

## Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°71-2024  
G.E. Dott.ssa EMANUELA MUSI

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

### LOTTO n. 2

Area parcheggio ubicato nel Comune di Boscoreale via Vittorio Emanuele n. 86.

Coordinate geografiche 40°46'21.17"N 14°28'27.59"E

C.F. Comune di Boscoreale Foglio 21 Particella 200 Sub 17



Torre Annunziata li, 23/11/2024

L'Esperto Geom Lanfranco Longobardi

## Sommario

1. DATI PROCEDURA.....	5
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.....	9
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	10
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	11
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1.....	11
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.....	11
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	12
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	13
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	14
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/immobili di cui si compone il lotto.....	14
6.3.1.a DATI GENERALI.....	14
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....	21
6.3.2.a Criteri di calcolo.....	21
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....	21
6.3.5 Formazione dei lotti.....	22
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	23
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.....	23
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....	24
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....	34
6.5.1 Immobile LOTTO2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17.....	34
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	35
6.6.1 Immobile LOTTO2: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di BOSCOREALE al F. 21, part. 200 sub 17.....	35
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	37
6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.....	37
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....	40

6.8.1. Immobile LOTTO2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17. ....	40
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. ....	40
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. ....	41
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11. ....	50
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative. ....	50
6.11. Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. ....	53
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità. ....	53
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12. ....	53
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13. ....	53
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14. ....	54
6.14.1 Immobile LOTTO2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17. ....	54
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15. ....	55
6.15.1 Immobile LOTTO2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17. ....	55
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile. ....	55
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. ....	55
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16. ....	56
6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. ....	56
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue. ....	56
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17. ....	57
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18. ....	58
6.18.1 Definizioni. ....	58
6.18.2 Procedimento utilizzato ..... ..	60
6.18.3 Uso dei listini nel caso di specie ..... ..	61
6.18.4 Calcolo superfici commerciali immobili oggetto di pignoramento ..... ..	62
6.18.5 Individuazione immobili comparabili ..... ..	65
6.18.6 Stima mediante metodo pluriparametrico. ....	66



6.18.7 Detrazione costi di ripristino .....	68
6.18.8 Detrazione costi oneri giuridici .....	68
6.18.9 Calcolo finale e ribasso .....	68
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19 .....	68
6.19.1 Immobile 1: U.I. C.F. del Comune di Boscoreale F. 21, part.200 sub. 17 .....	68
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	69
8. ELENCO ALLEGATI .....	70
9. CONCLUSIONI .....	71





## 1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa EMANUELA MUSI

R. G. E.: 71-2024

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 10/12/2024

Esperto Stimatore: Geom. LANFRANCO LONGOBARDI

Custode Giudiziario: Avv. GIOVANNI MERLINO



## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento delle seguenti unità immobiliari:**

<b>Immobile n. 1 (LOTTO 1)</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Natura</b>	Abitazione
<b>Ubicazione</b>	Via Giacomo Matteotti n. 24 – scala U piano 2
<b>Ditta Catastale</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	BOSCOTRECASE
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 17, particella 348, sub 19
<b>Dati di Class.</b>	Categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 70,00 mq, escluso aree scoperte 65 mq R.C. € 232,41
<b>Indirizzo catastale</b>	Via GIACOMO MATTEOTTI n. 24 PIANO 2

<b>Immobile n. 2 (LOTTO 2)</b>	
<b>Diritto Pignorato</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Natura</b>	Area parcheggio
<b>Ubicazione</b>	Via Vittorio Emanuele n. 86 – Piano T
<b>Ditta Catastale</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1
<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune</b>	BOSCOREALE
<b>Dati identificativi</b>	Foglio 21, particella 200, sub 17
<b>Dati di Class.</b>	Categoria C/6, classe 1, consistenza/sup. catastale 19,00 mq R.C. € 23,55
<b>Indirizzo catastale</b>	Via VITTORIO EMANUELE n. 86 piano T



**Così descritti nell'atto di pignoramento:**

- 1) **diritto di proprietà, per 1000/1000, sull'immobile** in Boscotrecase (NA), via Giacomo Matteotti, n. 24, piano 2°, individuato nel NCEU di Boscotrecase (NA) al foglio 17, particella 348, sub. 19, cat. A/4, cl. 05, consistenza 4,5 vani, mq 70, r.c. € 232,41
- 2) **diritto di proprietà, per 1000/1000, sull'immobile** in Boscoreale (NA), via Vittorio Emanuele, n. 86, piano T, individuato nel NCEU di Boscoreale (NA) al foglio 21, particella 200, sub. 17, cat. C/6, cl. 01, consistenza mq 19, r.c. € 23,55 (LOTTO\_2)



### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla nota di trascrizione Dati relativi al titolo

Nota del 23/04/2024  
reg. gen. 20526  
reg. part. 16233

Ufficio: **Agenzia del Territorio – sezione  
pubblicità immobiliare – Napoli 2**

Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO  
Data: 16/04/2024  
**Verbale di pignoramento immobili**  
numero repertorio: 1924

#### Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1  
Comune: BOSCOREALE  
Catasto: FABBRICATI  
Sez. urbana - **Foglio 17 Particella 348 Subalterno  
19**  
Categoria: A4  
Consistenza: 4,5vani  
Indirizzo: Via GIACOMO MATTEOTTI 24

Immobile n. 2 (LOTTO2)  
Comune: BOSCOREALE  
Catasto: FABBRICATI  
Sez. urbana - **Foglio 21 Particella 200 Subalterno  
17**  
Categoria: C6  
Consistenza: 19 mq  
Indirizzo: Via VITTORIO EMANUELE 86

#### Sezione C- Soggetti:

A favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

Soggetto n. 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale 1

Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

## 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

**Dei beni oggetto di pignoramento sono stati formati N. 2 lotti appresso descritti**

**LOTTO n. 1** piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in BOSCOREALE alla Via GIACOMO MATTEOTTI n. 34 scala U piano 2; l'immobile è composto da 2 Camere, Cucina/soggiorno, Bagno, (per un totale di mq 55,83 utili coperti) ed un balcone sul quale è stata realizzata una veranda (per un totale di 15,04 mq); confina a nord con BALLATOIO COMUNE e ALTRO IMMOBILE, confina con VIA GIACOMO MATTEOTTI a sud, confina con particella 352 a est, confina con ALTRO IMMOBILE a ovest; riportato nel N. C. E. U. del Comune di BOSCOREALE al foglio 17, particella 348, sub 19, cat. A/4, cl. 5 Rendita €232,41; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto geom. LANFRANCO LONGOBARDI depositata in atti il 23/11/2024 risulta esservi concessione edilizia del 12/06/1963 (rif. Inv. IZZO MICHELE) cui, come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per realizzazione veranda, diversa sagoma balcone e diversa distribuzione interna per realizzazione e demolizione tramezzi; a parere dell'esperto stimatore, per la veranda ed il cambio prospettico non può ottenersi sanatoria; la diversa distribuzione è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.P.R. 380/01; non risulta ordine di demolizione.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore

Pervenuto all'esecutato in virtù di compravendita per notar ALTIERO del 25.10.2019 trascritto il 21.11.2019 ai nn.53540/41415;

**PREZZO-BASE:** euro 91.000,00

**OFFERTA MINIMA:** euro

**LOTTO n. 2** piena ed esclusiva proprietà di area parcheggio ubicata in BOSCOREALE alla Via VITTORIO EMANUELE n. 86 piano T; l'immobile è composto da una porzione di area cortilizia non delimitata con striscie (per un totale di 19,00 mq); confina a nord con sub. 16, confina con particella 207 a sud, confina con VIA VITTORIO EMANUELE a est, confina con sub. 19 a ovest; riportato nel N. C. E. U. del Comune di BOSCOREALE al foglio 21, particella 200, sub 17, cat. C/6, cl. 1 Rendita € 23,55; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto geom. LANFRANCO LONGOBARDI depositata in atti il 23/11/2024 l'area cortilizia risulta esistente prima della introduzione del primo strumento urbanistico ed è stata parzialmente trasformata nella porzione non oggetto di causa a seguito dell'acquisto da parte dell'esecutato come si può evincere da atto per notaio D'Orsi del 18/05/1961 per realizzazione di un piazzale a servizio di un'industria tessile con licenza n. 103/64. Stato di occupazione dell'immobile: occupato da persona diversa dal debitore per atto di cessione di diritto di parcheggio su sub. 13 atto 25.10.2019 per notar Altiero in favore di XXXXXXXXXX. La maggior consistenza da cui è stato ricavato per frazionamento l'immobile è pervenuta all'esecutato in virtù di compravendita di quote per notar ESPOSITO del 15.12.1979 trascritto il 29.12.1979 ai nn.29254/25651;

**PREZZO-BASE:** euro 6.500,00

**OFFERTA MINIMA:** euro 4.875,00

## LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO N. 2

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G.E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 25/05/2024, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

- 1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso 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 pregiudizievoli (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 del 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);*

#### 6.1.1 *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.*

##### ESITO DELLA VERIFICA

- **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

### *6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato e all'U.I. censita in C.F. al F. 21 p.lla 200 sub 17, risulta:

#### **Trascrizioni contro:**

TRASCRIZIONE del 23/04/2024 - Registro Particolare 16233 Registro Generale 20526 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1924 del 16/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

##### **Documentazione catastale:**

- Estratto di mappa (vedi all. n° 4);
- Visura storica catastale (vedi all. n° 4);
- Planimetria catastale (vedi all. n° 4);

##### **Titoli di provenienza:**

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n° 5);
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n° 6)

##### **Certificati anagrafici:**

- Certificato di residenza storico (vedi all. n° 10);
- Atto di matrimonio con annotazioni marginali (vedi all. n° 11);

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

2. *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G.E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

La **segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 11/07/2024 nel termine concesso.**

**STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**(vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

- Occupato da altra persona ossia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla quale il debitore aveva proceduto alla vendita con atto per notar Altiero Roberto del 25.10.2019 rep 17341 degli immobili all'interno del fabbricato distinti con i subalterni 8, 14 e 15 e **del diritto di parcheggiare un solo autoveicolo** su un'area indistinta e non univocamente identificabile del cortile avente accesso da via Vittorio Emanuele n. 86

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

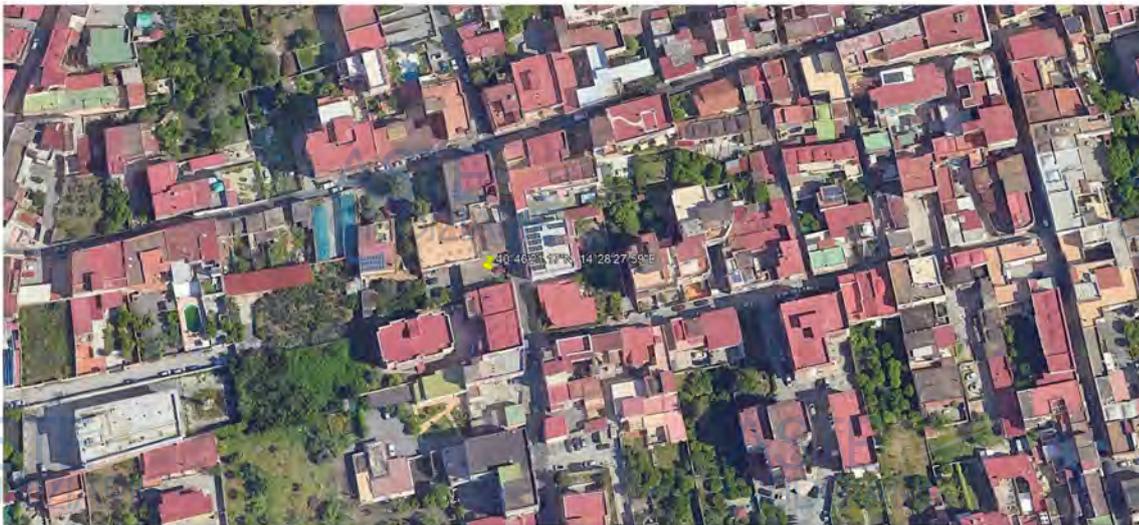
3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti 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 manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ..... omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

### 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/immobili di cui si compone il lotto.

#### 6.3.1.a DATI GENERALI:

#### UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

INDIRIZZO: via Vittorio Emanuele n. 86 Boscoreale nel centro storico di Boscoreale. Si trova a 500 m dalla stazione di Boscoreale della Circumvesuviana (EAV). Dal civico 86 di via Vittorio Emanuele si accede ad un cortile recintato dotato di cancello metallico non automatizzato.



***TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.***

Il cespite si inserisce all'interno di un cortile con accesso da via Vittorio Emanuele di un complesso edilizio composto da un fabbricato storico in muratura portante con accesso principale da via Giuseppe Garibaldi, un ampliamento di quest'ultimo realizzato a partire agli inizi degli anni Sessanta del Novecento ed un piccolo corpo isolato di fabbrica all'interno del cortile. La porzione di cortile all'interno del quale si trova il cespite risulta quindi compreso tra il corpo di fabbrica isolato a nord e con altra porzione di cortile dalla quale si accede al fabbricato storico; confina con l'ampliamento del fabbricato ad ovest, con il muro di recinzione verso via Vittorio Emanuele ad est e con il muro perimetrale del fabbricato di altra proprietà identificato con la particella 207 a sud



Figura 1 accesso da via Vittorio Emanuele

### *PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.*

Costituiscono parti comuni in comproprietà tra i titolari degli immobili prospicienti sul cortile (identificati con il subalterno 12, 21, 22) e delle aree parcheggio (identificate con i subalterni 16, 17 e 20), i beni comuni non censibili subalterno 18 e 19 ossia le aree di manovra dei veicoli, la rampa di accesso, il cancello e la recinzione realizzata con muro alto circa 2 metri con blocchi di lapillo rivestiti con intonaco. Il subalterno risulta delimitato con una corda posta tra un lampioncino e l'accesso dei locali antistanti.

La pavimentazione è realizzata con tappetino di asfalto in buone condizioni. Il cancello risulta funzionante e non presenta criticità.

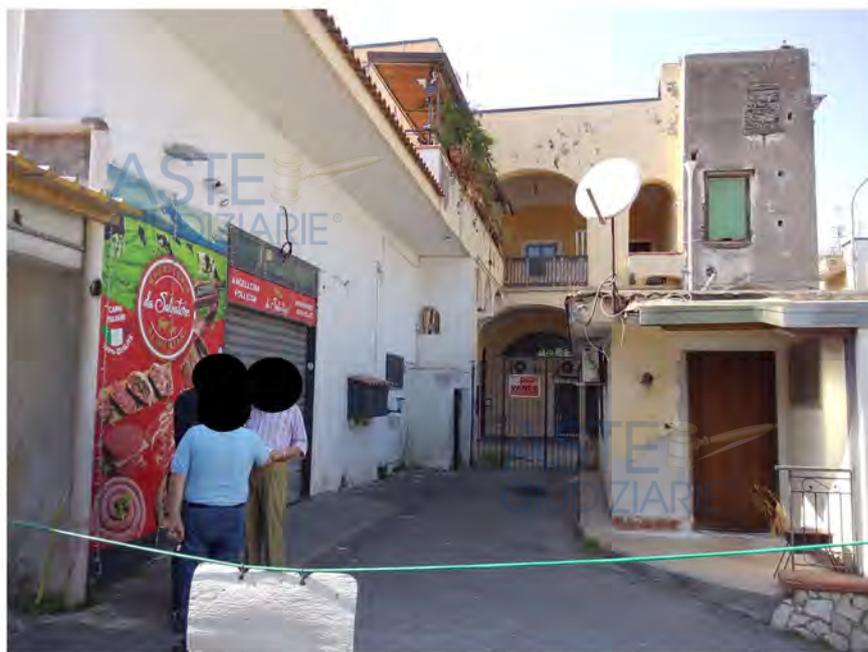


Figura 2 Veduta cortile verso il fabbricato storico

**CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.**

L'immobile si trova all'interno di un complesso edilizio costituito da un fabbricato storico con ampliamento sotto il quale si trova un esercizio commerciale, da un immobile isolato e da un cortile con un'area parcheggio con accesso carrabile da via Vittorio Emanuele n. 86.

Si trova a 500 m dalla stazione di Boscoreale della Circumvesuviana (EAV).

L'immobile si trova nel centro storico di Boscoreale nel quale vi sono poche aree parcheggio che avviene prevalentemente lungo le strade. La maggior parte dei fabbricati storici esistenti per loro conformazione ed epoca di costruzione risultano privi di autorimesse e box. Fanno eccezione i complessi edilizi, realizzati nel secondo dopoguerra in ricostruzione di precedenti fabbricati o occupando aree verdi, che risultano dotati di autorimesse pertinenziali

**63.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA (o UU.II. componenti il lotto).**

1. **DATI CATASTALI:** CF BOSCOREALE foglio 21 particella 200 sub. 17
2. **CONFINI:** a nord con sub. 16, con particella 207 a sud, confina con muro di recinzione e via Vittorio Emanuele a est, confina con subalterno 19 (BCNC) a ovest
3. **PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:** non vi sono pertinenze o accessori esterni; l'immobile non fa parte di condominio
4. **ACCESSI:** da cancello carrabile e rampa da via Vittorio Emanuele n. 86 dalla quale si accede ad area di manovra identificata con sub. 19
5. **DESCRIZIONE** — L'area parcheggio non risulta delimitata con strisce; l'individuazione è effettuabile mediante pianta catastale ed elaborato planimetrico; sui lati est e sud dell'area parcheggio si trova un'aiuola con piante a ridosso rispettivamente del muro di recinzione e della parete perimetrale con il fabbricato identificato con la particella 207; la pavimentazione è costituita da tappetino di asfalto in buone condizioni.
6. **ESPOSIZIONE:** trattasi di area scoperta
7. **ALTEZZA INTERPIANO:** trattasi di area scoperta
8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** ASSENTI.
9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** condizioni complessivamente buone.
10. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE:** IMPIANTI ASSENTI
11. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI:** : non si prevedono costi all'adeguamento
12. **AREE ESTERNE DI PERTINENZA** - non vi sono aree esterne di pertinenza



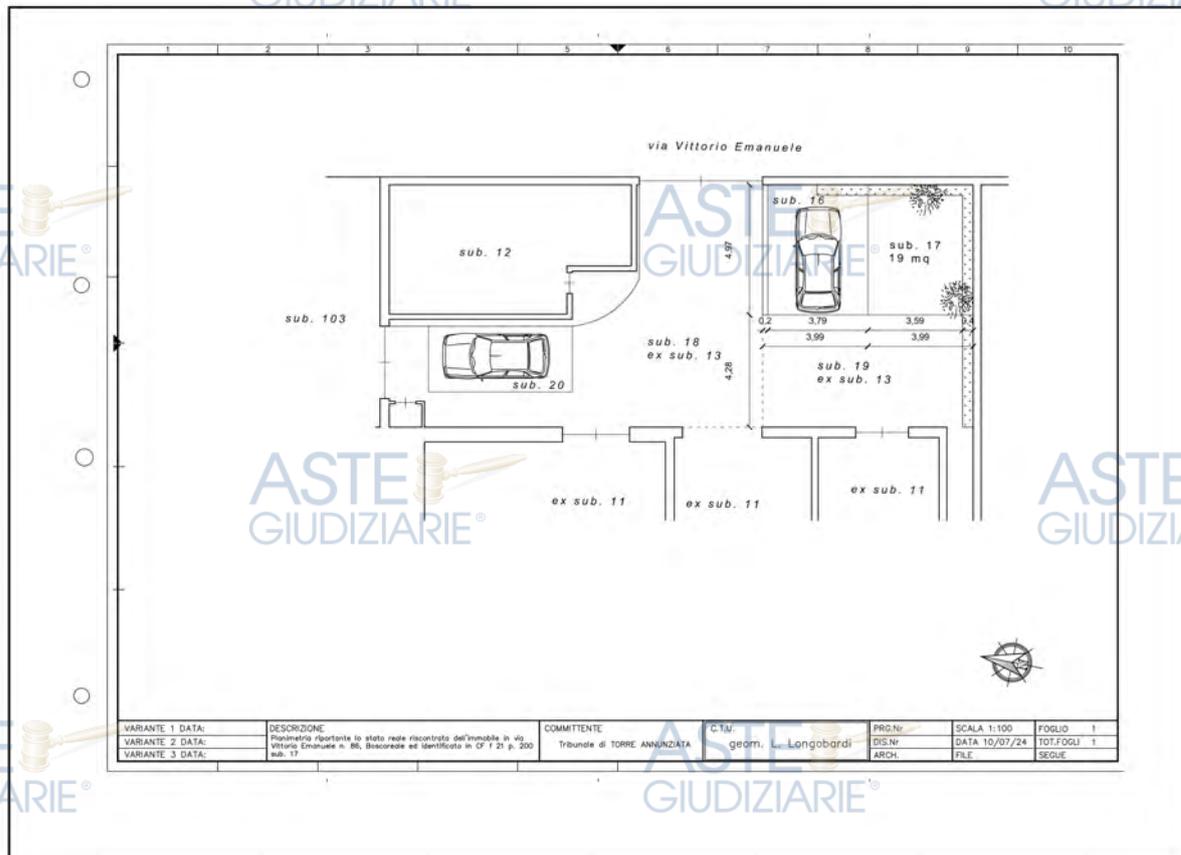
GIUDIZIARIE® **Figura 3**



**Figura 4**



ASTE GIUDIZIARIE® **Figura 5**



### 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

#### 6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell' Agenzia del Territorio. Nel caso di specie, area parcheggio, non vi è differenza tra superficie utile e commerciale.<sup>1</sup>

#### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

La superficie utile corrisponde nel caso di specie alla superficie commerciale.

SUPERFICI UTILI U.I. LOTTO 2		
C.F. F. 21 PART. 200 SUB 17		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	
Piano Terra		
Area Parcheggio	19,00 mq	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U.I. LOTTO 2			
U.I. n. 1 C.F. F.17 part. 348 sub 19			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali	19,00	1,00	19,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)			19,00

<sup>1</sup> MOSI (Manuale operativo stime immobiliari) – Agenzia delle Entrate, ed. Franco Angeli 2011, p. 74

### 6.3.5 *Formazione dei lotti.*

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi.

Più dettagliatamente tenendo conto:

si ritiene opportuno formare di tutti i cespiti staggiti n. 2 lotti la cui descrizione è riportata alla pagg. 8 e 9 della presente relazione alla quale si rimanda. Richiamandosi alla risposta della Agenzia delle Entrate si evidenziano le due caratteristiche che devono sussistere per instaurare un legame di pertinenzialità (Risposta AgEnt n. 33/2022)

a) uno oggettivo, per cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;

b) uno soggettivo, consistente nella effettiva volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (cfr. anche Cass. n. 13742 del 2019).

I due beni non possono formare un unico lotto in quanto indipendenti funzionalmente ed economicamente. Trovandosi in due comuni diversi a 2 km di distanza tra di loro non può sostenersi un legame funzionale.

