

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

PERIZIA TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 106/2022 DEL R.G.E.

promosso da:



contro:



Gragnano, 25 luglio 2023



UDIENZA DI COMPARIZIONE DEL 12/09/2023

Publicazione o riproduzione

ALFONSO GALLO ARCHITETTO

email: alfonsogallo@hotmail.it - pec: alfonso.gallo@archiworldpec.it

web: www.renderstoreideas.com



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 106/2022 DEL R.G.E.

promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI E CETARA A R.L.**
 contro [REDACTED]

Con riferimento alla indicata procedura il G.E. Dott.ssa Anna Maria Diana, con decreto del 02 gennaio 2023, nominava lo scrivente arch. Gallo Alfonso, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli con il n. 10360 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torre Annunziata al n. 2242, quale esperto stimatore cui affidare l'incarico su dispositivo ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., come da allegato verbale di giuramento, corredato dalle necessarie interrogazioni qui sinteticamente riprodotte:

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° C.P.C.

- 1.1_Elenco aggiornato formalità pregiudizievoli e Titoli di Provenienza
- 1.2_Verifica catastale
- 1.3_Verifica dei registri demografici

2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

3) DESCRIZIONE DEI CESPITI STAGGITI

- 3.1_Caratteristiche del fabbricato e tipologia del contesto
- 3.2_Caratteristiche dei beni pignorati e produzione fotografica
- 3.3_Determinazione della Superficie Commerciale

4) PROPRIETA'

- 4.1_Provenienza
- 4.2 indicazioni e variazioni catastali

5) RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

6) CONFORMITÀ DEI DATI SPECIFICATI NEL PIGNORAMENTO CON LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



PREMESSO

che con comunicazione a mezzo pec del 03/02/2023 al debitore esecutato per conto del suo legale rapp.te ed al creditore procedente, il nominato custode notificava il giorno stabilito congiuntamente con l'esperto per il 1° accesso, fissato in data 22/02/2023, presso i luoghi oggetto di causa;

che nella data sopra indicata si dava regolarmente corso ai rilievi del caso, poi conclusi in sede di ulteriore accesso il successivo 15 marzo.

TUTTO CIÒ PREMESSO

lo scrivente, esaminati i documenti e gli atti del giudizio e completate le necessarie indagini, presenta la

PERIZIA TECNICA DI STIMA

- A) Premessa
- B) Elenco degli allegati
- C) Svolgimento delle operazioni peritali
- D) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato
- E) Sintesi descrittiva del bene
- F) Allegati

B) ELENCO DEGLI ALLEGATI

1) Decreto di nomina C.T.U. - Estratto da Verbale di Giuramento

2) Comunicazioni:

- 2.1) Comunicazioni avviso accessi, raccomandata trasmissione elaborato tecnico al debitore e trasmissione pec ai creditori

3) Verbali delle Operazioni Peritali

4) Documentazione Catastale:

4.1) Stralcio dei Fogli di Mappa n. 9 e n. 20

4.2) Schede planimetriche attuale: P.lla 111 Sub. nn. ■■■■ - ex P.lla 111 Sub. ■■ e P.lla 112 Sub ■■

4.3) Visure storiche ai fabbricati: P.lla 111 Sub. nn. ■■■■ - ex P.lla 111 Sub. ■■ e P.lla 112 Sub ■■ (unità aliena P.lla 112 Sub ■■)

Visure storiche ai terreni: attuali al Fg. 9 P.lle nn. 24, 544 - ex P.lla 50, al Fg. 20 P.lla 111

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'avvenuto accesso permetteva di costatare l'entità del compendio pignorato, il quadro conservativo generale, lo stato di occupazione e quindi la conduzione attualmente praticata rispetto alla destinazione d'uso ammissibile; il tutto poi come meglio illustrato nei capitoli successivi.

C. 2) INDAGINI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

Nelle date del 21/02 e 24/07/2023 presso lo sportello telematico A.T. si acquisiva: lo stralcio del foglio di mappa, le visure storico-catastali per fabbricati e terreni d'interesse ed unità soppresse, con la relative schede planimetriche attuali e soppresse. *(Cfr. all. n. 4)*

C. 3) CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Nelle date del 29/01 e 24/07/2023 a mezzo portale telematico dell'Ufficio Provinciale di Napoli 2^a, 3^a sono state formulate ispezioni ipotecarie ed acquisite le formalità d'interesse tanto per beni, attuali e soppressi, quanto per soggetti, al fine di verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c.

Alle stesse si aggiunge il titolo di provenienza ultraventennale acquisito in copia in sede di sopralluogo. *(Cfr. all. n. 5)*

C. 4) AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZ. PROV. II DI NAPOLI - U.T. DI C.MARE DI STABIA:

In data 19/04/2023 si acquisiva presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati, certificazione concernente le interrogazioni espletate in anagrafe tributaria, tanto per nominativo del debitore, quanto per i cespiti d'interesse. *(Cfr. all. n. 5)*

C. 5) INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI BOSCOREALE:

Con riscontro ad istanza del 05/04/2023, l'U.T.C. - AREA TECNICA, si espletava accesso concordato nel successivo 15 giugno, per la verifica della documentazione in atti.

In data 11/04/2023, presso il medesimo Comune, servizi demografici, si acquisivano il certificato storico di residenza e lo stato di famiglia, mentre presso il Comune di Boscotrecase, Na, in data 12/04/2023 si acquisiva l'estratto dal registro atti di matrimonio con annotazioni a margine. *(Cfr. all. nn. 6, 7)*



Publicazione
ripubblicazione o ripro

C. 6) ASSESSORATO REGIONALE CAMPANIA - UFFICIO USI CIVICI:

ai fini della detta verifica si riproduce in allegato la certificazione rilasciata dall'Ente preposto in data marzo 2016 per un immobile ricadente nel medesimo territorio comunale. (Cfr. all. n. 8)

Presso la:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: all'Agenzia del Territorio sono stati consultati i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al Comune di appartenenza del cespite da stimare.

D) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).*

Agli atti del fascicolo telematico risulta relazione notarile sostitutiva ai sensi della L. n. 302/1998 a firma della Dott.ssa Casaburi Giulia, Notaio in Lagonegro, del 11/10/2022, oltre copia conforme di titolo esecutivo, atto di pignoramento notificato con relativa nota di trascrizione ed istanza di vendita.

Con ispezioni condotte presso gli Uffici della Conservatoria dei RR II in Napoli, il 23/11/2022, scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1.1 Sulla base della documentazione acquisita e di quella agli atti del fascicolo si riporta a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli (al ventennio) gravanti sull'immobile staggito:

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **PIGNORAMENTO**

del 07/07/2022 rep. n. 4381

da atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata, NA

a favore di:

[REDACTED]

per il diritto di **proprietà**

per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]

per il diritto di **proprietà**

per la quota di 1/1

gravante sui cespiti siti in Boscoreale, Na, alla via **Barone Massa n. [REDACTED]** come di seguito censiti al

Catasto Fabbricati

- F. 20, P.IIa 111, Sub. [REDACTED], Cat. C/2 Cons. mq. 98 - Piano 1S
graffato P.IIa 114, Sub. [REDACTED]

- F. 20, P.IIa 111, Sub. [REDACTED], Cat. A/3 Cons. 7 vani
graffato P.IIa 112, Sub. [REDACTED] e P.IIa 114, Sub. [REDACTED]

Catasto Terreni

- F. 9, P.IIa 544 di are 38.73 - Terreno

- F. 9, P.IIa 24 di are 22.61 - Terreno

Formalità trascritta in Napoli il 26/07/2022 ai nn. 38126/29052

ISCRIZIONI CONTRO:

• **IPOTECA VOLONTARIA**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

da atto notarile pubblico, Dott. Alterio Roberto di Napoli, NA,

del 05/12/2018 rep. n. 16562/10043

a favore di:

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro



per il diritto di **proprietà**

per la quota di **1/1**

contro:

per il diritto di **proprietà**

per la quota di **1/1**

gravante sui cespiti sopraindicati, dei quali quelli ancora riferiti alle unità soppresse al C.F. al Fg. 20, p.lla 111, sub. ■ e p.lla 112 sub. ■ ora accorpati e fusi nell'attuale p.lla 111, sub. ■.

