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 1 nat. D/2 piano S2-S1-T-1 Via Nischio Grava il diritto di intera piena proprietà della signora **Omissis** sui seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 2 nat. D/2 piano S1 Via Nischio A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Trascrizione nn. 23219/30167 del 16 giugno 2025 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario del Tribunale di Napoli – sezione distaccata di Ischia in data 6 maggio 2025, numero 612 di repertorio A favore: **Omissis**

Contro: **Omissis**

Omissis

Grava il

complessivo diritto di intera piena proprietà (1/2 cadauno ai signori **Omissis**) sui seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 1 nat. D/2 piano S2-S1-T-1 Via Nischio Grava il diritto di intera piena proprietà della signora



Omissis sui seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCEU fg. 45 part. 36 sub. 2 nat. D/2 piano S1 Via Nischio A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE Trascrizione nn. 27260/35334 del 27 luglio 2018 – Negatoria servitutis Atto giudiziario del Tribunale di Napoli in data 19 giugno 2018, numero 953/2018 di repertorio A favore: **Omissis**

Contro:

Omissis

Omissis Riguarda i seguenti immobili: in comune di FORIO (NA) NCT fg. 45 part. 240 nat. T ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione Quadro D

LA SIGNORA **Omissis** CITA I SIGNORI **Omissis** A COMPARIRE INNANZI AL TRIBUNALE DI NAPOLI, SEZIONE DI ISCHIA, ALL'UDIENZA DEL 19/11/2018, PER IVI IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA SENTIR DICHIARARE L'INESISTENZA DELLA SERVITU' IN FAVORE DEI CONVENUTI **Omissis** SULLA STRADA PRIVATA DESCRITTA IN PREMESSA CHE DIPARTENDOSI DALLA VIA VICINALE LO RUSSO ADDUCE ALLA PROPRIETA' DELL'ATTRICE E GIACE SULLE PARTICELLE **NN. 235, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 245, 248, 253, 286, 328 DEL FOGLIO 45 DEL COMUNE DI FORIO (NA);** INIBENDOSI DI CONSEGUENZA AI PREDETTI E/O LORO AVENTI CAUSA LA PRATICA DI PASSAGGIO CHE ESPLETANO SU DETTA STRADA.

SEZIONE - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Premessa

L'immobile oggetto d'esame risulta edificato nel corso degli anni mediante la presentazione di diverse istanze di condono edilizio e successivi procedimenti di sanatoria, come di seguito specificato.

1. Prima fase edilizia

L'intervento originario è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 81 del 28/11/1990, rilasciata a nome del sig.

Omissis con riferimento alla domanda di condono edilizio presentata dal sig. **Omissis** ai sensi della Legge n. 47/1985.

Il titolo edilizio concerne la realizzazione di un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, articolato su piano terra e primo piano, per una superficie complessiva di progetto pari a mq 224,00, così ripartita:

- mq 100,69 di superficie utile abitativa (piano primo);
- mq 123,54 di superficie non residenziale (piano terra).

2. Seconda fase edilizia

In data 22/02/1995 è stata presentata un'ulteriore domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (prot. n. 4228), avente ad oggetto la regolarizzazione di complessivi mq 650,00, di cui mq 622,35 di superficie utile e mq 27,65 di superficie non residenziale.

Tale istanza non risulta ad oggi definita - e pertanto è priva di efficacia abilitativa ai fini della regolarità urbanistico-edilizia.



3. Provvedimenti repressivi

A carico dei soggetti eseguiti risultano emesse le seguenti ordinanze comunali di demolizione:

- Ordinanza n. 192 del 06/03/1998, emessa a seguito dei rapporti della Polizia Municipale del 12/07/1994, 23/01/1995, 27/11/1996 e 22/01/1998;
- Ordinanza n. 41 del 18/02/2003, riferita al verbale della Polizia Municipale n. 294 del 27/07/2002.

Tali provvedimenti sono motivati dall'accertata realizzazione di opere abusive in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto alle superfici dichiarate nelle domande di condono.