Non riscontrandosi neppure la seconda caratteristica, si deve concludere che i due immobili debbano costituire due lotti separati

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

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 fabbricati 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;*

### 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli

Atto				Oggetto	Trascrizione NA2	
Data	Atto	Contro	Favore		Data	nn
15/12/ 1979	Donazione e cessione quote Notaio Esposito Giovanna	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXXXXX XXX	Fabbricato composto di due vani al piano cantinato, di vani otto, capannone industriale, androne, vano scala, cortile, pozzo e gabinetto al piano terra, di un appartamento al piano primo di vani tre con soprastante lastrico solare e terrazzo coperto e terrazzo scoperto a	29/12 /1979	29253/ 25620 e 29254/ 25621

				livello nonchè di annesso giardino di are una e centiare cinquantadue. Riferimenti catastali CF F. 21, p. 200, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; piano cantinato censito con scheda n. 1516 del 07.12.1979; il giardino è censito al foglio 21 particella 964 – per una descrizione più puntuale si rinvia alla perizia allegata		
--	--	--	--	--	--	--

#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di BOSCOREALE al foglio 21 particella 200 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Cfr. All. 4).

Per la storia catastale dell'immobile pignorato si riporta quanto già depositato agli atti per il

#### **Controllo Preliminare ex art. 173:**

Come riportato al punto precedente, l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per atto per notar Giovanna Esposito del 24.12.1979 rep 180082 trascritto il 29.12.1979 ai nn 29253-54/25650-51 con cui il signor XXXXXXXXXXXXXXXX donava ai figli XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX) la nuda proprietà di un fabbricato sito in Boscoreale composto di due vani al piano cantinato, di vani otto, capannone industriale, androne, vano scale, cortile, pozzo e gabinetto al piano terra; di un appartamento al primo piano composto di vani tre, cucinino e gabinetto con accesso esterno, con soprastante lastrico solare e terrazzo coperto e terrazzo scoperto a livello; nonché di piccolo giardino di are una e centiare cinquantadue.

Con lo stesso atto il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquisiva le quote del fratello XXXXXXXXXXXXXXXX e quindi diveniva pieno proprietario della nuda proprietà.

Il fabbricato risultava censito in catasto con i subalterni:

1. abitazione A/5 al piano terra con accesso da via Garibaldi 38

2. negozio C/1 al piano terra con accesso da via Garibaldi 42
3. abitazione A/4 al piano terra con accesso da via Garibaldi 40
4. appartamento A/2 al primo piano
5. abitazione A/5 (di vani 1) al primo piano
6. abitazione A/4 di vani 3,5 al primo piano

**Un primo dato da evidenziare che l'area oggetto di pignoramento (sub. 17) inserito all'interno del cortile assieme ad altri immobili non risultasse accatastato ab origine. L'effettivo censimento catastale è avvenuto nel 1999.**

L'immobile pignorato identificato con il subalterno 17 risulta censito in catasto dal 2020.<sup>2</sup>

Come esposto in certificazione notarile l'immobile risulta costituito **su porzione di ex sub. 13 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**.<sup>3</sup>

Nell'elaborato planimetrico del 2019 il sub. 13 è Bene Comune non Censibile ai subb. 11, 12 e 103; nell'elaborato planimetrico del 2018 il sub. 13 è rappresentato come Bene Comune non Censibile ai soli subb. 11 e 12. **Pertanto si è proceduto ad ulteriore approfondimento per capire l'origine di tale incongruenza. (figg. 1 e 2)**

I subb. 11 e 12 (attuali 21, 22 e 12) sono rimasti di proprietà dell'esecutato fino al 01.04.2021 come esposto in relazione notarile.

Antecedentemente alla presentazione dell'elaborato planimetrico in data 25.10.2019 il debitore aveva proceduto alla vendita con atto per notar Altiero Roberto del 25.10.2019 rep 17341 alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili all'interno del fabbricato distinti con i subalterni 8, 14 e 15 e **del diritto di parcheggiare un solo autoveicolo** su un'area indistinta e non univocamente identificabile del *cortile avente accesso da via Vittorio Emanuele n. 86* all'epoca censito catastalmente come sub. 13 Bene Comune non Censibile (di cui in atto non riporta l'identificativo catastale). **A tale atto viene allegato l'elaborato planimetrico del 27.09.2019 nel quale il cortile viene identificato come sub. 13 Bene Comune Non Censibile. (fig. 2)**

**Nella certificazione notarile si evidenzia quindi per il bene pignorato un problema circa la verifica dello status di bene comune ad unità private o condominiale. Il che è stato oggetto di ulteriore approfondimento.**

Il sottoscritto, ha effettuato le opportune verifiche sia partendo dai dati originari sia a ritroso; a seguito delle ricerche finora svolte si può affermare:

#### *Cronistoria catastale fabbricato*

Si riporta prospetto di sintesi per una lettura immediatamente procedendo poi con la descrizione analitica dei passaggi:

<sup>2</sup> COSTITUZIONE per UNITA' AFFERENTI SU AREE DI CORTE del 11.08.2020 in atti dal 12.08.2020; in tal occasione veniva censito anche il sub. 16 oggetto di successiva compravendita nel 2021

<sup>3</sup> denunciato in catasto con la presentazione degli elaborati planimetrici n. NA020245862 del 27.09.2019 e n. NA0350470 del 10.12.2018 come Bene Comune Non Censibile

n.	DATA	DESCRIZIONE ATTO/PRATICA	favore	contro	OGGETTO
1	18/05/1961	not. D'Orsi compravendita	XXXXXX XXXXXX	D'Angelo Maddalena	intero stabile con giardino, capannone e cortile (non accatastato)
2	04/11/1977	variazione catastale/frazionamento			immobili al primo piano subb. 8-9
3	03/10/1978	not. D'Orsi compravendita	Franza Anna Maria Ortensia	XXXXXX XXXXXX	immobile al primo piano con servitù nel cortile coperto ed androne sub. 9
4	07/12/1979	accatastamento livello cantinato			piano cantinato sub. 7
5	24/12/1979	not. Esposito donazione/cessione quote	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	XXXXXX XXXXXX XXX	porzioni residue fabbricato (subb. 1-2-3-4-5-6); il sub. 4 risulta già variato; il piano cantinato è in attesa di registrazione catastale
6	14/02/1995	not. Grimaldi vendita subb. 2-3	Cirillo-Sabini	XXXXXX XXXXXX	subb. 2 e 3
7	03/05/1999	accatastamento cortile e capannone			subb. 101 e 102
8	03/09/1999	not. Varcaccio Garofalo - vendita	Congregazione Testimoni Geova	XXXXXX XXXXXX XX	subb. 1, 7 e 101
9	25/10/2010	pratica catastale per ampliamento			soppressione sub. 102; costituzione sub. 10
10	06/12/2018	pratica catastale per frazionamento			soppressione sub. 10; costituzione sub. 11, 12 e 13 (BCNC)
11	10/12/2018	presentazione elaborato planimetrico			subb.11, 12, 13; il sub 13 fa riferimento a cortile ex sub. 10 ex sub. 102
12	27/09/2019	presentazione elaborato planimetrico dell'intera particella			il sub. 13 include erroneamente un'area ricompresa in sub.101 oggetto di vendita precedente
13	25/10/2019	not. Altiero vendita appartamento primo piano e lastrici	XXXXXX XXXX	XXXXXX XXX	sub. 8, 14 e 15 e diritto di parcheggio di una autovettura all'interno del cortile (non identificato catastalmente)
14	12/08/2020	presentazione pratica costituzione posti auto - presentazione elaborato planimetrico			sub. 13; costituzione subb. 16, 17 18 (BNCC) e 19 (BCNC)

15	20/01/ 2021	presentazione pratica costituzione - presentazione elaborato planimetrico			costituzione sub. 20 posto auto da sub. 18
16	04/02/ 2021	not. Iaccarino Vendita posto auto sub. 16	Amoruso Michele	XXXXXX XXXXXX	sub. 16
17	01/04/ 2021	not. Altiero vendita sub. 11	Balzano- Sorrentino	XXXXXX XXXXXX	sub.11 poi frazionato in subb. 21 e 22

Con atto rogato per notar D'Orsi del 18.05.1961 il sig. XXXXXXXXXXXX XXX del sig. XXXXXXXXXXXX acquistava l'intero fabbricato con giardino sul quale sussisteva una costruzione di 57 mq dalla sig.ra D'Angelo Maddalena. La suddivisione in subalterni non è riportata all'interno dell'atto; quest'ultima è riportata nell'atto di donazione- compravendita del 1979.

Il subalterno 1 risulta soppresso per VARIAZIONE del 11/01/2000 in atti dal 13/01/2000 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE E DEPOSITO SALA DI CULTO (n. 408.1/2000); dalla fusione con il sub. 101 ha generato l'attuale subalterno 103.

Il subalterno 101 deriva da VARIAZIONE del 03/05/1999 in atti dal 05/05/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.9835.1/1999) presentata dall'esecutato

Il sub. 2 risulta esistente e di proprietà dei sigg.ri SABINI e CIRILLO a cui l'esecutato ha venduto nel 1995 con atto per notar GRIMALDI; si riporta in nota: *La parte acquirente si obbliga a chiudere tutti gli accessi alle unità immobiliari in oggetto dall'androne e dal cortile del fabbricato di via Garibaldi n. 40, compreso le finestre, ad esclusione soltanto di quella prospiciente sul cortile che dovrà essere trasformato in luce. Pertanto la parte acquirente non potrà accedere alle dette unità immobiliare dal portone del fabbricato di via Garibaldi n. 40, ma unicamente dal civico n. 42 creando un collegamento interno.*

Il sub. 3 risulta esistente e di proprietà dei sigg.ri SABINI e CIRILLO a cui l'esecutato ha venduto nel 1995; vedi sub. 2

I subalterni 4, 5, 6 risultavano già variati nel 1977, come riportato nell'atto del 1979, e avevano generato i subalterni 8 e 9. Il subalterno 8 viene venduto nel 2019 a XXXXXXXXXXXX; il subalterno 9 risulta catastalmente di proprietà della signora FRANZA Anna Maria Ortensia nata a BOSCOREALE (NA) il 21/08/1956 con atto rogato dal notaio D'ORSI del 03.10.1978 - trascritto alla Conservatoria Napoli2 il 13.10.1978 ai nn. 21296/19424 con il quale il padre dell'esecutato vendeva un immobile al primo piano di quattro camere e cucina con annesso lastrico di copertura; l'immobile veniva trasferito *con le servitù di passaggio sull'androne del civico 46/A di via Garibaldi, nel cortile coperto in prosieguo, nella scala di accesso e sulla terrazza portico antistante l'alloggio stesso, nonché con gli altri diritti comunione al gabinetto sulla terrazza, accessioni, annessioni e servitù emergenti dallo stato dei luoghi e dal titolo*

Il subalterno 7 (cantinato) risulta censito catastalmente per COSTITUZIONE del 07/12/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.516/1979)

Il subalterno 102 risulta censito nel 1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE (n. 9836.1/1999); per AMPLIAMENTO di quest'ultimo si è generato il subalterno 10 il 25.10.2010; il subalterno 10 per DIVISIONE del 06/12/2018 Pratica n. NA0350470 in atti dal 10/12/2018 (n. 134023.1/2018) ha generato i subalterni:  
(fig. 1)

- 11 (soppresso per frazionamento del 28.09.2021 che ha generato gli attuali sub. 21 e 22) di altra proprietà dal 2021
- 12 esistente di altra proprietà dal 2021
- 13 (soppresso) Bene Comune non Censibile; su tale area sono stati costituiti con causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE il 11/08/2020 con Pratica n. NA0156189 in atti dal 12/08/2020 (n. 2746.1/2020) sono stati costituiti i subalterni 16 e 17; l'area comune residua è stata ulteriormente divisa in due area comuni sub. 18 e 19 il giorno 11/08/2020 Pratica n. NA0156190 in atti dal 12/08/2020 DIVISIONE (n. 67330.1/2020); (fig. 2)
- Nel 2021 con causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/01/2021 Pratica n. NA0012598 in atti dal 22/01/2021 (n. 224.1/2021) è stato generato il subalterno 20 prendendo una porzione dal subalterno 18.