Annotazione del 31/07/2020 ai nn. 28433/3752 per sospensione rate ed allungamento durata del mutuo fondiario

L'ipoteca è stata iscritta in Napoli il 17/12/2018 ai nn. 56267/8064

(Cfr. art. n. 5)

A carico dei beni in esame non sussistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti concernente tutto il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del **26/07/2022**.

Il credito vantato a fondamento dell'azione proposta è reclamato in forza di mancato pagamento di rate derivanti da contratto di mutuo fondiario del 05/12/2018, stipulato tra il debitore e l'Istituto procedente, con iscrizione di ipoteca a garanzia delle somme erogate sui beni di interesse e con intimazione al pagamento del residuo spettante, oltre spese ed interessi sino al soddisfo come per legge, con atto di precetto notificato in data 19/04/2022.

Il compendio oggetto della presente è costituito da un fabbricato cielo terra in piano rialzato, con annessi cantinati voltati, corte antistante e fondo pertinenziale sul retro.

Nella fattispecie i beni pervengono al debitore per:

• **COMPRAVENDITE**

per notaio Roberto Altiero in Napoli, NA, del 05/12/2018, rep. n. 16561/10042, trascritte a Napoli il 17/12/2018 ai nn. 56264-65/43245-46

a favore di

dichiarato in stato civile libero

Publicazione
ripubblicazione o ripro

predetto Comune al **folgio 9**, con l'indicazione di **p.lla 24**, agrumeto, cl. U, are 22,61 - r.d. euro 70,06 - r.a. euro 21,60. "

Per i beni appartenenti alla **prima vendita** si rileva:

Accettazione tacita di eredità, tra l'altro, dei beni d'interesse appartenuti al Sig. ██████████, deceduto il ██████████ e succeduti in favore del coniuge superstite, Sig.ra ██████████ per 1/3 e dei figli, germani ██████████ per 2/3; con successione trascritta in Napoli il 09/02/1987 ai nn. 4001/3195, dei cespiti censiti al C.F. Fig. 20, p.lla 111, e al C.T. Fig. 9, p.lla 50. Accettazione formalizzata con l'atto di cui sopra per notaio Altiero del 05/12/2018, rep. 16561/10042, per quanto in quota al padre trascritta in Napoli il 17/12/2018 ai nn. 56262/43243 e per quanto ancora pervenuto in successione per decesso della madre Sig.ra ██████████, deceduta il ██████████, giusta denuncia Uff. Reg. di C.mare di Stabia, Na, n. 37/614 del 25/09/2002, trascritta in Napoli il 22/01/2008 ai nn. 3787/2463 e succ. rett. del 19/10/2012 ai nn. 41162/31721, con accettazione trascritta in Napoli il 17/12/2018 ai nn. 56263/43244.

Al *de cuius* ██████████ pervenuti in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli, 1^a Sez. Civ., del 20/05/1982, trascritto presso i RR.II. di Napoli il 01/07/1982 ai nn. 18511/15846.

Per i beni appartenenti alla **seconda vendita** si rileva:

Immissione al venditore per successione dei beni del defunto ██████████ ██████████ devoluta con testamento olografo pubblicato con verbale per notaio Gennaro Oliva *fu Luigi* in data 13/11/1956, trascritto in Napoli 3^a il 21/11/1956 ai nn. 36279/27169.

(Cfr. all. n. 5)

1.2 VERIFICA CATASTALE

Beni in oggetto siti nel Comune di Boscoreale, Na, alla via **Barone Massa n. ██████████** attualmente censiti al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 20**:

- **P.LLA 111, SUB. █**, Cat. C/2, **Cons. mq. 70,0 - Piano S1** (graff. con p.lla 114, sub. █)
- **P.LLA 111, SUB. █**, Cat. A/3, **Cons. 7 vani - Piano T-1** (graff. con p.lla 114, sub. █ e p.lla 112, sub. █) - ex p.lla 111, sub. █ e p.lla 112, sub. █

e al N.C.T. di detto Comune al **Foglio 9**:

- **P.LLA 24, Cons. are 22,61 - AGRUMETO Cl. U, R.D. 70,06, R.A. 21,60**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 3) *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, 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 conservazione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

3.1 CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E TIPOLOGIA DEL CONTESTO:



Fronte principale proiettato a sud con accesso diretto dalla strada. L'unità abitativa si colloca al piano rialzato di fabbrica (Cfr. riquadro)

Il compendio immobiliare si conforma nella sua interezza grazie dell'accorpamento di due distinti volumi aventi altezze differenti (*ex p.lla 111, sub. ■ ed ex p.lla 112, sub. ■*), afferenti terranei abitativi di remota edificazione, con annessi carinai incorporati, tutto così forma un'unità principale quadrangolare composta da quattro grandi vani

Publicazione
ripubblicazione o ripro

voltati intercomunicanti, aventi struttura portante del tipo tradizionale in pietrame, ai quali risulta aggregarsi e sporgere un ulteriore corpo al lato N-O, differente per tipologia e geometria, in calcestruzzo armato e laterizi, da destinarsi presumibilmente ad un bagno privato e con accesso diretto dall'unità maggiore, al quale segue un ripostiglio accessibile solo al lato esterno (*w.c. 1*). Ancora e a congiunzione tra i due vani retroposti a nord (*nn. 2, 3*) s'interpone un piccolo disimpegno che anticipa un locale rettangolare destinato presumibilmente ai servizi comuni (*w.c. 2*), al cui spazio utile viene sottratto l'ingombro del vano scala per raggiungere un soppalco intermedio, quest'ultimo già realizzato, da quale dovrebbe dipartire la rampa per raggiungere un terrazzo superiore. Opere queste ultime non ancora materializzate, ma già figurate nella planimetria catastale in atti, associata alla p.lla 111, sub. ■.

Al proposito si segnala che la copertura corrispondente alla sezione di fabbricato costituita dai vani posti a N-O (*nn. 1, 2*) è definita da un lastrico solare piano, mentre quella dei restanti due vani affiancati ad est (*nn. 3, 4*) mostra le volte estradossate. Le volumetrie di questi ultimi vani si presentano sfalsate tra loro e rispetto alla porzione precedente.

Rispetto alla strada comunale l'accesso al fabbricato è preceduto da una corte trapezoidale di circa mq. 60,0 censita alla p.lla 114, asservita anche all'accesso dell'immobile alieno, al sub. ■ che conclude ad est la volumetria della p.lla 112. Tale spazio comune è perimetrato da muri con sovrastante rete. L'accesso a sud, rispetto la strada comunale, è protetto da un ampio cancello scorrevole di sormonto alla rampa interna. Il calpestio, rampa inclusa, è definito da un lastrico in pietra.