Ciò premesso

Rilevato:

- **che l'art. 39** della Legge 724/1994 (c.d. "secondo condono") stabilisce che sono suscettibili di sanatoria solo le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 - purché:

- **rispettino i limiti dimensionali** (nuove costruzioni $\leq 750 \text{ m}^3$ o ampliamenti $\leq 30 \%$ della volumetria assentita e comunque $\leq 750 \text{ m}^3$);
- **non ricadano su aree vincolate**;
- **e soprattutto - abbiano natura di abuso "minore" - cioè non comportino la realizzazione di un nuovo organismo edilizio autonomo.**

- **che un ampliamento** può essere condonato solo se proporzionato rispetto al fabbricato preesistente e comunque entro i limiti volumetrici fissati;

- **che il fabbricato legittimo** (rif. Concessione in sanatoria n. 81/1990) misura mq 224,00 complessivi - corrispondenti a circa m^3 650–700;

- **che la nuova istanza di condono** (L. 724/94) dichiara mq 622,35 di superficie utile + mq 27,65 non residenziale - pari a una volumetria superiore a m^3 1.800-2.000. (Ciò significa che l'ampliamento dichiarato è quasi tre volte il volume originario - **pertanto non è un ampliamento** - bensì una nuova edificazione autonoma sotto ogni profilo tipologico - strutturale e volumetrico).

Rilevato inoltre:

- **che l'art. 39, comma 1** - L. 724/1994 consente ampliamenti non superiori al 30 % della volumetria assentita e comunque entro 750 m^3 complessivi per cui un incremento di oltre il 200–300 % rispetto al fabbricato originario esclude automaticamente l'ammissibilità del condono in quanto il dichiarante ha verosimilmente qualificato come "ampliamento" ciò che - in realtà - era una nuova costruzione a corpo autonomo - forse contigua o adiacente ma funzionalmente indipendente.

n.b.) Tale artificio dichiarativo era talvolta utilizzato per beneficiare di un'aliquota ridotta di oblazione - ma nella sostanza costituisce dichiarazione mendace o elusiva ai sensi degli artt. 75-76 D.P.R. 445/2000 e art. 483 c.p.

- **che le ordinanze** comunali del 1998 e del 2005 si fondano su sopralluoghi e verbali di P.M. (anni 1994–2003) che dimostrano come le opere fossero in corso o completate dopo il 31/12/1993 - **altro elemento che rende improcedibile la domanda.**

- **che la Cassazione** n. 31955/2025 ha ribadito che il limite di 750 m^3 è inderogabile - anche per edifici non residenziali e specifica: che qualunque manufatto che superi tale soglia non è sanabile - indipendentemente dalla destinazione d'uso.



- che le conseguenze giuridiche e amministrative delle circostanze in precedenza esposte determinano:

1. **Improcedibilità** della domanda di condono - per difetto dei requisiti sostanziali (limiti dimensionali e temporali).
2. **Decadenza** automatica dell'istanza e permanenza dell'abuso edilizio.
3. **Applicabilità** delle ordinanze di demolizione e del conseguente obbligo di ripristino.
4. **Eventuale responsabilità dichiarativa** del richiedente per falsa rappresentazione dei dati dimensionali.

Conclusioni:

La dichiarazione di un ampliamento di mq 650,00 a fronte di un edificio preesistente di mq 224,00 - presentata ai sensi della L. 724/1994 - costituisce dichiarazione incongruente e tecnicamente inammissibile - poiché:

- eccede i limiti volumetrici previsti dall'art. 39 L. 724/94 (750 m³ o +30 %);
- configura una nuova costruzione e non un ampliamento;
- risulta presentata oltre i termini temporali ammessi (post 31/12/1993);
- insiste su area paesaggisticamente vincolata;
- e pertanto non può produrre effetti sananti né in tutto né in parte.

la dichiarazione è quindi materialmente e giuridicamente incompatibile con i presupposti del condono edilizio. La volumetria indicata - (si ribadisce) anziché integrare un ampliamento - rappresenta una nuova edificazione abusiva da considerarsi non condonabile e soggetta a demolizione

Nella buona sostanza...L'immobile in esame può considerarsi legittimo esclusivamente per la porzione assentita con la concessione edilizia in sanatoria n. 81/1990 (L. 47/1985) - mentre le restanti opere risultano abusive e non condonabili - con conseguente permanenza dell'obbligo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