Figura 6 elaborato planimetrico 2018

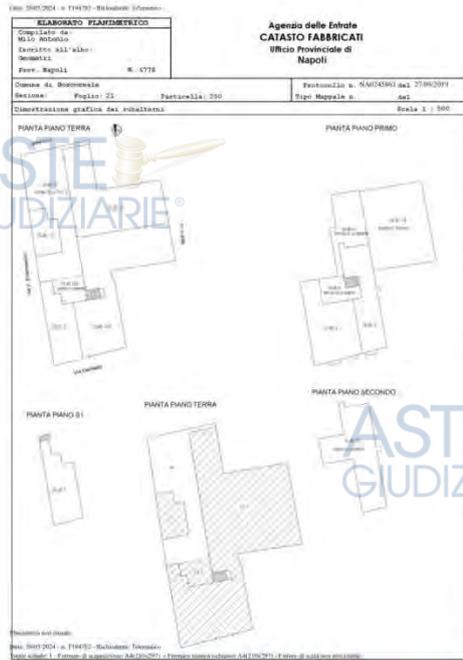


Figura 7 Elaborato planimetrico del 27.09.2019

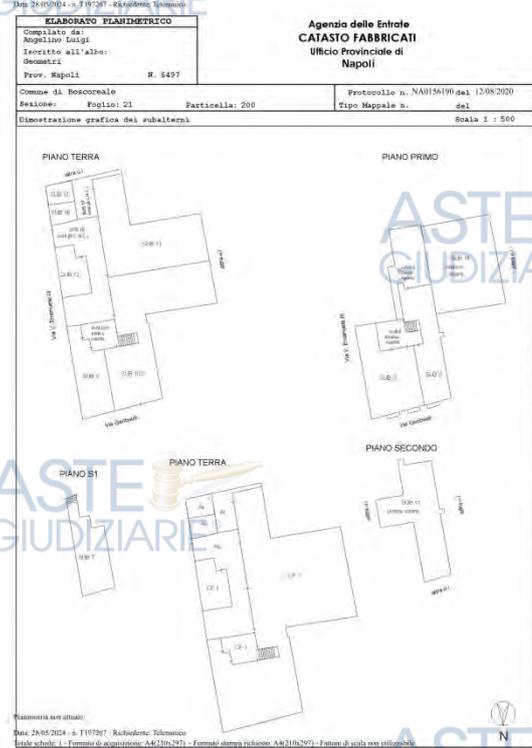


Figura 8 Elaborato planimetrico del 2020

### Verifiche su sub. 13 Bene Comune non censibile

Il sub. 13, da cui sarebbe stato poi staccato l'immobile censito al sub. 17 oggetto di pignoramento, deriva da divisione del 2018 del subalterno 10 con la quale sono stati anche generati i subalterni 11 e 12. (fig. 1)

Il subalterno 10 era intestato all'executato ed era censito come deposito C/2 di 261 mq catastali dal 25.10.2010 per AMPLIAMENTO del sub. 102 censito il 03.05.1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 9836.1/1999)

Il subalterno 102 includeva al suo interno il cortile poi censito con il sub. 13; la porzione residua del cortile faceva parte di un altro immobile identificato con il subalterno 101 venduto nel 1999 dall'executato alla Congregazione Testimoni di Geova (atto per notar Plinio Varcaccio Garofalo del 03.09.1999 rep 29380). (figg. 4-5)

Nel suddetto atto il debitore vendeva gli immobili censiti al sub. 1 (immobile al piano terra), il sub. 101 (porzione piano terra, cortile coperto e parte del cortile scoperto) e 7 (cantinato). All'articolo secondo si precisava che la consistenza immobiliare di cui innanzi di intende trasferita con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, comunione, diritti e servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. Risultando la porzione di cortile scoperto al sub. 101 oggetto di cessione nel 1999 ne consegue che non potesse essere censita nel 2019 come Bene Comune non Censibile. Pertanto tale rappresentazione catastale è incoerente con gli atti notarili e pertanto è da considerarsi errata.

Si evince da tale atto e pratiche catastali che il sig. XXXXXXXXXXXX abbia proceduto a censire catastalmente nel maggio 1999 separatamente la porzione di cortile identificata con il sub. 102 (da cui è stato derivato il sub. 13) e quella con il sub. 101 per poi procedere con la vendita del solo 101 mantenendo la proprietà del sub. 102.

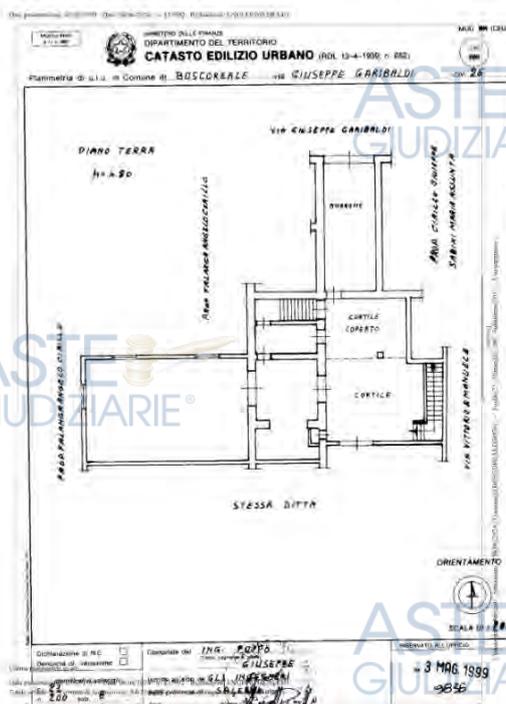


Figura 9 pianta catastale del 1999 sub. 101

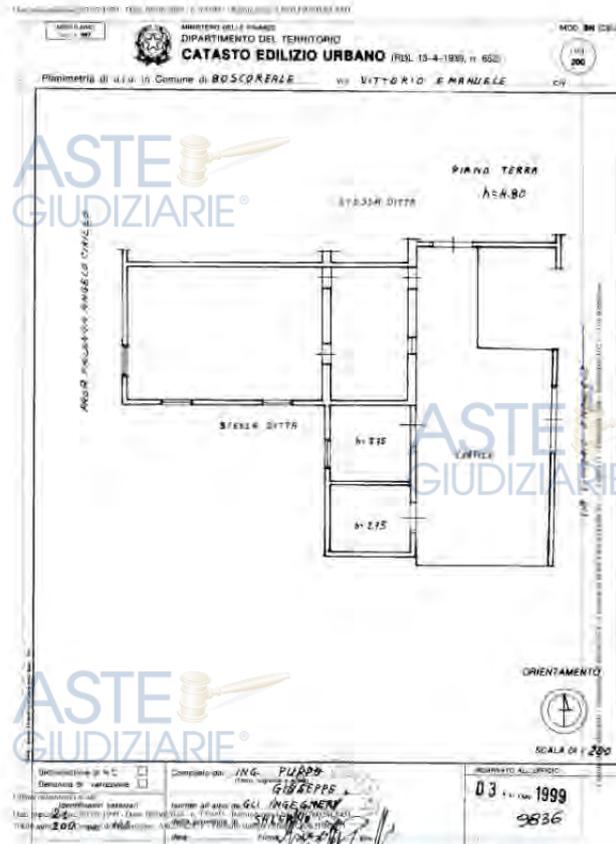


Figura 10 pianta catastale del 1999 sub. 102

Si evince anche dagli atti precedenti (1995) e successivi (2019) che è stata sempre espressa volontà del sig. XXXXXXXXXXXX quella di mantenere a sé la proprietà del cortile (o di porzioni dello stesso) procedendo prima con i frazionamenti per identificare le porzioni che inevitabilmente dovessero essere comuni alle parti che poi venivano cedute.

Alla data dell'11.08.2020 tutti gli immobili derivanti dal subalterno 102 (subalterni 11 e 12) erano di proprietà del sig. XXXXXXXXX e conseguente anche le aree comune (ex sub. 13) a servizio di questi.

Al contempo però è evidenziare che, per quanto il sig. XXXXXXXXX abbia sempre espresso volontà di trattenere la proprietà del cortile ne abbia ceduto il diritto di parcheggio per una sola autovettura nel 2019 su una porzione indefinita non individuata univocamente alla XXXXXXXXXXXX del cortile allora identificato come sub. 13 rappresentato per giunta in modo erroneo rispetto all'accatastamento precedente del sub. 101.

Con la costituzione delle aree parcheggio subalterni 16 e 17 e successivamente del posto auto sub. 20 il sig. XXXXXXXXX ha predisposto quindi un ulteriore frazionamento di un'area di sua proprietà gravata dal diritto di parcheggio di una autovettura.

A tale variazione di natura catastale non ha fatto seguito una delimitazione delle aree con strisce (non riscontrate in fase di sopralluogo del 10 luglio 2024); si è riscontrata solo una separazione

realizzata con una corda ed un cartello con strisce bianche e rosse per dividere le aree dei sub. 16, 17 e 19 dal restante cortile.

**Pertanto esiste difformità tra lo stato dei luoghi e pianta catastale in atti; al contempo la ricostruzione del posto auto sui luoghi può essere in virtù delle misure contenute nella scheda catastale.**

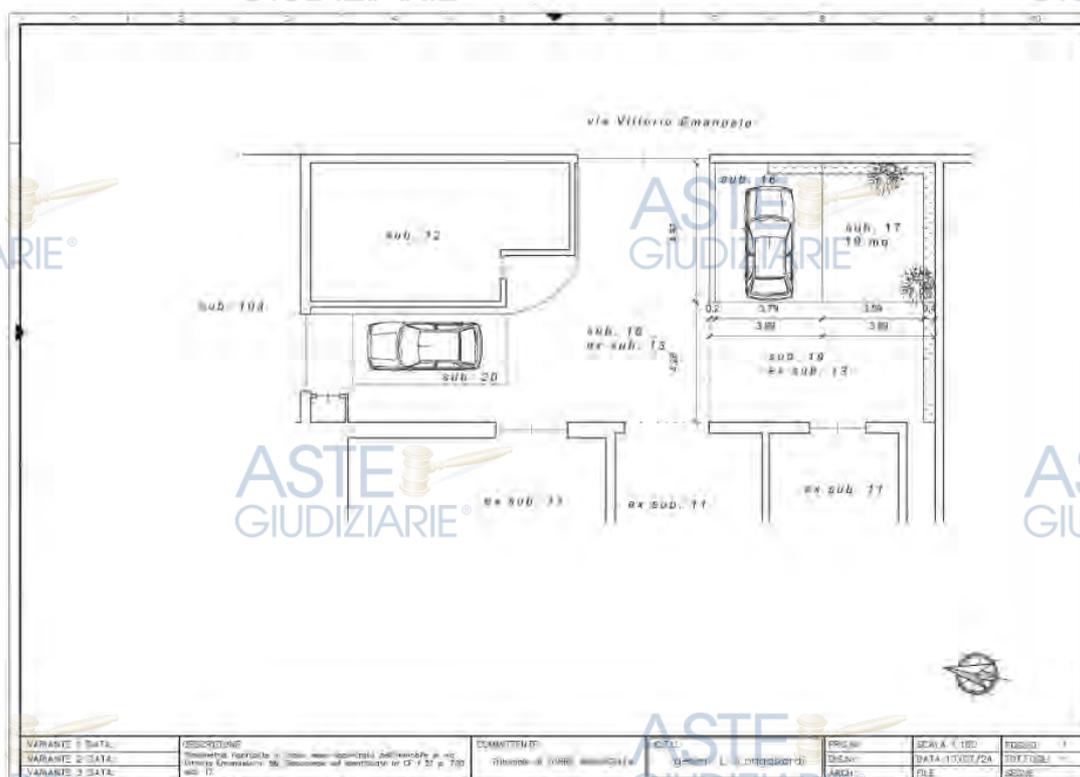


Figura 11 Rilievo del 10.07.2024

Due delle aree parcheggio (subb. 16 e 20) sono state vendute nel 2021 come anche gli immobili circostanti. La distinzione tra area parcheggio e posto auto è di natura tecnica in quanto le superfici dei subalterni 16 e 17 esuberano lo spazio strettamente necessario alla realizzazione di uno stallone per un'autovettura (che in letteratura tecnica è dimensionato in 2,50 m x 5,00). Allo stesso tempo è da evidenziare come lo spazio di manovra per gli autoveicoli (attuale sub. 19) è di larghezza inferiore a 5 m prevista dalla normativa di riferimento.<sup>4</sup>