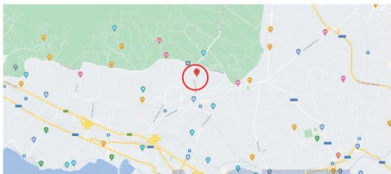
Ancora, nell'angolo ovest della corte si posiziona un ballatoio che in soprizzo, raggiunge in quota il calpestio dei terranei (*nn. 1, 2*) corrispondenti alla sezione di appartenenza all'ex p.lla 111, sub. ■. Sotto tale piano dirama la scala per l'immissione diretta a sud al livello interrato, conformato sulla consistenza geometrica dell'ingombro del piano superiore, con strutture voltate in pietrame a vista e piano in terra sconnesso in più punti, con cumuli di detriti e scarti da lavorazioni edili che ne riducono sensibilmente l'altezza interna, misurata nel punto massimo in circa m. 2,80.

L'ambiente appare buio e malsano, privo di impianti, con superfici grigie e in apparente stato di abbandono, privo di qualunque funzionalità. Lo stesso si raggiunge

Publicazione
ripubblicazione o ripro

anche dalla piccola rampa che diparte dal giardino retrostante. Un vasto fondo agricolo esclusivo aperto a nord, in quota parte coltivato ad agrumeto e con entrostante piccola vasca di raccolta acque.

Il terraneo abitativo presenta un grado conservativo delle superfici esterne ottimale, anche grazie alla recente ripresa delle parti verticali, comprese quelle interne, intonacate, eccettuate le parti da definire con rivestimenti ceramici, non ancora apposti, ma prive di finitura e attintature. Il calpestio è costituito ancora dal massetto. Sono presenti unicamente le inferriate a protezione delle aperture esterne e risultano predisposte le sole canalizzazioni sottotraccia per gli impianti. Pertanto e nel complesso i luoghi prefigurano una condizione di cantiere aperto.



Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Il fabbricato si colloca al confine nord del tessuto edilizio consolidato, il cui abitato dirama sino ad estinguersi alle pendici del Vesuvio. Il perimetro urbano s'incasta così tra i maggiori comuni di Poggioreale ad est, Torre Annunziata ad ovest e Pompei a sud. La zona è connotata da un edificato eterogeneo e compatto a carattere prevalentemente civile, con una discreta presenza di piccoli esercizi di vicinato intercalati entro la fitta rete di vicoli e slarghi, distribuiti in maniera tale da collegare facilmente a piedi tutti i punti strategici, come il centro cittadino, identificato per semplicità col Palazzo Comunale in Piazza Pace, distante circa m. 500.

Le principali criticità si rilevano nella scarsa dotazione di attrezzature, servizi urbani e/o attività commerciali non legate all'esclusivo soddisfacimento di bisogni primari, unitamente alla carenza di spazi a verde pubblico attrezzato e non destinato ad attività produttive di genere.

Si segnala la prossimità alla stazione della circumvesuviana che la collega alla linea Napoli-Pompei-Poggioreale e la recente uscita autostradale dalla linea A3 Napoli-Salerno.

3.2_CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI:

UNITÀ ABITATIVA al P.T.

La geometria del volume fuoriterra s'incasta nell'edificato limitrofo, per tale presenta confini liberi per i lati N-S, rispettivamente verso il giardino e la corte, mentre ad ovest si congiunge con fabbricato alieno alla p.lla 103 e ad est, con la restante consistenza della p.lla 112 individuata con l'u.i. al sub. **1**, estranea alla procedura.

L'immobile al momento non è abitabile. Lo stato delle lavorazioni lascia gli ambienti ancora anonimi, sebbene può percepirsi la destinazione finale, per cui, a seguire, verranno indicati semplicemente i vani in ordine numerico.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

così come il livello del calpestio, essendo l'intero compendio generato per aggregazione di corpi distinti.

Ne costituisce pertinenza la cantina interrata sottostante, sottoposta per circa m. 3,00 rispetto al piano superiore, la cui consistenza complessiva accorpa alla sezione dei locali sviluppati in direzione S-N (*lett. A, B, C*), censiti alla p.lla 111, sub. **I**, un ulteriore vano proteso verso est (*lett. D*), non rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, in atti del 03/05/2018.

Al proposito va segnalata la presenza di onduline in cemento-amianto stipate e giacenti in un angolo del vano a nord (*C*), risultato di scarti da lavorazioni edili non ancora smaltiti presso discarica autorizzata, della cui bonifica si terrà conto in sede di valutazione.

Va ulteriormente segnalata la presenza di scavi puntuali per saggi alle parti fondali della struttura, con fosse d'ispezione ancora aperte e cumuli di scarti edili e pietrisco sparsi in maniera casuale e diffusa sul calpestio terroso, tali da rendere il piano disconnesso e accidentale per l'intero livello.

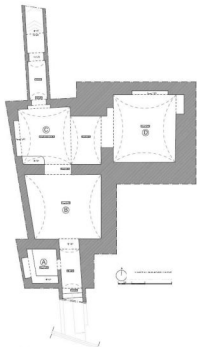
Non risulta predisposto alcun tipo d'impianto.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Schema distributivo attuale P.S.I.

AREE ESTERNE

Costituite da un terreno continuo di circa mq. 6.000, p.lle 24, 544, qualificato catastalmente come agrumeto, direttamente ed esclusivamente accessibile dalla parte retrostante del terraneo precedente (*vanI n. 2, 3*) e con sviluppo longitudinale in direzione nord, maggiorando spessore e pendenza a valle del Vesuvio. Il confine per i lati N-O demarca un limite lineare e netto, definito a mezzo di muri in pietrame, diversa condizione invece al margine ovest, più frastagliato e irregolare, delimitato in parte da muri e nella parte alta anche da reti metalliche emergenti dalla fitta vegetazione infestante di bordo.

Si presenta comunque nell'insieme curato e pulito, ben distinguibile dall'intorno abitato nel quale s'inserisce e che detta i confini per i limiti N-E. Il confine sud termina con il *nostro* immobile.

Publicazione
 ristampatura o ristampatura

PRODUZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Prospetto principale sud su corte comune alla p.lla 114



Foto 2, 3 - Ingresso diretto dalla strada su corte comune. A dx limite con proprietà aliena P.lla 112, Sub. I

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



Foto 4, 5 - Ingresso dalla strada e dettaglio rampa interna

UNITÀ ABITATIVA al P. T. - F. 20 - P.LLA 111 - SUB. I



Foto 6 - Ingresso dal ballatoio su vano 1 a sud, ex p.lla 111/I

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 9,10 – Volume servizi aggiunto a N-0 (wc 1)



Foto 11, 12 – Piccolo bagno (wc 2) posto tra i due vani maggiori nn. 2, 3 a nord. In alto il piccolo soppalco

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Foto 13 – Vano 3 a nord, ex p.lla 112/ La finestra guarda verso la proprietà aliena ad est



Foto 14, 15 – Frontale verso il vano 2 e sul lato dx l'accesso al we 2. Nella foto a dx il centrocampo al vano 3, nella cui sequenza a partire da sx: accesso al vano 4, accesso al vano 2, ingombro per la scala in copertura ed uscita sul fondo a nord

Publicazione
 riproduzione o ripro



Foto 16 - Frontale verso il vano 4 a sud dal vano 3, ex p.lla 112/



Foto 17 - Vano 4 a sud, controcampo verso il vano 3

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 18 - Vano 4 a sud, ex p.lla 112/

CANTINATO al P. S1 - F. 20 - P.LLA 111 - SUB. ■



Foto 19, 20 - Accesso al piano interrato dalla corte a sud. Sulla sinistra un piccolo vano non comunicante col resto dei locali