- TABELLA RIEPILOGATIVA -

Elemento	Descrizione sintetica
Titolo edilizio originario	Concessione edilizia in sanatoria n. 81 del 28/11/1990, rilasciata ai sensi della L. 47/1985, intestata al sig. Omissis e riferita alla domanda presentata dal sig. Omissis
Oggetto del titolo	Fabbricato a uso abitativo su due livelli, superficie complessiva mq 224,00, di cui mq 100,69 abitativi (piano primo) e mq 123,54 non residenziali (piano terra).
Successive istanze di sanatoria	Domanda di condono edilizio ex L. 724/1994, prot. n. 4228 del 22/02/1995, per complessivi mq 650,00 (mq 622,35 utili e mq 27,65 non residenziali) - non definita e priva di efficacia abilitativa.
Provvedimenti comunali	Ordinanze di demolizione n. 192 del 06/03/1998 e n. 41 del 18/02/2003, emesse a seguito di rapporti della Polizia Municipale (anni 1994-2002) per realizzazione di opere abusive in assenza di titolo.
Superfici complessive rilevate	Totale coperto mq 1.265,32 di cui mq 224,00 legittimati e mq 1.041,32 privi di titolo abilitativo. Superfici esterne sistemate mq 1.040,90.
Stato urbanistico-edilizio attuale	L'immobile presenta opere realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti. Le porzioni non sanate risultano non conformi agli strumenti urbanistici vigenti.



Elemento	Descrizione sintetica
Conformità urbanistica	Non conforme. Gli abusi accertati non risultano sanabili con accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001.
Situazione attuale	Presenza di superfici parzialmente regolarizzate e altre prive di titolo - soggette a demolizione e ripristino ambientale secondo le ordinanze comunali vigenti.

Ad integrazione di quanto detto sopra si rileva - :

1. Ingiunzione a demolire/ripristinare lo stato dei luoghi emessa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – V Sezione Urbanistica ed Ambiente – Ufficio Demolizioni – R.E.S.A. n. 29/2025 del 06/08/2025, relativa all'esecuzione della sentenza penale irrevocabile n. 1542/2010.
2. Nota di riscontro del Comune di Forio – VII Settore Urbanistica – prot. n. 18018/2026 del 20/04/2026, resa a seguito di specifica richiesta formulata dal sottoscritto Esperto Stimatore.
3. Verbalì comunali di accertamento di inottemperanza alle ordinanze di demolizione relativi agli anni 1993, 1999 e 2000.
4. Ordinanze comunali di demolizione emesse dal Comune di Forio negli anni 1992, 1998, 2000, 2003, 2005 e 2006, riguardanti opere edilizie abusive realizzate presso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI INTEGRATIVI

Dall'esame della documentazione sopra richiamata è emerso quanto segue.

- Procedimenti repressivi edilizi:

Il compendio immobiliare risulta interessato da una pluralità di ordinanze di demolizione emesse nel corso degli anni dal Comune di Forio a seguito di numerosi sopralluoghi della Polizia Municipale.

Gli atti acquisiti descrivono la realizzazione progressiva di:

- ampliamenti volumetrici;
- nuove camere;
- terrazzamenti;
- rampe;
- muri di contenimento;
- manufatti autonomi;
- coperture;
- opere pertinenziali;
- sistemazioni esterne;
- ulteriori superfici a destinazione turistico-ricettiva.

Le opere risultano realizzate:

- in assenza di valido titolo edilizio;
- in difformità rispetto ai titoli assentiti;



- in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- nell'ambito territoriale disciplinato dal P.T.P. dell'Isola d'Ischia.

2.2 Procedura Procura Con Demolizioni

Con successiva ingiunzione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – Ufficio Demolizioni – è stata avviata la procedura esecutiva finalizzata alla demolizione delle opere abusive oggetto della sentenza penale irrevocabile n. 1542/2010.

La Procura ha espressamente intimato ai destinatari:

- la demolizione delle opere abusive entro 45 giorni;
- con avvertenza che, in caso di inottemperanza, si procederà alla demolizione d'ufficio con addebito delle relative spese.

2.3 Riscontro del Comune di Forio

Il Comune di Forio, con nota prot. 18018/2026 del 20/04/2026, ha precisato:

- che risultano emesse diverse ordinanze di demolizione;
- che risultano acquisiti verbali di inottemperanza;
- che l'Ufficio non è in grado di individuare puntualmente tutte le opere abusive oggetto dei provvedimenti;
- che non è stata ancora avviata la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 D.P.R. 380/2001.

3. VALUTAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

Alla luce della documentazione successivamente acquisita, il quadro urbanistico-edilizio già evidenziato risulta sostanzialmente confermato e ulteriormente aggravato.

In particolare:

- le opere abusive risultano interessare la quasi totalità del complesso;
- i procedimenti repressivi risultano reiterati e protratti nel tempo;
- il rischio demolitorio deve oggi ritenersi concreto ed attuale;
- la permanenza delle opere non può considerarsi stabile o consolidata.