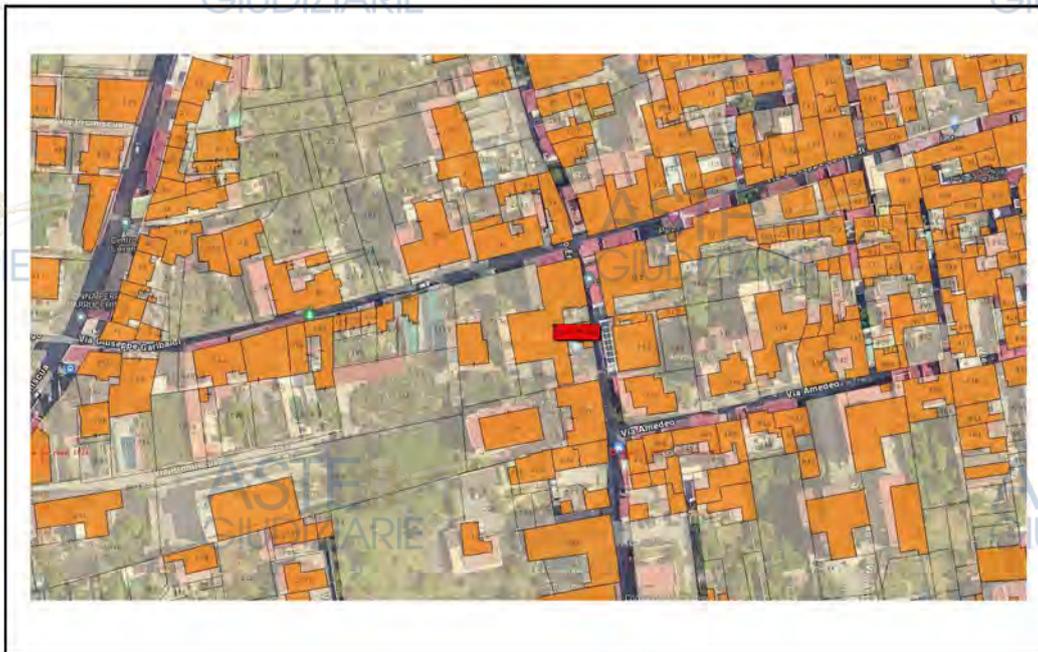
Inevitabilmente le aree di manovra sono divenute aree comuni identificate con i subalterni 18 e 19 come chiarito dall'atto per notar Iaccarino del 04.02.2021 rep. 19473 con cui il sig. Falanga vendeva al sig. Amoroso il posto auto distinto con il sub. 16.

Alla luce degli accertamenti, dei rilievi e delle dichiarazioni rese in fase di sopralluogo dal debitore esecutato, si sottopongono le seguenti osservazioni:

<sup>4</sup>Decreto Ministero Interno 1 febbraio 1986, Allegato punto 3.6.3

1. La sig.ra XXXXXXXXXXXXX detiene il diritto al parcheggio di una sola autovettura in una porzione indefinita non individuata univocamente all'interno *cortile avente accesso da via Vittorio Emanuele n. 86*. Tale cortile è identificato come sub. 13 BCNC nell'elaborato planimetrico del 27.09.2019 allegato all'atto. Tale elaborato planimetrico è però errato in quanto incongruente con planimetria del sub. 101; il sub. 13 non è più esistente per variazioni catastali successive. (figg. 8 e 10)
2. Secondo quanto dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXX in fase di sopralluogo, oggetto della vendita alla signora XXXXXXXXXXXXX sarebbe il posto auto (quindi anche l'area) identificato successivamente all'atto con il sub. 17. Tale interpretazione non si ritiene condivisibile per varie ragioni: tale operazione non sarebbe stata successivamente perfezionata con un atto; pertanto allo stato attuale l'enunciato in atto è carente della determinazione e dell'individuazione del bene ma fa solo riferimento ad un diritto d'uso di un'area indefinita non rappresentata all'interno di un elaborato planimetrico per giunta errato; infine nel caso di specie la superficie dell'area parcheggio pignorata esubera quella strettamente necessaria alla realizzazione di un singolo posto auto

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è correttamente inserito in mappa.



## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

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;*

### 6.5.1 Immobile LOTTO2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17.

**Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:**

Unità immobiliare sita in **BOSCOREALE (NA) alla Via Vittorio Emanuele n. 86** piano T, individuata in **C.F. del Comune di Boscoreale al foglio 21, part. 200 sub 17**, cat. C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale 19 mq, R.C. € 23,55-

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

**Immobile** in Boscoreale (NA), via Vittorio Emanuele, n. 86, piano T, individuato nel NCEU di Boscoreale (NA) al foglio 21, particella 200, sub. 17, cat. C/6, cl. 01, consistenza mq 19, r.c. € 23,55

**i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO** con dati desunti dalle risultanze catastali.**

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4).

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

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;*

### 6.6.1 *Immobilе LOTTO2: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di BOSCOREALE al F. 21, part. 200 sub 17.*

**La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini è la seguente:**

Area parcheggio ubicata in **BOSCOREALE** alla Via VITTORIO EMANUELE n. 86 piano T; l'immobile è composto da una porzione di area cortilizia non delimitata con strisce (per un totale di 19,00 mq); confina a nord sub. 16, confina con particella 207 a sud, confina VIA VITTORIO EMANUELE a est, confina sub. 19 a ovest; riportato nel **N. C. E. U. del Comune di BOSCOREALE al foglio 21, particella 200, sub 17, cat. C/6, cl. 1 Rendita € 23,55**

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

**Immobilе** in Boscoreale (NA), via Vittorio Emanuele, n. 86, piano T, individuato nel NCEU di Boscoreale (NA) al foglio 21, particella 200, sub. 17, cat. C/6, cl. 01, consistenza mq 19, r.c. € 23,55

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è **VERIFICATA**.

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento È **VERIFICATA**.

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È **VERIFICATA**.

Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed i confini riportati nel pignoramento È **VERIFICATA**. Si precisa che tale verifica può essere effettuata solo da estrapolando le misure da documenti in atti in quanto l'area parcheggio non risulta delimitata con strisce

I dati indicati nel pignoramento **corrispondono** a quelli attuali e **CONSENTONO** l'univoca identificazione del bene.

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi 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; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito*

### 6.7.1 *Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.*

#### **U.I. 1- DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE**

Atto 1979 per notar Esposito:

proprietà di un fabbricato sito in Boscoreale composto di due vani al piano cantinato, di vani otto, capannone industriale, androne, vano scale, **cortile**, pozzo e gabinetto al piano terra; di un appartamento al primo piano composto di vani tre, cucinino e gabinetto con accesso esterno, con soprastante lastrico solare e terrazzo coperto e terrazzo scoperto a livello; nonché di piccolo giardino ai are una e centiare cinquantadue.

Il fabbricato risultava censito in catasto con i subalterni:

1. abitazione A/5 al piano terra con accesso da via Garibaldi 38
2. negozio C/1 al piano terra con accesso da via Garibaldi 42
3. abitazione A/4 al piano terra con accesso da via Garibaldi 40
4. appartamento A/2 al primo piano
5. abitazione A/5 (di vani 1) al primo piano
6. abitazione A/4 di vani 3,5 al primo piano

**Il cortile è stato oggetto di accatastamento successivo da parte dell'esecutato**

**U.I. 2- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:**

Area parcheggio ubicata in **BOSCOREALE** alla Via VITTORIO EMANUELE piano T; l'immobile è composto da una porzione di area cortilizia non delimitata con striscie (per un totale di 19,00 mq); confina a nord con sub. 16, confina con particella 207 a sud, confina con VIA VITTORIO EMANUELE a est, confina sub. 19 a ovest (ex sub. 13); riportato nel N. C. E. U. del Comune di **BOSCOREALE** al foglio 21, particella 200, sub 17 , cat. C/6, cl. 1 Rendita € 23,55

**U.I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Area parcheggio ubicata in **BOSCOREALE** alla Via VITTORIO EMANUELE n. 86 piano T; l'immobile è composto da una porzione di area cortilizia non delimitata con striscie (per un totale di 19,00 mq); confina a nord sub. 16, confina con particella 207 a sud, confina VIA VITTORIO EMANUELE a est, confina sub. 19 a ovest; riportato nel N. C. E. U. del Comune di **BOSCOREALE** al foglio 21, particella 200, sub 17 , cat. C/6, cl. 1 Rendita € 23,55

**U.I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA**

<i>Descrizione A</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione B</i>	<b>NO</b>
<i>Descrizione B</i>	<b>CORRISPONDE</b>	<i>Descrizione C</i>	<b>SI</b>



Figura 12 pianta catastale attualmente agli atti

\*\*\*\*\*

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU.II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio 21 part. 200) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Boscoreale al foglio 21, part. 200.