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



Foto 21, 22 - Dettaglio del piccolo vano a sud



Foto 23 - Primo vano comunicante a sud, in corrispondenza dei vani ex p.lla 111/
Si notano gli scavi per i saggi alle strutture

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 24 – Controcampo verso il vano successivo a nord. In fondo l'altro accesso dal giardino



Foto 25 – Accesso dal giardino

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 26 - Vano a nord. Nel riquadro gli scarti di cemento-amiante. In fondo la tamponatura in c.a. che segna il limite ovest della proprietà con la fabbrica adiacente aliena p.lta 103



Foto 27 - Sulla sx l'accesso al primo vano a sud. Alle spalle l'accesso al vano non censito

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Foto 28 – A sx l'unico accesso al vano non censito verso est, posto in corrispondenza verticale del vano 3, appartenente alla ex p.lla 112/1



Foto 29 – Vano non censito ad est

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto 30 - Controcampo. A sx l'unico accesso al vano



Foto 31 -

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



AREE ESTERNE – AGRUMETO F. 9 - P.LLE NN. 24, 544

Foto 32 – Fronte secondario del fabbricato esposto a nord. La frecci indica l'accesso al cantinato



Foto 33, 34 – Dettaglio del volume servizi (w.c. 1) annesso a nord, con accesso esterno al ripostiglio ed al sottostante locale cantinato

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Foto 35, 36 - Dettaglio accesso al piano interrato ed al fondo esteso a nord



Foto 37, 38 - Sviluppo a nord e controcampo a sud, con filari di agrumi sul margine



Foto 39, 40 - Dettaglio limite del confine N-0

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



Foto 41, 42 - Dettaglio limite del confine N-E



Foto 43, 44 - Dettaglio su confine est e piccola vasca di raccolta acque meteoriche

3.3_DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

In riferimento alla Legge n. 392 del 27/07/1978

Nell'esposizione a seguire sarà considerata di fatto la destinazione abitativa impressa all'unità di piano terra, secondo le dimensioni complessivamente rilevate sui luoghi. Riguardo al vano non accatastato del piano interrato, non potendolo considerare estraneo al resto e non avente requisiti tali da poter costituire un'entità autonoma, anche in considerazione della sua natura accessoria, verrà comunque computato ed annesso alle superfici commerciali del lotto.

Restano naturalmente saldi gli esiti dei riscontri effettuati presso l'U.T.C., dei quali si terrà opportunamente conto in sede di detrazioni dal valore di stima finale.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Tanto precisato, si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

ABITAZIONE PIANO TERRA:

- Vano 1: mq. 28,00;
 - Vano 2: mq. 19,00;
 - Vano 3 (compreso ingombro scala): mq. 33,70;
 - Vano 4: mq. 22,00;
 - W.C. 1 (escluso rip. mq. 2,45): mq. 10,70;
 - W.C. 2 (escluso ingombro scala): mq. 5,35;
 - Disimpegno: mq. 2,90;
 - Soppalco: S.U. mq. 3,20, S.U. ragg* mq. 1,28; * 0,20÷0,40 della S.U. non abitabile h< 2,40
- Superficie utile netta calpestabile interna: mq. 125,50
 - **Superficie complessiva abitazione**, arrotondata per eccesso, circa: **mq. 175,00**
 - *Comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala. Nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione.*
 - Superficie utile netta pertinenze esclusive di ornamento - **Corte**: mq. 32,80 *

* Compreso rampa e ballatoio ed escluso l'ingombro della scala esterna

Superficie ragguagliata: **mq. 3,20**

- Computata nella misura del 10% fino a metri quadrati 25 e del 2% per la quota eccedente

ACCESSORI E PERTINENZE:

- Superficie utile netta vani accessori a servizio indiretto dei vani principali - **Cantinato**: mq. 140,00 *
- * Compreso camminamento interrato e vano D, circa mq. 25,00

Superficie ragguagliata: **mq. 35,00**

- Nella misura del 50% qualora comunicante con i vani principali; del 25 per cento qualora non comunicante.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (P.T. + S1) ARROTONDATA PER ECCESSO RISULTA DI MQ. 213,00.

Il coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale attiene a quanto riferisce il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e la Norma UNI 10750.

TERRENI - P.LLE 24, 544

- Consistenza catastale complessiva dei fondi, circa: **mq. 6.134,00**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 4) *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **** segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex-particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile; *****

4.1_PROVENIENZA

Beni pervenuti in pieno possesso per acquisto in forza di atto notarile pubblico del 2018, ancor prima pervenuti ai venditori come da provenienza ultraventennale dettagliata al paragrafo 1.1, alla quale si rimanda. (Cfr. All. n. 5)

4.2_INDICAZIONI E VARIAZIONI CATASTALI

L'Estratto di Mappa relativo al Foglio 20, figura ancora le distinte sagome attribuite alle originarie particelle nn. 111, 112, dalle quali prende corpo l'attuale immobile censito alla p.lla 111, sub. ■ (riquadro in rosso).



Stralcio di estratto di mappa attuale del foglio catastale n. 20

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ABITAZIONE - F. 20, P.LLA 111, SUB. ■ - P. T. (*graff. con p.lla 114, sub. ■ e p.lla 112, sub. ■*)

La visura storico-catastale corrispondente denuncia solo la **VARIAZIONE del 21/11/2019 Pratica n. NA0289357 per FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 94808.1/2019)**, con accorpamento delle unità soppresse, censite come:

- **p.lla 111 sub. ■** (di Ctg. A/4, vani 3,5, che registra un **AMPLIAMENTO del 25/04/2018 Pratica n. NA0124360, in atti dal 30/04/2018 - n. 38724.1/2018**, con contestuale presentazione di planimetria catastale del 30/04/2018);
- **p.lla 112 sub. ■** (di Ctg. A/4 di vani 2,5, denunciata con impianto meccanografico del 1987, rappresentata ancora nella planimetria catastale di primo impianto).

CANTINA - F. 20, P.LLA 111, SUB. ■ - P. S1 (*graff. con p.lla 114, sub. ■*)

Accatastata come deposito Ctg. C/2, di mq. 70,0 risulta censita dal 02/05/2018, *Pratica n. NA0128047 in atti dal 03/05/2018 UNITA' AFFERENTE AL PIANO S1 (n. 2435.1/2018)*, con contestuale redazione di planimetria catastale.

Quanto ai **TERRENI - F. 9**, fusi in un unico fondo ed entrambi qualificati come agrumeto, la visura storico-catastale alla **p.lla 24**, di are 22.61, denuncia solo l'accatastamento all'impianto meccanografico del 1974. Quella alla **p.lla 544**, di are 38.73, deriva da **FRAZIONAMENTO del 19/04/2018 Pratica n. NA0118214 presentato il 19/04/2018 (n. 118214.1/2018)** da ex p.lla 50 di are 39.17, con accatastamento all'impianto meccanografico del 1974. *(Cfr. all. n. 4)*

QUESITO 5) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono ai dati associati ai cespiti staggiti.

Presso l'Ente preposto sono state acquisite la planimetrie catastali corrispondenti alle attuali unità immobiliari ed agli identificativi d'origine soppressi.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Per ciò che attiene la corrispondenza con le planimetrie catastali e la legittimità dell'immobile e degli interventi edilizi prodotti si rimanda a quanto meglio illustrato ai quesiti nn. 4, 11.