Il compendio immobiliare deve ritenersi PERTANTO legittimato esclusivamente per la porzione assentita con concessione edilizia in sanatoria n. 81/1990, mentre le ulteriori superfici risultano prive di valido titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria urbanistica.

SEZIONE - F - Formazione dei lotti

Le caratteristiche organiche ed urbanistiche dell'immobile non consentono di ipotizzare una vendita frazionata del bene per cui si ritiene operabile la formazione di un lotto unico rappresentato dall'identificativo catastale pignorato: particella 36 sub.1 e sub.2.

SEZIONE - G - Valore del bene e costi



Premesso che sulla base delle risultanze catastali - legali ed urbanistiche l'applicazione diretta della seguente relazione:

$$V = V_{\text{suolo}} + V_{\text{costruzione legittima}} - C_{\text{demolizione}}$$

porterebbe - nel caso in esame - ad un valore negativo - poiché i costi di demolizione e di ripristino delle opere prive di titolo superano ampiamente il valore del suolo e della parte regolarmente assentita.

Al fine di pervenire ad un risultato coerente con la reale situazione tecnico-giuridica ed economica del bene - si è adottato un procedimento estimativo integrato - che consente di rappresentare il valore effettivo di stato attuale - tenendo conto anche della temporanea utilità d'uso delle parti non legittime.

Parametri assunti:

- Valore del suolo agricolo: $3.019 \text{ m}^2 \times €50,00/\text{m}^2 = €150.950,00$
- Costruzione legittima: $100,69 \text{ m}^2 \text{ abitativo} \times €2.800/\text{m}^2 + 123,54 \text{ m}^2 \text{ deposito} \times €1.350/\text{m}^2 = €448.711,00$
- Demolizione coperto compreso smaltimenti ed oneri di discarica: $1.265,32 \text{ m}^2 \times €280/\text{m}^2 = €354.289,60$
- Demolizione aree pertinenziali compreso opere di messa in sicurezza: $1.046,90 \text{ m}^2 \times €200/\text{m}^2 = €209.380,00$
- Oneri sicurezza/logistica (10%): €56.366,96

Totale demolizioni: €620.036,00

Risultato: $(150.950 + 448.711 - 620.036) = -€20.375,00 \rightarrow$ valore negativo.

2. Stima secondo la formula integrata:

$V_{\text{mercato}} = V_{\text{suolo}} + V_{\text{opere legittime}} + V_{\text{uso temporaneo (7 anni)}} - C_{\text{demolizione}}$

- Valore suolo: €150.950,00
- Opere legittime: €448.711,00
- Valore d'uso temporaneo: $1.184,67 \text{ m}^2 \times €6/\text{m}^2/\text{mese} \times 12 \times 5 = €426.481,20$
- Costi demolizione complessivi: €620.036,00

Totale: $(150.950 + 448.711 + 426.481,20 - 620.036) = 406.106,20$

$\rightarrow$ Valore di mercato preliminare: **€406.106,20**

3. Correzioni qualitative e coefficiente di aggiustamento:

Fattore correttivo | Tipo | Incidenza (%) | Coeff. | Descrizione:

Accesso difficoltoso (p.lle 286-287 non di proprietà) | - | 20 | 0,80 | assenza di servitù legittima e non carrabilità;

Sconfinamento p.la 36 su p.la 167 (~ 24 m²) | - | 3 | 0,97 | rischio contenzioso e limitazioni di confine;

Vincolo paesaggistico / onerosità autorizzativa | - | 2 | 0,98 | complessità procedurale e incidenza autorizzazioni;

Posizione panoramica e vista mare | + | 10 | 1,10 | valorizzazione paesaggistica e attrattività turistica;

Coefficiente complessivo: $0,80 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,10 = 0,836$

$V_{\text{congruo}} = 406.106,20 \times 0,836 = \text{€339.505,00}$

4. Determinazione del Prezzo Base d'Asta:

In relazione alle seguenti circostanze:

- natura coattiva della vendita forzata (art. 568 c.p.c.);
- passività urbanistiche e vincoli paesaggistici;
- difficoltà di accesso e onerosità procedurale;

si applica una riduzione prudenziale del 10%.

Calcolo: $P.asta = 339.505,00 \times (1 - 0,10) = €305.554,00$

→ Prezzo Base d'Asta finale arrotondato: €305.000,00

5. Conclusioni

Il prezzo base d'asta del bene sito in Forio – località Panza (nei pressi del Cimitero di Panza) è determinato in €305.554,00 (euro trecentocinquemila554/00) arrotondato ad € 305.000,00 - valore prudenziale e congruo - già comprensivo del rischio economico connesso ai vincoli paesaggistici - alla natura coattiva della vendita e ai costi residui di regolarizzazione urbanistica.