Figura 13 Sovrapposizione mappa catastale a aerofoto

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

8. *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale 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;*

6.8.1. *Immobile LOTTO2: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17.*

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente 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. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

L'identificativo dell'immobile pignorato corrisponde a quello attuale.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'acquisto della maggiore consistenza trascritto alla Conservatoria NA2 il 29.12.1979

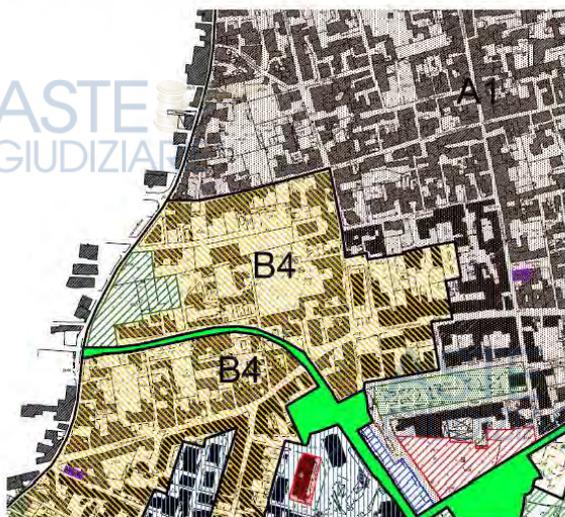
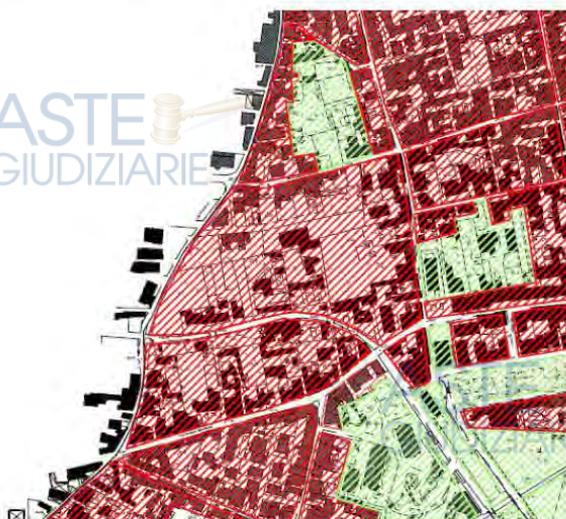
ai nn. 29254/25651

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### PUC

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale approvato con DELIBERA N. 2 del 07/08/2018 per il quale alla Tavola 9A la zona su cui sorge l'immobile è inserito in zona classificata B; alla Tavola 19A si specifica che la sottozona B4 che corrisponde all'art. 22 delle Norme di Attuazione "quartieri residenziali di recupero urbanistico"



#### **ZONA B4 – Quartieri residenziali consolidati di Recupero Urbanistico e Risanamento Edilizio**

La zona B4 include parti urbane consolidate sviluppatasi in continuità con il centro storico di Boscoreale. Tali aree, a destinazione d'uso prevalente residenziale, sono comprese nella zona di Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (RUA) del Piano territoriale paesistico dei Comuni Vesuviani e classificate come Centri e nuclei storici (art. 38) dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli in corso di approvazione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, residenziale e non residenziale, **sono disciplinati dagli articoli 14, 15 e 16 delle presenti Norme.**

Oltre a quanto disciplinato dagli articoli succitati, in questa zona sono consentiti i seguenti interventi:

- nuova edificazione per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici ai sensi della leggi statali e regionali, su suoli o edifici pubblici o privati, da attuarsi anche mediante riuso di edifici dismessi o dismettibili, demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico o architettonico o documentario, purché non venga alterato l'impianto urbanistico esistente o si dimostrino gli effetti di miglioramento conseguibili;
- realizzazione di opere di sistemazione delle aree e infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standard urbanistici di settore;
- realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- riuso di edifici dismessi finalizzati all'inserimento di attività, anche private, utili all'incremento della complessità funzionale di tali aree.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso per usi residenziali.

Nel rispetto delle tipologie edilizie storiche, è sempre consentita la trasformazione d'uso, anche parziale, di immobili attualmente destinati ad uso residenziale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze esistenti;
- attività commerciali;
- attività artigianali (soprattutto artigianato tradizionale e artistico e purché non inquinanti e non rumorose);
- attività produttive esistenti (purché compatibili con la residenza);
- attività ricettive e per il tempo libero;
- attività culturali (biblioteche, cinema, sale espositive, ecc.);
- attività di servizio alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali.

Per gli impianti produttivi esistenti che risultino incompatibili con la residenza è possibile prevedere interventi di delocalizzazione verso l'area D1, destinata ad usi produttivi. Tali interventi beneficeranno di una premialità urbanistica fino ad un massimo del 20% di incremento rispetto alla volumetria assentibile.

Il PUC in questa zona si attua mediante Intervento Urbanistico Diretto.

Per le aree classificate come zone di Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (RUA), il **Piano territoriale paesistico dei Comuni Vesuviani** prevede che:

1. (omissis)

2. Norme di tutela. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A).

3. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.

4. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.

5. Attrezzature pubbliche. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.

6. Recupero Edilizio. Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 (Art.7 -Categorie degli interventi di recupero. Punto 6: Ristrutturazione edilizia. Con riferimento all'art. 31 lettera d) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39). e art. 9 lettera a) della presente normativa (Articolo 9 - Interventi consentiti per tutte le zone. Per tutte le zone sono ammessi i

Per le aree classificate come Centri e Nuclei Storici (art. 38), la Normativa del **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli**, in corso di approvazione, dispone che:

1. I centri storici sono considerati risorsa primaria ai fini dell'identità culturale e della qualità del quadro di vita attuale e futuro della popolazione provinciale. Pertanto ne devono essere conservati integralmente e valorizzati con appositi progetti di qualificazione i caratteri costitutivi

di interesse generale. Tali caratteri strutturali sono individuati essenzialmente nella forma, nella riconoscibilità, nell'integrità e pregnanza culturale e nella stessa qualità prossemica dello spazio collettivo e nelle regole insediative tipo morfologiche.

2. Si assumono invece come variabili storiche e come caratteri di interesse individuale, nella misura in cui non interferiscano con gli aspetti succitati, le destinazioni d'uso e le suddivisioni immobiliari, nonché la forma di quelle componenti di cui non si può avere percezione significativa dallo spazio pubblico.

3. Più specificamente si individuano come fattori strutturali, oggetto di tutela integrale:

a) la struttura di impianto, con particolare riferimento alle tracce più antiche (segni di centuriazione, ai lineamenti etc.) e l'interfaccia con il paesaggio circostante ove ancora leggibile nei suoi caratteri storici, con particolare riferimento ai bordi consolidati ove esistenti, agli assetti ortivi e ai giardini di origine storica e alle infrastrutture ad essi connesse;

b) il sistema dei percorsi, delle piazze e del verde pubblico, ivi inclusi gli aspetti materico cromatici e l'arredo;

c) il rapporto tra la tipologia edilizia e la morfologia urbana, riconoscendo il valore di cultura storica ai tipi abitativi e di elementi primari della forma storica ai monumenti architettonici;

d) tutte le componenti dei prospetti edilizi visibili dallo spazio pubblico (attacco a terra, spartito di facciata e attacco al cielo) con inclusione dei dettagli architettonici e delle finiture, nonché degli elementi di arredo –anche mobile– a carattere persistente;

e) le coperture, nella misura in cui concorrono a definire l'identità dell'immagine urbana.

4. I centri storici sono considerati insediamenti ancora vivi e comunque da mantenere vitali, pertanto, sono soggetti a trasformazioni d'uso specialmente se atti a preservare la loro tradizionale centralità anche rispetto alle crescite più recenti del nucleo originario, purché le nuove funzioni si adattino alle condizioni tipo morfologiche senza alterarne la natura strutturale. In particolare si riconosce oggi ai centri storici la vocazione di assolvere funzioni di supporto e servizio alla fruizione del sistema dei beni ambientali, naturalistici e paesaggistici.

5. Le trasformazioni, di cui al precedente comma 4, per essere ammissibili dovranno garantire la tutela delle invarianti, di cui al precedente comma 3, ed essere verificate in quanto rispondenti a criteri di corretta connessione con la preesistenza in modo da non inficiare la leggibilità e la qualità complessiva del contesto. Tale verifica si deve attuare nella fase di adeguamento dei PUC al PTCP.

6. Il PTCP individua e delimita negli elaborati P.06 e P.07 i centri e nuclei storici identificati nelle parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1936, come documentato dalla cartografia IGM aggiornata a tale data, ed estesi a comprendere gli spazi ancora liberi ad esso adiacenti che si configurano, o possono configurarsi attraverso adeguati interventi di riqualificazione e/o ripristino, come spazi di relazione percettiva e di tutela.

7. Omissis

8. Omissis

9. Omissis

9bis Omissis

10. Omissis

11. Omissis

12. Nelle more dell'adeguamento dei PUC al PTCP sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all' art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR

#### **Art 14 Interventi sugli edifici residenziali esistenti senza modifica della destinazione d'uso**

Nelle zone A, B, C, D ed E, oltre alla specifica disciplina di zona riportata negli articoli che seguono, vigono le seguenti norme.

Gli interventi sui manufatti esistenti, a destinazione d'uso residenziale, sono disciplinati come segue.

Sui manufatti di interesse storico, artistico, archeologico, e vincolati ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono consentiti, a parità di volume, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

Sui manufatti, non vincolati e realizzati prima del 1945, sono consentiti, a parità di volume, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

Sono altresì consentiti, se non diversamente disciplinato dai Piani di livello superiore, generali e settoriali vigenti, interventi di ristrutturazione edilizia.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, l'intervento deve garantire:

- l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;
- l'adeguamento degli involucri edilizi ai criteri di risparmio energetico;
- il rispetto o il ripristino, laddove alterato, degli allineamenti lungo i tracciati viari.

Sui manufatti, non vincolati, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo, successivi al 1945 sono consentiti, a parità di volume, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

Sono altresì consentiti, se non diversamente disciplinato dai Piani di livello superiore generali e settoriali vigenti, interventi di ristrutturazione edilizia.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, l'intervento deve garantire:

- l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture, sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;
- l'adeguamento degli involucri edilizi ai criteri di risparmio energetico;
- il rispetto o il ripristino, laddove alterato, degli allineamenti lungo i tracciati viari.

**Art. 15 Interventi sugli edifici non residenziali esistenti senza modifica della destinazione d'uso**

Nelle zone A, B, C, D ed E, oltre alla specifica disciplina di zona, riportata negli articoli che seguono, vigono le seguenti norme.

Gli interventi sui manufatti esistenti, a destinazione d'uso non residenziale, sono disciplinati come segue.

Sui manufatti di interesse storico, artistico, archeologico, vincolati ai sensi del Dlgs. 42/2004, sono consentiti, a parità di volume, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

Sui manufatti non vincolati e legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo, sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

Sono altresì consentiti, se non diversamente disciplinato dai Piani di livello superiore generali e settoriali vigenti, interventi di:

- ristrutturazione edilizia, anche con incrementi di volume necessari a garantire l'adeguamento dei manufatti alle norme di sicurezza, alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche e agli standard previsti dalla normativa di settore per le specifiche destinazioni d'uso. Tale incremento non può superare il limite massimo del 20% della volumetria esistente.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, l'intervento deve garantire:

- l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture, sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;
- l'adeguamento degli involucri edilizi ai criteri di risparmio energetico.

**Art. 16 Riconversione funzionale degli immobili esistenti**

Nelle zone A, B, C ed E è sempre consentita la trasformazione d'uso, a parità di volume, di immobili, residenziali e non residenziali, purché le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con le norme di zona e finalizzati ad uso diverso da quello residenziale.

Per favorire il decongestionamento delle aree centrali a più elevata densità residenziale e nel contempo la riconversione del patrimonio residenziale esistente come previsto dalla Legge della Regione Campania 21/2003, nelle zone A1 e B1, per gli immobili attualmente destinati ad uso residenziale, non vincolati, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo e successivi al 1945, è consentito l'abbattimento dei manufatti residenziali e la ricostruzione, a parità di volume e comunque con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq, nelle zone C6, C7, C8 e C9 con cambio permanente di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso le attività consentite dalle norme delle singole zone per la nuova edificazione.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del lotto residuo nella zona A1 o B1 per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle zone B, oltre alla specifica disciplina di zona, valgono le seguenti disposizioni.