QUESITO 6) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali... per comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale, con evidenziazione della p.lla interessata.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, segnalando tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli / ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. *****

L'indicazione dei cespiti contenuti nell'atto di pignoramento ricalca quanto descritto nell'atto di vendita del 2018, riferendosi, pertanto e per il solo terraneo abitativo, agli identificativi precedenti dai quale trae origine l'immobile attuale. Resta invariato il resto. D'inverso nella corrispondente nota si trascrivono i dati attuali. Comunque in entrambi i casi risulta correttamente indicata la quota in possesso al debitore ed è possibile l'identificazione univoca dei beni. (Cfr. all. n. 5)

QUESITO 7) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente deborino, in tutto o in parte, aree aliene, condominiali o comunque non pignorati, l'esperto illustri (se del caso con lucidi*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

*sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; *****

7.1 CORRISPONDENZA TRA TITOLI DI PROVENIENZA E DATI CATASTALI:

Come sopraddetto, la descrizione del fabbricato abitativo rinvenuta nel titolo di provenienza rimanda agli immobili associati agli identificativi precedenti, soppressi, mentre resta invariato quanto attualmente identifica il resto del compendio staggito.

7.2 CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI:

Relativamente al terraneo abitativo e come più volte evidenziato, l'incompletezza dei luoghi lascia solo presumere la funzionalità specifica dei vani, sebbene sia comunque percepibile la destinazione ultima anche grazie al raffronto con la planimetria catastale. Proprio dal raffronto con quest'ultima preme tuttavia segnalare l'assenza materiale della scala che conduce all'indicato soppalco, come non c'è corrispondenza tra la superficie di quest'ultimo livello rispetto alla superficie effettiva della soletta realizzata e come ancora, non vi è stata possibilità d'ispezionare l'indicato terrazzo di copertura, presumibilmente non ancora trasformato rispetto all'originario lastrico solare ancora visibile dalle foto satellitari.

La planimetria catastale associata al piano cantinato figura i soli locali appartenenti alla sezione di fabbrica sviluppata sulla direttrice N-S. Resta quindi limitata alla sola p.lla 111 seguendo la geometria riprodotta nell'estratto di mappa. Manca il vano (D) annesso al fianco est, sotto quota parte della p.lla 112.

QUESITO 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo al frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificati catastali evidenziano esclusivamente i beni oggetto del pignoramento, di confini fisici ben determinati, escluso il vano in ampliamento al cantinato, colui fisico sul piano fisico con la consistenza pignorata, p.lla 111, sub. I, ed accessibile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

esclusivamente dal vano posto a nord, pertanto non utilizzabili autonomamente. Ambiente non denunciato in catasto ma comunque consequenziali e di analoga tipologia costruttiva e periodo di edificazione rispetto ai vani contigui di livello.

QUESITO 9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato;*

Non si segnalano frazionamenti ulteriori nel periodo riconducibile al possesso dei beni in capo al debitore esecutato, né ulteriori disposizioni pregiudizievoli oltre quanto già indicato al paragrafo 1.1, anche relativamente ai subalterni soppressi.

QUESITO 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'area di appartenenza del compendio staggito è soggetta a vincolo generico di tutela paesaggistica ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, L. n. 1497/1939, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06/07/2002, ma ricade all'esterno del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi della L. n. 431/1985 (ex D. Lgs. N. 490/1999 Titolo II) e riapprovato con D.M. del 04/07/2002 - **ZONA R.U.A. - RECUPERO URBANISTICO AMBIENTALE**

Al sensi della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

Detto compendio non è ricompreso nell'elenco dei soprassuoli attraversati dal fuoco, ai sensi del D.L. 30/08/1993 n. 332 convertito dalla Legge 29/10/1993 n. 428, né interessato da pericolosità da dissesto di versante e pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - dell'Autorità di Bacino del Sarno.

Con Sentenza del TAR Campania del dicembre 2020 veniva annullata la Delibera di approvazione del PUC, D.C.C. n. 156 del 06/08/2019, pubblicata sul B.U.R.L. del 19/08/2019, pertanto allo stato attuale resta in vigore il P.R.G. Intercomunale -

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Comuni di Torre Annunziata, Boscoreale e Boscotrecase - approvato con D.P.G.R. in data 28 maggio 1983 e successivamente adeguato alla variante di cui alla Delibera di C.C. n. 27 del 22 giugno 2015. Secondo tale strumento - Tavola 16 di " Zonizzazione" i terreni ricadono in **ZONA OMOGENA - VERDE STANDARD (per attrezzature ai sensi dell'art. 17 legge 06/08/1967 n. 765) art. 12 NTA**, mentre il fabbricato in **ZONA OMOGENA B - SEMINTENSIVA ESISTENTE art. 8 NTA** con le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie:

le parti del territorio ricadenti in tali zone, di Torre Annunziata la prima e di Boscoreale la seconda, sono destinate alla conservazione dell'edilizia esistente oppure alla trasformazione o sostituzione dell'edilizia fatiscente ed all'eventuale completamento (a parità di numero di vani presente al 1971) con interventi di completamento sull'area di risulta e con destinazione ad abitazione ed uffici.

Fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati esecutivi sono consentiti solo interventi di consolidamento statico, di normale manutenzione e di risanamento igienico-sanitario.

Con Deliberazione di G.R. n. 5447 del 07/11/2002 (pubblicata sul B.U.R.C. n. 56/2002) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità) ed in conseguenza dell'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003, "primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del Territorio Nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" ricade nella "Zona 2" Categoria 11.

(Gr. all. n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



QUESITO 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.****

11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Assodata la tipologia costruttiva e la vetustà delle opere, ai fini degli accertamenti di legittimità del fabbricato in pietrame misto e strutture voltate, compreso gli annessi vani interrati, gli unici riferimenti significativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza fanno capo alla rappresentazione delle sagome di fabbrica corrispondenti alle p.lle nn. 111 e parte 112, nello stralcio catastale del foglio n. 20 al 1957, come pure le volumetrie percepibili nell'ortofoto satellitare IGM del 1974, nella quale tuttavia non pare sia presente l'appendice costituita dal volume proteso a N-O da destinarsi a bagno e ripostiglio.

Ciò premesso, agli atti d'ufficio Ed. Privata risulta inoltrata SCIA prot. 796 del 10/01/2019, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria pesante, art. 22 D.P.R. 380/01, subordinata a denuncia delle opere in conglomerato cementizio ai sensi della L.R. 9/83 e s.m.i. Tra i detti interventi si denuncia anche la fusione dei due immobili.

L'istanza prodotta risulta adeguata alla tipologia delle lavorazioni segnalate rispetto alla normativa vigente.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Stralcio di estratto di mappa attuale e stralcio di mappa al 1957 del foglio catastale n. 20. Ortofoto IGM 1974

La disamina dei registri relativi all'antiabusivismo su nominativo del debitore, dei danti causa e per toponimo stradale, **non** ha prodotto riscontri. (Cfr. all. n. 6)

11.2_ DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI:

Alla luce di quanto recuperato in atti, resta in difetto la possibilità di attestare la legittimità della volumetria in ampliamento al lato N-O, per forma e tipologia completamente estranea rispetto al costruito complessivo.

Pertanto e salvo il sopraggiungere di ulteriori elementi non emersi in atti, (Cfr. all. n. 6) ai fini della stima verrà computata la rimozione della cubatura complessiva del detto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

corpo accessorio, calcolata per una volumetria VV.PP. circa mc. 40,00 entro un quadro economico di riferimento, non esaustivo, in linea con i prezzi indicati nel Prezzario Regionale Campania LL.PP. 2023, approvato con D.G.R. n. 50 del 08.02.2023 ad oggetto "Approvazione Prezzario regionale dei Lavori Pubblici anno 2023" - Sul BURC n. 13 del 13 febbraio 2023.