Dichiarazioni di conformità agli Standard di Valutazione: Il sottoscritto **Geometra Salvatore Segreti** - iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli - in qualità di redattore della presente perizia - **dichiara** che:

1. la valutazione è stata eseguita nel rispetto dei **principi di indipendenza - imparzialità - trasparenza e tracciabilità del processo estimativo** - secondo i criteri previsti dagli **International Valuation Standards (IVS 2022)** - dagli **European Valuation Standards (EVS 2020)** e dalle **Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti**;
2. il metodo applicato (analitico-comparativo integrato da coefficienti correttivi qualitativi) è conforme ai **Codici delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa 2022** e alle **Norme UNI 11558:2014** (Requisiti del Valutatore Immobiliare) e **UNI 11612:2015** (Stima del valore di mercato degli immobili);
3. la valutazione è stata redatta in piena autonomia tecnica e professionale - senza alcun condizionamento da parte di terzi - ed è basata su dati e fonti ritenuti attendibili e verificabili;
4. la relazione estimativa rispetta i requisiti di **motivazione - verificabilità e documentabilità** richiesti dagli **Standard Internazionali e Nazionali di Valutazione Immobiliare** - nonché dall'art. 568 c.p.c. in materia di determinazione del prezzo base d'asta.

Il presente elaborato rappresenta - pertanto - la conclusione indipendente e motivata del processo valutativo condotto secondo i principi della **buona prassi estimativa** riconosciuti a livello nazionale ed europeo.

- Lotto Unico -

– piena ed intera proprietà di immobile a destinazione turistico ricettiva ubicato in Forio (Na) alla Via Nischio SNC sviluppatasi su Piano S1 - S2 - T - 1 – avente accesso **attraverso il viottolo che si snoda lungo il confine delle p.lle 32-33-141-37-38-39-31 e 29**; - è composto da un corpo di fabbrica sviluppatasi su più livelli (piano terra – piano 1° - 2° - s1 – s2) con annesse aree e viali di pertinenza il tutto sviluppatasi sulla attuale p.lla 36 - confina: a nord con le p.lle 161 – 256 – 37 – 254 – 335; a est con la p.lla 238; a sud con la p.lla 286 e 54 ed a ovest con le p.lle 189 – 190 – 167 - è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del comune di Forio il sub.1 : al Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 - Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287 Classamento: Rendita: Euro 19.400,00 Zona censuaria 2, Categoria D/2a) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 Indirizzo: VIA NISCHIO n. SNC Piano S1 - S2-T – 1 Intestati catastali 1. **Omissis**

Diritto di: Proprietà per ½ e 2. **Omissis**

Diritto di: Proprietà per ½ ; il sub.2 Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287 Classamento: Rendita: Euro 2.100,00 Zona censuaria 2, Categoria D/2a)



Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 - Intestati catastali 1. **Omissis**

Diritto di Proprietà per 1000/1000 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale;

L'immobile ai fini della regolarità urbanistico edilizia risulta essere stato realizzato nel tempo mediante interventi edilizi in parte oggetto di sanatoria e in parte abusivi. Una prima concessione edilizia in sanatoria n. **81 del 28/11/1990** - rilasciata ai sensi della **L. 47/1985**, ha regolarizzato un fabbricato a uso abitativo di **mq 224,00** complessivi (mq 100,69 abitativi e mq 123,54 non residenziali). Successivamente - con **domanda di condono ex L. 724/1994 (prot. n. 4228 del 22/02/1995)**, è stata richiesta la sanatoria di **mq 650,00**, istanza tuttavia **non definita** e priva di effetti abilitativi. A carico della proprietà risultano le **ordinanze comunali di demolizione n. 192/1998 e n. 41/2003** - riferite a ulteriori opere prive di titolo. L'immobile presenta difformità urbanistiche ed ordinanze di demolizione - vedi nota ed atti del Comune di Forio prot. 18018 ed atti allegati - non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 - **per cui ogni costo anche per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.** - **PREZZO BASE: € 305.000,00**

allegati alla relazione di stima:

- Documentazione catastale;
- Documentazione titolare;
- certificazioni anagrafiche;
- certificazioni urbanistiche;
- planimetria del bene;
- rapporto fotografico;



Napoli 04/05/2026

L'esperto stimatore Geom. Salvatore Segreti