Per gli immobili attualmente destinati ad uso residenziale, non vincolati, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo e successivi al 1945, sono consentiti, se non diversamente disciplinato dai Piani di livello superiore, generali e settoriali vigenti, interventi di:

– ristrutturazione edilizia con cambiamento permanente di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso altre attività consentite dalle norme di zona, con incrementi di volume necessari a garantire l'adeguamento dei manufatti alle norme di sicurezza, alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche e agli standard previsti dalla normativa di settore per le specifiche destinazioni d'uso. Tale incremento non può essere maggiore del 20% della volumetria esistente. Nel caso in cui la densità fondiaria attuale sia inferiore a 2 mc/mq, è consentita la realizzazione di una volumetria complessiva fino a 2 mc/mq di densità fondiaria.

Nelle zone C, oltre alla specifica disciplina di zona, valgono le seguenti disposizioni.

Per gli immobili attualmente destinati ad uso residenziale, non vincolati, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo e successivi al 1945, sono consentiti, se non diversamente disciplinato dai Piani di livello superiore, generali e settoriali vigenti, interventi di:

– ristrutturazione edilizia con cambiamento permanente di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso altre attività consentite dalle norme di zona, con incrementi di volume necessari a garantire l'adeguamento dei manufatti alle norme di sicurezza, alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche e agli standard previsti dalla normativa di settore per le specifiche destinazioni d'uso. Tale incremento non può essere maggiore del 20% della volumetria esistente. Nel caso in cui la densità fondiaria attuale sia inferiore a 1,5 mc/mq, è consentita la realizzazione di una volumetria complessiva fino a 1,5 mc/mq di densità fondiaria.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, nelle zone B e C l'intervento deve sempre garantire:

- l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture, sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;
- l'adeguamento degli involucri edilizi ai fini del risparmio energetico;
- il rispetto o il ripristino, laddove alterati, degli allineamenti lungo i tracciati viari.

Nelle zone E, oltre alla specifica disciplina di zona, valgono le seguenti disposizioni.

Per gli immobili attualmente destinati ad uso residenziale, non vincolati, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo e successivi al 1945, sono consentiti interventi di:

– ristrutturazione edilizia con cambiamento permanente di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso altre attività consentite dalle norme di zona, con incrementi di volume necessari a garantire l'adeguamento dei manufatti alle norme di sicurezza, alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche e agli standard previsti dalla normativa di settore per le specifiche destinazioni d'uso. Tale incremento non può essere maggiore del 20% della volumetria esistente.

Inoltre, nelle zone agricole, sono sempre consentiti, nel rispetto delle distanze stabilite dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, interventi di:

– ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in sito, a parità di volumetria, anche mediante accorpamento di volumi relativi a corpi di fabbrica distinti. Nel caso in cui le destinazioni d'uso attuali siano di tipo agro-silvo-pastorale, sono ammesse destinazioni d'uso per attività turistico-ricettive, di servizio, museali ed espositive solo se integrate con tali destinazioni e se risulta comunque salvaguardato, compatibilmente con le nuove attività, l'uso agricolo del suolo;

– ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in sito, anche mediante accorpamento di volumi relativi a corpi di fabbrica distinti, per il miglioramento degli usi agricoli, agrituristici e residenziali degli edifici esistenti.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, nelle zone E l'intervento deve sempre garantire:

– l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture, sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;

– l'adeguamento degli involucri edilizi ai criteri di risparmio energetico.

Infine, nelle zone B e C ed E, per gli immobili non residenziali, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di idoneo titolo abilitativo e non vincolati, sono consentiti interventi di:

– ristrutturazione edilizia con cambiamento di destinazione d'uso verso altri usi consentiti dalle norme di zona.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione edilizia, l'intervento deve sempre garantire:

– l'adeguamento alla normativa antisismica e la verifica a carico da accumulo di depositi piroclastici delle coperture, sulla base degli studi più aggiornati resi disponibili dalla Protezione Civile e gli eventuali adeguamenti;

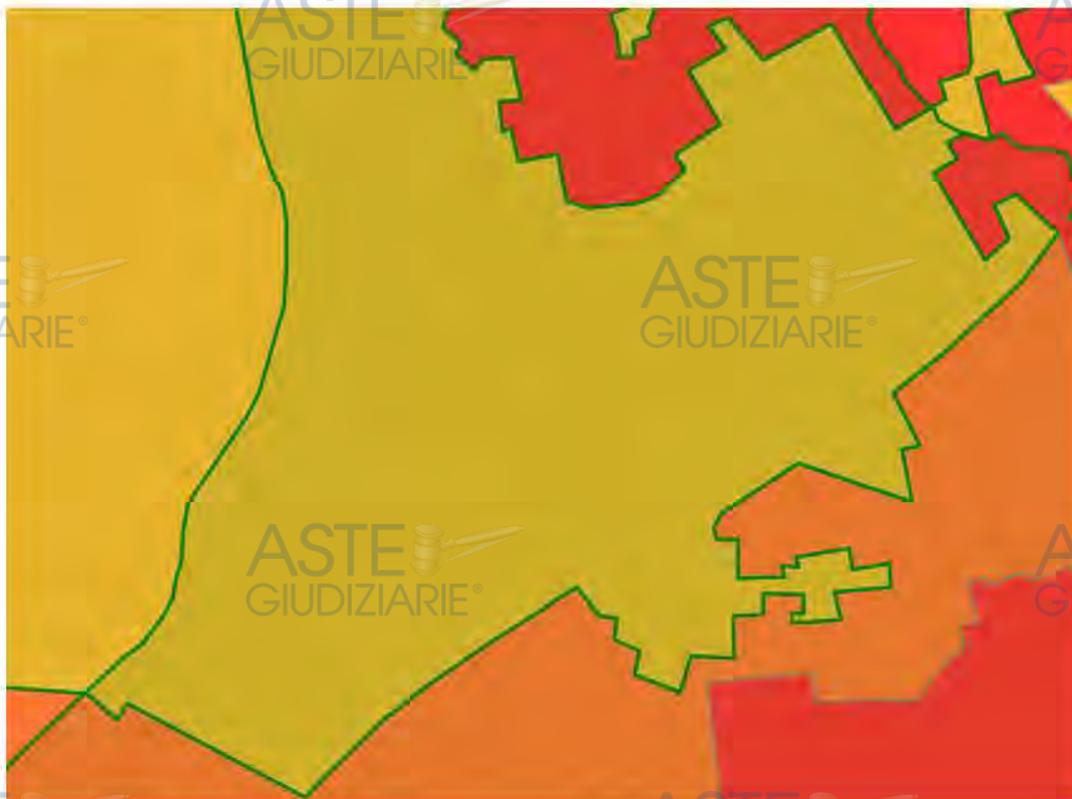
– l'adeguamento degli involucri edilizi ai criteri di risparmio energetico.

In tutte le zone omogenee, sui manufatti residenziali e non residenziali, di interesse storico, artistico, archeologico e vincolati ai sensi del Dlgs. 42/2004, gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, devono essere comunicati al Soprintendente.

### Piani sovraordinati – PTP

La zona in oggetto è assoggettata al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i beni e le Attività Culturali del 04.07.2022. La suddetta è classificata come RUA (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale) per cui si fa riferimento all'art. 13. **In tale zona è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con esclusione di cui al successivo punto 6 ossia gli adeguamenti dell'edilizia rurale.**

Al comma 6 si ammettono interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative con possibilità di ampliare fino al 20%. Per ulteriori interventi si rinvia alla redazione di Piani Particolareggiati come il Piano Regolatore.



**Piani sovraordinati – Parco Nazionale del Vesuvio**

La zona non è compresa nella zona perimetrata con Decreto Ministeriale del 04.12.1992 e seguenti

**Piani sovraordinati – ZONA ROSSA Vesuvio**

La zona è inoltre inserita nel comprensorio della ZONA ROSSA (Legge Regionale 10.12.2003 n. 21) nella quale è vietato qualsiasi aumento del carico urbanistico ad uso residenziale.

**In sintesi:** e' vietato qualunque aumento volumetrico se non per adeguamento igienico-sanitari.

Sull'edilizia esistente è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo. Sono vietati cambi di destinazione per un uso abitativo ma sono ammessi verso altre destinazioni d'uso.

## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica .....*

### 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

L'area cortilizia è annessa ad un fabbricato realizzato ante 1940 e quindi legittimo ampliato successivamente. L'ampliamento è stato realizzato agli inizi degli anni sessanta come attestato dagli atti di provenienza e nello specifico: nell'atto di acquisto per notar D'Orsi nel 1961 da parte del padre dell'esecutato viene citata l'intenzione di realizzare un impianto di produzione industriale. All'atto di donazione/cessione del 1979 per notar Esposito è allegata perizia descrittiva degli immobili in cui si indica la data di costruzione a circa vent'anni prima dell'atto e quindi immediatamente dopo l'acquisto. Di conseguenza l'attuale assetto è da ricondurre al 1961 e anni successivi. Tale trasformazione è successiva al primo strumento urbanistico adottato





Figura 15 Aerofoto IGM del 1956

La foto aerea al contempo non permette però di apprezzare con sufficiente nitidezza se vi fosse un accesso carrabile da via Vittorio Emanuele che non viene indicato nei grafici di licenza. La prima rappresentazione grafica reperita di tale varco è del 1999 in occasione dell'accatastamento del sub. 102. Anche qualora dovesse emergere che tale varco sia stato realizzato *sine titulo* è da ricordare come le normative vigenti abbiano sempre favorito e agevolato le realizzazioni di parcheggi anche in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Art. 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122 "Tognoli"

### **6.11. Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.**

Per la destinazione d'uso dell'immobile (area di parcheggio scoperta) non è previsto certificato di agibilità.

### **6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.**

Per la destinazione d'uso dell'immobile (area di parcheggio scoperta) non è previsto certificato di agibilità.

## **6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.**

*12. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 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).*

Per la destinazione d'uso dell'immobile (area di parcheggio scoperta) non è previsto certificato di prestazione energetica.

## **6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.**

*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;*

Il LOTTO2 non è ulteriormente divisibile in ulteriori lotti. in quanto ai fini del parcheggio è necessario mantenere delle dimensioni minime dei singoli stalli.

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) 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 disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

### 6.14.1 Immobile LOTTO2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17.

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 proprietà indivisa.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento con accesso unico dal vano scale.

La divisione in natura del bene **dal solo punto di vista tecnico** comporterebbe la perdita di funzionalità in quanto la dimensione minima di uno stallo auto per parcheggio è 12,5 mq. Sarebbe ricavabile, data la superficie totale di 19 mq, un posto moto di 1x2,5 m con relativo spazio di manovra. Il che però farebbe venire a mancare la versatilità dello spazio esistente.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

15. accerti se l'immobile è 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 risultino comunicazioni alla locale autorità 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 esistano 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;

### 6.15.1 Immobile LOTTO2 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscoreale al F. 21, part. 200 sub 17.

#### 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta da verbale di sopralluogo e certificato di residenza l'immobile risulta occupato da persona diversa dall'esecutato a cui quest'ultimo attribuisce un diritto di parcheggio di una autovettura. (si veda punto 6.4.2)

#### 6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

Il titolo legittimante il possesso deriva dai titoli di provenienza.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

16. 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 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.

6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ASSENTI

6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale - spese di gestione annue.

L'immobile non fa parte di condominio; le vicende legate alle operazioni catastali per la costituzione dei vari subalterni (dall'originario sub. 102) ed alla titolarità, in origine in capo all'esecutato e per cessioni successive ad altri, indicano come aree comuni (Beni comuni non censibili) gli attuali sub. 18 e 19 ai subalterni 12, 16, 17, 20, 21 e 22

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

17. rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (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 da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

18. *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 dalla 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 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 le eventuali spese condominiali insolute.*

### 6.18.1 Definizioni

Secondo l'**International Valuation Standard** "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.?"