Ai costi di ripristino andranno altresì sommati gli oneri per trasporto e scarica del materiale di risulta e quanto occorrente per riconfigurare la superfici esterne dell'area d'intervento, per un importo complessivo di riferimento e comprensivo di assistenza tecnica, quantificato in circa **€ 8.000,00**, che andrà detratto dal valore di stima finale.

Risulta doveroso evidenziare che il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico delle spese occorrenti per il ripristino delle consistenze primarie ed ogni ulteriore incombenza che dovesse emergere, in ragione delle decurtazioni operate al valore finale, così come sempre in capo allo stesso soggetto graverà l'impegno di provvedere al riallineamento catastale in sanatoria, con l'aggiornamento delle planimetrie corrispondenti allo stato attuale. Questo specie riguardo all'aggiornamento della planimetria corrispondente al piano interrato ed al vano non denunciato (*lett. D*), che appartiene di fatto alla consistenza censita alla p.lla 111, sub. ■

Resta poi sospesa la questione degli scarti edili in fibrocemento, per i quali è necessario preventivare i costi di bonifica mediante rimozione, trasporto e smaltimento a scarica autorizzata, per un quantitativo presunto pari a circa mc. 1,50 e per un costo complessivo di rimozione a corpo di circa € 3.000,00, salvo maggiorazioni legate ai fattori logistici, attesa la peculiarità del sito e la difficoltà di accesso per automezzi e mezzi di cantiere.

Il tutto escluso oneri per ulteriori e specifici adempimenti burocratici, ovvero:

- preparazione e presentazione del piano di lavoro ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. n. 81/08;
- campionamenti personali giornalieri durante i lavori di bonifica, monitoraggi ad ultimazione lavori e determinazione quantitativa delle concentrazioni di fibre di amianto aero-disperse all'interno e all'esterno, mediante microscopia in contrasto di fase (MOCF);
- oneri ASL, autorizzazioni e permessi vari;
- competenze tecniche nomina del Direttore dei Lavori e Coordinatore per la Sicurezza e relativi oneri;
- notifica preliminare art. 99 D.Lgs. n. 81/08;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- area di cantiere destinata all'installazione dell'UDO e al deposito temporaneo dei rifiuti;
- smaltimento rifiuti diversi dai CER 170605* e 150202*;
- fornitura acqua ed energia elettrica;
- IVA di legge.

per un importo aggiuntivo presumibile di circa € 2.000 e per un totale quantificato a corpo in circa **€ 5.000**.

In ultimo e come già anticipato, non è stata possibile ispezionare la copertura, presumibilmente ancora definita a lastrico solare. In merito alla possibilità di trasformare il lastrico solare piano in terrazzo, seguendo quanto già rappresentato nella planimetria catastale, è doveroso precisare che l'intervento oltre a non essere indicato tra le opere manutentive descritte nella relazione tecnica asseverata allegata alla indicata SCIA, nella quale invece e correttamente si parla di *"Posa in opera guaina telata sul lastrico solare"*, per far fronte ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura *"...dovute alla non perfetta posa in opera del sovrastante manto di asfalto"*, non risulterebbe nemmeno possibilitato dalla normativa vigente di zona che esclude la ristrutturazione edilizia tra i campi d'intervento.

QUESITO 12) Indichi se vi è attestato di certificazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base);

L'unità al piano terra rientra nella fattispecie degli immobili venduti al rustico, privi delle finiture e degli impianti, per il cui stato non risulta obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO 13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto esposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c. c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I beni sono pignorati per la piena quota in possesso al debitore. Considerata la natura, la consistenza e la correlazione funzionale, appare giudiziario, oltrech  conveniente, procedere alla stima per l'intero e procedere alla vendita in un lotto unico.

QUESITO 15) accerti se l'immobile   libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorit  di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

QUESITO 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile abitativo   asservito alla piena ed esclusiva disponibilit  del debitore, destinato a residenza dallo stesso unitamente ai familiari conviventi, come confermato da certificazione del 11/04/2023 rilasciata dall'Ufficio anagrafe del Comune di Boscoreale.

Dalle risultanze di cui al sistema informativo dell'anagrafe tributaria non risulta alcun atto di locazione registrato a nome del medesimo soggetto nella qualit  di locatore, ovvero interessante i beni d'interesse, cos  come confermato da certificazione del 14/04/2023 rilasciata dall'Ufficio del Registro degli Atti Privati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli, U.T. Castellammare di Stabia.

(Cfr. all. n. 5)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 17) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Sul compendio pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità. L'area d'interesse è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica esteso all'intero territorio del Comune di appartenenza, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ex. L. n. 1497/1939 e s.m.i. A tal fine si veda quanto esposto al quesito n. 10.

Bene non assoggettato a vincoli di natura condominiale.

(Cfr. all. n. 6)

QUESITO 18) *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Sui cespiti staggiti gravano le pregiudizievoli ipotecarie illustrate al paragrafo 1.1

Non insistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né censo, livello o uso civico.

La natura esclusiva di possesso deriva da trasferimento con atto pubblico sottoscritto da notale.

(Cfr. all. nn. 5, 8)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 19) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;*

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE SUPERFICI UTILI RAGGUAGLIATE - SUPERFICIE COMMERCIALE -

UNITA' ABITATIVA + CORTE + CANTINATO - P.LLA 111, SUB. NN. [REDACTED]

- Superficie commerciale complessiva arrotondata per eccesso **mq. 213,00**

TERRENI - P.LLE NN. 24, 544

- Consistenza catastale complessiva dei fondi, circa: **mq. 6.134,00**
Escluso il viale d'accesso, p.lla 1756, qualificabile come privo di una propria autonomia economico-funzionale

19.1 STIMA DEI TERRENI

Valutata la consistenza del fondo ed esaminato il reale stato di mantenimento dello stesso, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni di mercato fatte da Agenzie Immobiliari locali, per terreni agricoli analoghi ubicati nella zona territoriale di appartenenza o quella pubblica,

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- individuando gli stessi per tipologia di coltura affine a quella in cui ricadono i fondi pignorati, eseguendo quindi una stima sintetica/comparativa;
- verificare il dato desunto dal mercato per via indiretta, tramite la stima tratta dai valori fondiari, secondo il Decreto Dirigenziale n. 139/2022, Regione Campania, L. n. 590/1965, per controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine, implementata da un modello statistico derivato dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Dall'indagine di mercato si riscontra una discreta oscillazione dei prezzi richiesti per beni simili in vendita ubicati entro un perimetro territoriale comunque prossimo a quello d'interesse. Trattandosi di un contesto comunque avente particolare pregio paesaggistico ed ambientale, seppur la natura attuale della cosa posta in vendita non paia averne abbastanza riguardo, si ritiene ragionevole attribuire un **prezzo unitario medio pari a circa €/mq. 10,00.**

A) DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO (K)

Nella valutazione dei lotti agricoli sono state tenute altresì in debita considerazione le caratteristiche ubicative, espositive, di ampiezza e giacitura, classificate secondo una scala di valori.

GIACITURA K1

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE K2

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno di beneficiare dell'irraggiamento solare in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

presenza di monti nell'intorno, ovvero a subire passivamente fenomeni negativi quali l'esposizione a venti che pregiudicherebbero le coltivazioni.

Buona - quando, in relazione alla qualità di coltura, le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata.

Cattiva - quando, in relazione alla qualità di coltura, le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e si somma la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

ACCESSIBILITÀ K3

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

AMPIEZZA K4

È un fattore che tende a valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti aventi stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - GIACITURA	0,95
K2 - ACCESSIBILITÀ	0,90
K3 - ESPOSIZIONE	1,05
K4 - AMPIEZZA	1,00
$K = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$ - coefficiente globale	0,97

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si rimodula il valore medio precedentemente stimato, ragguagliato alle effettive condizioni dei beni in oggetto.

Da ciò scaturisce il presumibile valore di mercato da attribuire al cespite in argomento:

Vma - Valore unitario di mercato pari a: $10,0 \times 0,97 = \text{€}/\text{mq. } 9,70$

VALORE DI MERCATO DEL FONDO VMF (Fg 9, P.IIe nn. 24, 544) = mq. 6.134,00 x €/mq. 12,60 = € 60.000,00

B) STIMA PER VALORI FONDIARI - Vmb

Un ulteriore riscontro è stata effettuato analizzando i **valori fondiari medi unitari VMF in €/Ha** riferiti a colture alle tipiche di zona, secondo l'aggiornamento disposto con Decreto Dirigenziale n. 139/2022 Regione Campania, L. n. 590/1965, art. 4.

Il Comune di Boscoreale rientra nella Zona n. 9:

ZONA n°9 - Comprende i Comuni di **Boscoreale**, Castellammare di Stabia, Gragnano, Poggioreale, Pompei, Sant'Antonio Abate, Santa Maria La Carità e Striano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	64.482,00
Seminativo irriguo a coltura spec. poliennali	76.692,00
Seminativo arborato	36.355,00
Seminativo arborato irriguo	51.700,00
Orto irriguo	89.092,00
Orto irriguo a coltura floreale	112.487,00
Roseto	105.105,00
Frutteto	43.461,00
Frutteto irriguo	49.995,00
Agrumeto	58.443,00
Vigneto	39.083,00
Vigneto Frutteto	23.859,00
Oliveto	18.755,00
Noccioletto	42.732,00
Castagneto	11.591,00
Bosco ceduo	4.323,00

Valutata la dissonanza rispetto al valore precedente, si preferisce non tener conto di siffatti valori, poco attinenti al reale mercato dei prezzi medi praticati nella zona e pertanto confermare il VMF sopra individuato.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

19.2 STIMA DEL FABBRICATO

Al pari dell'analisi precedente, all'apprezzamento del valore di mercato dell'unità immobiliari in esame, adeguato alle reali condizioni in cui la stessa si trova al momento della stima, si è pervenuti attraverso l'applicazione del metodo **SINTETICO/COMPARATIVO**, sulla base dei dati delle compravendite immobiliari recenti ovvero prossime alla negoziazione, per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per meglio definire la sopra generalizzata analisi sarà dunque necessario individuare le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, al fine di tenere in conto di tutti quei fattori che influenzerebbero l'apprezzamento definitivo dello stesso.

All'uopo si ricorrerà all'ausilio di un indice correttivo, scaturente dal prodotto di due coefficienti di adeguamento, misurati tanto sulle specifiche intrinseche (rispondenza alla destinazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani rispetto a quelli usuali per immobili dello stesso tipo, dotazione e manutenzione di impianti), quanto su quelle estrinseche (localizzazione, accessibilità, qualità architettoniche e costruttive), strettamente connesse alla tipologia dell'immobile da valutare e quindi, della marcata analogia tra le caratteristiche compositive e conservative del cespite in esame e per cui il criterio di valutazione risulterà il medesimo.

In particolare si applicheranno:

C_{estr} = Coefficiente riguardante caratteristiche estrinseche

C_{intr} = Coefficiente riguardante caratteristiche intrinseche

CARATTERISTICHE RIFERITE AL COMPLESSO IMMOBILIARE		
VOCE	VALUTAZIONE	COEFF. CORRETTIVO
Localizzazione	buono	1,05
Accessibilità	buono	1,05
Qualità architettonica	mediocre	0,95
Qualità costruttiva	sufficiente	1,00
Servizi	mediocre	0,95
Stato di manutenzione	mediocre	0,95
C_{estr}		0,95

Publicazione
ripubblicazione o ripro

CARATTERISTICHE RIFERITE ALL'IMMOBILE		
VOCE	VALUTAZIONE	COEFF. CORRETIVO
Costruzione/dimensionamento	sufficiente	1,00
Appetibilità immobile	sufficiente	1,00
Dotazione/manutenzione impianti	mediocre	0,95
Vocazione locale	mediocre	0,95
Stato di manutenzione	mediocre	0,95
Suscettibilità a diverso uso/tipologia	-	0,90
C_{intr}		0,77

Il prodotto tra il C_{estr} e il C_{intr} darà luogo al coefficiente correttivo indicato in tabella C_c che conferirà omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

COEFFICIENTE UNICO GLOBALE		
C_{estr}		C_{intr}
0,95	x	0,77
		C_c
		0,73

altresi, il prodotto tra il C_c ottenuto, il valore del prezzo medio di compravendita individuato e la superficie commerciale costituente il lotto complessivo, restituirà il valore ragguagliato per la stima dello stesso, nelle condizioni in cui attualmente versa e per l'uso cui è adibito.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA - Vma

Il metodo è basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona di appartenenza o in prossimità della stessa. I dati ricavati dalla consultazione di agenzie specializzate di settore sono stati confrontati con quelli proposti da operatori attendibili nel campo del Mercato Immobiliare (Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Anno 2022, II Semestre).

Da tale analisi, si rileva che i prezzi medi corrispondenti ad immobili liberi in vendita nella zona prossima alla zona d'interesse oscillano intorno ad un prezzo unitario medio pari ad €/mq. 1.140,00.

Operando le opportune correzioni e tenuto conto dell'andamento relativo ai valori effettivi delle transazioni effettuate nell'anno precedente, il risultato è stato ragguagliato sulla base di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta, anche in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ragione dello stato d'inagibilità, per cui si stima una detrazione percentuale minima del 15% rispetto al valore ponderato.

Otterremo così prezzo unitario di riferimento P_{rif} pari a €/mq. 970,00.

Tenuto conto delle caratteristiche del nostro soggetto espresse nel coefficiente correttivo sopra ricavato, le specifiche dimensionali e le attuali condizioni di mantenimento, attribuiremo un valore unitario, arrotondato per eccesso, **Vma** pari a **€/mq. 710,00** ricavato da:

$$Vma = P_{rif} \times C_c$$

STIMA PER VALORI UNITARI - Vmb

Consultando i valori della **banca dati delle quotazioni immobiliari** opereremo una sorta di prova atta a controllare eventuali sbilanciamenti ottenuti dai dati ricavati presso le agenzie immobiliari, secondo un modello statistico esteso su scala territoriale maggiore rispetto alla singola ricerca locale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: BOSCOREALE

Frazione: Centrale/CENTRO: via Giovanni Della Rocca, via Giovanni De Falco, via Sansebastiano Cross, via Papa Giovanni XIII, via Vesuvio

Codice cata: 81

Mircesima: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/R)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	5,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	640	950	L	2,4	3,7	L
Stanza							



Quotazioni sostanzialmente costanti rispetto all'interrogazione: Anno 2021 - Semestre II

Considerati i margini correttivi inerenti le caratteristiche compositive, lo stato conservativo ed il contesto di ubicazione per i quali si è già provveduto nel paragrafo precedente, trattandosi di una fabbrica priva di elementi di rilievo, si può assumere a riferimento il **Vmb** minimo attribuito per immobili affini alla categoria

Publicazione
ripubblicazione o ripro

catastale cui appartiene il nostro soggetto, come desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate. Dato che riflette sostanzialmente il *Vma* prima ricavato per comparazione.

VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ SUB ■ = € 157.600,00

19.3. CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Escluso quanto occorrente per ultimare i lavori di manutenzione e restituire agibilità all'immobile, ascrivibile unicamente alla volontà e facoltà dell'aggiudicatario, al Valore di Mercato sopra indicato, nelle reali condizioni in cui il compendio si trova, andranno detratte le:

- spese generali di ripristino dei luoghi relative alla demolizione della volumetria (*w.c. 2 + rip.*) annessa al fianco nord del vano n. 2, come descritte al paragrafo 11.2, oltre oneri per l'assistenza tecnica e disbrigo pratiche amministrative, per un importo complessivo di riferimento in circa **€ 8.000,00**;
- Le spese occorrenti per la bonifica da amianto, determinate per un importo complessivo di riferimento pari a circa **€ 5.000,00**, comprensivo delle voci come indicate al quesito n. 11;

Non saranno preventivate spese per il riallineamento catastale, ma resteranno di fatto incluse nei doveri gravanti in capo all'aggiudicatario e quindi ricomprese nella percentuale applicata alle detrazioni.

Ancora, graveranno le spese necessarie al conseguimento di relativo certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 25 T.U. D.P.R. 380/01, non imputabili al momento poiché vincolate al compimento delle opere.

In conclusione, atteso che la stima tiene conto delle effettive condizioni di mantenimento ed uso dei beni al momento dei rilievi, considerata altresì la mancanza di garanzia da vizi per il bene venduto e richiamate le criticità emerse in sede d'indagine, appare coscienzioso applicare una decurtazione complessiva pari al 20% rispetto al valore di mercato *Vm* prima ricavato riferito al sub. ■, utile altresì a bilanciare gli interessi e migliorare l'appetibilità del bene. Il tutto a prescindere dalla volontà del futuro acquirente di voler procedere, in piena coscienza, a spese di legge.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

con quanto necessario per regolarizzare e concludere la posizione giuridica del compendio staggito in conformità con gli strumenti normativi vigenti.

Per siffatte precisazioni e per il lotto d'interesse, in convergenza con le detrazioni di cui sopra, sommando i due valori, fondo + fabbricato, **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** attribuibile ai cespiti staggiti arrotondato per eccesso pari a:

LOTTO UNICO

V_{mf} VALORE DI MERCATO FINALE

€ 186.000,00

(euro centottantaseimila/00) in cifra tonda

QUESITO 20) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

Come già esposto, per i beni oggetto della presente relazione, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



E) SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2022 DEL R.G.E.****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA**

UDIENZA DI COMPARIZIONE DEL 12/09/2023

promosso da

contro

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE

Il compendio oggetto della presente relazione è costituito da un remoto fabbricato cielo terra in piano rialzato, con annessi cantinati voltati, corte antistante e fondo pertinenziale sul retro.

I beni sono pignorati per la piena quota in possesso al debitore e sono così definiti ai fini della stima:

LOTTO UNICO

UNITÀ ABITATIVA al primo terra o rialzato, sita nel Comune di Comune di Boscoreale, Na, alla via **Barone Massa n. [REDACTED]**. Una sezione periferica del tessuto urbano proteso a nord, alle pendici del Vesuvio, inclusa tra i maggiori comuni di Poggiomarino ad est, Torre Annunziata ad ovest e Pompei a sud.

La geometria del volume fuoriterza s'incasta nell'edificato limitrofo, per tale presenta confini liberi per i lati N-S, rispettivamente verso il giardino e la corte antistante, mentre ad ovest si congiunge con fabbricato alieno alla p.lla 103 e ad est, con la restante consistenza della p.lla 112 individuata con l'u.i. al sub. [REDACTED] estranea alla procedura.

La struttura portante in pietra segue uno schema compatto a sviluppo quadrangolare, con quattro ampi vani voltati ed affiancati, tra i quali trova spazio un piccolo vano servizi. Sul lato nord si aggrega un ulteriore volume in c.a di minori dimensioni e di più recente realizzazione, sempre destinato ai servizi.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Il piano cantinato interrato, completamente al rustico e sottoposto di circa m. 3,00 si propone sull'ingombro dei vani del livello superiore risulta in stato di abbandono, con calpestio in terra frammisto a cumuli di pietrame e residui di materiale da cantiere. È accessibile direttamente a sud dalla corte lastricata, quanto a nord dal giardino esclusivo.

L'immobile superiore si presenta nelle nude strutture, con le sole superfici verticali intonacate, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria allo stato incompiuti, per cui al momento non è abitabile.

Nella parte retrostante del fabbricato, si accede direttamente dal terraneo ad un fondo continuo di circa mq. 6.000 qualificato catastalmente come agrumeto, con sviluppo longitudinale in direzione nord, che maggiore spessore e pendenza a valle del Vesuvio.

Appare curato e pulito e ben distinguibile dall'intorno abitato nel quale s'inserisce e che ne detta i confini per i limiti N-E-O, mentre a sud termina con il *nastro* fabbricato.

Il tutto è così censito nel Comune di Boscoreale, Na, alla **via Barone Massa n. [REDACTED]**

al N.C.E.U. al Foglio 20:

- **PLLA 111, SUB. [REDACTED] Cat. C/2, Cons. mq. 70,0 - Piano S1** (graff. con p.lla 114, sub. [REDACTED])
- **PLLA 111, SUB. [REDACTED] Cat. A/3, Cons. 7 vani - Piano T-1** (graff. con p.lla 114, sub. [REDACTED] e p.lla 112, sub. [REDACTED]) - ex p.lla 111, sub. [REDACTED] e p.lla 112, sub. [REDACTED]

e al N.C.T. al Foglio 9:

- **PLLA 24, Cons. are 22,61 - AGRUMETO Cl. U, R.D. 70,06, R.A. 21,60**
- **PLLA 544, Cons. are 38,73 - AGRUMETO Cl. U, R.D. 120,01, R.A. 37,00**

in ditta per **piena quota 1/1**, al Sig.:

[REDACTED]

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione + pertinenze ed accessori (corte e cantinato) (P.T. + S1), è pari a mq. 213,00. Lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato denunciato al catasto. Per il fondo si considera la consistenza catastale complessiva.

Per il dettaglio si rimanda a quanto meglio illustrato ai *Quesiti 7 e 11* dell'elaborato peritale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Beni pervenuti in pieno possesso e per le quote pignorate in forza di acquisto per Notaio Roberto Altiero in Napoli, NA, del 05/12/2018, rep. n. 16516/10042, con atto trascritto a Napoli il 17/12/2018 ai nn. 56264/43245.

Gli identificativi catastali, nonché i diritti reali immobiliari indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare sono corretti.

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà come da quote in appartenenza

PREZZO BASE: € 186.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



CONGEDO ESPERTO

Previo invio del presente elaborato trasmesso entro la data 12/08/2023 a tutte le parti interessate dal procedimento e della cui trasmissione sarà allegata prova documentale, nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di Consulenza Tecnica, lo scrivente CTU, ritenendo di aver assolto completamente il mandato conferitogli e ringraziando per la fiducia resa, resta disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Gragnano, 25 luglio 2023

Il C.T.U.

Arch. Alfonso Gallo



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Il presente elaborato si compone di n. 59 pagine complessive e comprensive d'illustrazioni, con allegati suddivisi in 9 capitoli.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**