La definizione del valore di mercato assume che:

il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di

finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*

### 6.18.2 Procedimento utilizzato

Pertanto si è proceduto a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili una stessa destinazione d'uso a quello trattato; il che comporta innanzitutto che: vi sia un mercato attivo da cui desumere i dati di comparazione (individuazione comparabili); vi siano immobili con caratteristiche simili oggetto del mercato delle compravendite secondo i presupposti indicati precedentemente (individuazione segmento di mercato). Il che comporta un esame preventivo del contesto in cui si inserisce l'immobile al fine di collocare quest'ultimo all'interno di un segmento di mercato composto da immobili simili con caratteristiche simili prevalenti al fine di determinare i cosiddetti prezzi marginali ossia *la variazione del prezzo al variare delle singole caratteristiche.*
  - a) Analisi del contesto; ci si è quindi limitati in prima battuta al fine dell'individuazione degli immobili comparabili all'interno della stessa zona centrale compresa tra via Sottotenente Cirillo a nord, via Promiscua ad ovest; via Giovanni della Rocca a sud e via Croce ad est; la rigorosa limitazione geografica ha consentito di limitare l'influenza delle caratteristiche di localizzazione. Dall'esame della zona non state individuate compravendite per immobili ad uso parcheggio (box e posti auto) se non

inserirle all'interno di atti il cui oggetto principale erano immobili ad uso residenziale. Da una disamina a tappeto di tutti gli immobili classificati catastalmente C/6 sull'intero foglio 21 del comune di Boscoreale sono stati individuati nell'arco di tempo 2020-2024 solo 3 atti con per oggetto solo immobili ad uso parcheggio o nei quali venisse indicato specificatamente il prezzo dell'immobile ad uso parcheggio. In carenza di dati è stata effettuata una ricerca all'interno delle offerte commerciali. I risultati sono stati confrontati con i valori di riferimento indicati dall'Agenzia delle Entrate. Sono stati utilizzati dei rapporti convenzionali desunti dalla letteratura per riportare l'area parcheggio scoperta alle altre tipologie di immobili destinati a parcheggio (autorimesse coperte, box). Si è considerato da letteratura e da prassi estimativa che il valore di un posto auto scoperto è pari a circa 1/3 di un box e pertanto i prezzi sono stati ragguagliati.

- b) Dagli atti notarili, dalle piante allegate e dai dati elencati sono stati estrapolati i prezzi di compravendita e le caratteristiche dei comparabili simili a quello oggetto di stima
- c) Mediante un procedimento matematico sono stati determinati i prezzi marginali
- d) Tutti i dati calcolati sono confluiti in una tabella di valutazione finale per la determinazione del più probabile valore di mercato

- 2. decurtare i **costi relativi al ripristino** dell'immobile oggetto di stima;
- 3. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici** dell'immobile oggetto di stima
- 4. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**

### *6.18.3 Uso dei listini nel caso di specie*

La cartografia GEOPOI dell'OMI individua la zona centrale del comune di Boscoreale in zona B1 nella quale si indicano i valori per i box tra i 640 ed i 980 €/mq. Si utilizzerà tale dato come puramente indicato dato dalle verifiche effettuate direttamente da estratti di mappa e visure, si perviene alla conclusione che vi sia un mercato limitato a poche trattative riguardanti i soli box. La maggior parte delle trattative e delle compravendite riguarda immobili residenziali con box o posti auto pertinenti. Si precisa inoltre che da una verifica sulle geolocalizzazioni nella

sezione “Valori Immobili Dichiarati” dell’Agenzia delle Entrate si perviene alla conclusione che non sempre la posizione dell’immobile indicato sia affidabile. La strada è della disamina a tappeto dell’area e dell’estratto è sicuramente più laboriosa ma al contempo fornisce dati esatti e sempre verificabili.



**6.18.4 Calcolo superfici commerciali immobili oggetto di pignoramento**

Si richiama la tabella precedentemente inserita in perizia dalla quale si ottiene per l’immobile:

SUPERFICI UTILI U.I. LOTTO 2		
C.F. F. 21 PART. 200 SUB 17		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	
<b>Piano Terra</b>		
Area Parcheggio	19,00 mq	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U.I. LOTTO 1			
U.I. n. 1 C.F. F.17 part. 348 sub 19			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali	19,00	1,00	19,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>			<b>19,00</b>

Al fine di comparare le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quelli individuati dagli atti si è quindi compilata una tabella dei dati di riferimento e dei coefficienti correttivi utilizzati per le diverse caratteristiche che si andranno a valutare:

Tabella DATI

saggio variazione mensile			0,004
Tipologia	0	scoperto	0,33
	1	coperto	0,66
	2	box	1
Posizione di dettaglio	0	decentrata	-7,50%
	1	normale	0
	2	ricercata	7,50%
Stato di manutenzione (per box; considerato ad 1/3 per posti auto scoperti)	0	scadente	200 €/mq
	1	mediocre	100 €/mq
	2	buono	0,00
Pertinenzialità rispetto altro immobile	0	NO	0,00
	1	SI	10,00%

RAPPORTI MERCANTILI

livello di piano	0,05
------------------	------

Il **saggio di variazione mensile** è stato ricavato dal calcolo delle serie storiche dei valori OMI della zona in cui si inserisce l'immobile: si evince che rispetto agli ultimi due anni il mercato è in

(lenta) espansione. Tale dato servirà per “attualizzare” il prezzo individuato negli atti. La zona in oggetto presenta un lieve aumento rispetto l’anno precedente.

Per adeguare la **tipologia** degli immobili utilizzati per parcheggio si sono utilizzati dei coefficienti correttivi del prezzo. Si è considerato da letteratura e da prassi estimativa che il valore di un posto auto scoperto è pari a circa 1/3 di un box e pertanto i prezzi sono stati ragguagliati.

Per quanto la zona presa in esame sia uniforme, per maggior precisione, si è introdotto un coefficiente correttivo che la **posizione di dettaglio** che tiene conto della posizione dell’immobile all’interno dell’area presa in esame utilizzando una scala ordinale: per posizione decentrata (ai margini dell’area individuata) un decremento di del 7,50 %; per posizioni particolarmente strategiche un incremento del 7,5% (in prossimità di servizi, in zone a più alta concentrazione di esercizi commerciali o uffici, o in zone dove vi sia scarsa o nulla possibilità di parcheggio)

**Lo stato di manutenzione** dei comparabili è stato valutato sulla base delle foto presenti (offerte commerciali) ed esterni visibili dalla strada pubblica. La classificazione dello stato manutentivo corrisponde ad una scala ordinale da un livello scadente ad uno buono. Il passaggio da un livello ad un altro è quantificabile economicamente in un costo a metro quadro.

La **pertinenzialità** è una caratteristica condizionante la domanda all’interno di una trattativa e l’apprezzamento superiore dell’immobile anche se quest’ultimo è acquisito separatamente per dare un’utilità superiore ad un immobile già in possesso del compratore (ad esempio acquisto di box attiguo alla residenza o nello stesso fabbricato).

Un’ultima caratteristica presa in considerazione è il **livello di piano** che è connessa all’accessibilità ed alla funzionalità in generale. Vi possono essere infatti parcheggi a raso immediatamente accessibili dalla strada, parcheggi sopraelevati o interrati. Nel caso di specie il mercato apprezzerà maggiormente il parcheggio a raso per l’immediata accessibilità e deprezzerà i parcheggi interrati.

### 6.18.5 Individuazione immobili comparabili

Al fine della comparazione sono stati cercati atti di compravendita il cui oggetto erano posti auto e per estensione immobili adibiti a parcheggio; mediante una ricerca puntuale dalle mappe catastali dei immobili vicini effettuando le visure per individuare i passaggi di proprietà sono stati individuati i seguenti immobili:

- i. Immobile in Categoria catastale C/6 di con superficie catastale di 9 mq a via Vittorio Emanuele n. 86, con atto trascritto il 04/02/2021 ai nn 18922/13946; oggetto della compravendita è un complesso di immobili tra cui il posto macchina a servizio di un negozio che viene venduto a € 3.000,00
- ii. Immobile in Categoria catastale C/6 di superficie catastale di 19 mq a via Vittorio Emanuele n. 86, con atto trascritto il 19/04/2021 ai nn 8786/6350; oggetto della compravendita è un posto auto scoperto. Valore dichiarato € 3.000,00; si precisa questo è immobile ed il precedente sono stati venduti dalla stessa persona.
- iii. Immobile in Categoria catastale C/6 di superficie catastale 43 mq a via Mario Pagano n. 21 con atto trascritto il 17/01/2020 ai nn 2020/1543; oggetto della compravendita è un fabbricato isolato definito in pianta catastale allegata "garage" acquistato dal compratore, come dichiarato in atto, a servizio della proprietà adiacente. Valore dichiarato € 50.000,00
- iv. Immobile box all'interno di fabbricato in via Amedeo al piano interrato di 21 mq proposto in vendita a € 27.000,00.



Si è compilata la tabella di comparazione delle caratteristiche costituenti gli immobili:

PREZZO E CARATTERISTICHE	IMMOBILE1	IMMOBILE2		IMMOBILE3	IMMOBILE4	SUBJECT
data atto	04/02/2021	19/04/2021		17/01/2020	offerta	
Prezzo dichiarato	3.000,00	3.000,00		50.000,00	27.000,00	x
Data [mesi]	44	42		57	0	0
sup. principale	9	19		43	21	19
Livello di piano	0	0		0	-1	0
tipologia	0	0		2	2	0
posizione di dettaglio	0	0		0	1	0
Pertinenzialità	1	0		1	0	0
stato di manutenzione	1	1		0	1	1

### 6.18.6 Stima mediante metodo pluriparametrico

Il passaggio successivo è quello di ricavare i prezzi marginali per le singole caratteristiche:

- i. DATA calcolata come PREZZO x (saggio variazione mensile/12); nel caso di specie non è influente
- ii. PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE calcolato (in assenza di pertinenze e spazi accessori) come rapporto tra superficie e prezzo.
- iii. PREZZO MARGINALE per livello di piano
- iv. PREZZO MARGINALE per posizione di dettaglio
- v. PREZZO MARGINALE per pertinenzialità
- vi. PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE indicato nella tabella dati

TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzi Marginali		coeff	IMMOBILE1	IMMOBILE2	IMMOBILE3	IMMOBILE4
data	mesi		-0,99	-0,99	-16,56	-8,94
superficie principale	€/mq		333,33	157,89	1.162,79	1.285,71
Livello di piano	€	0,05	0,00	0,00	0,00	1.285,71
posizione di dettaglio	€	0,08	0,00	0,00	0,00	2.025,00
perinzialità	€	0,1	300,00	0,00	5.000,00	0,00
stato di manutenzione	€/mq		33,33	33,33	100,00	100,00

Si perviene quindi alla fase ultima di calcolo ossia quella di comparazione tra i dati dell'immobile oggetto di stima con i comparabili mediante l'analisi dei prezzi corretti secondo la seguente formula

Valore immobile oggetto di stima- Valore immobile comparabile) x Prezzo marginale

Nel caso di specie per omogeneizzare la tipologia area parcheggio scoperta con la tipologia box, il valore finale è stato corretto dividendo per 3.

PREZZO E CARATTERISTICHE	IMMOBILE1	IMMOBILE2	IMMOBILE3	IMMOBILE4
Prezzo	3.000,00	3.000,00	50.000,00	27.000,00
Data [mesi]	43,73	41,74	944,06	0,00
sup. principale	3.333,33	0,00	-27.906,98	-2.325,58
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	1.285,71
posizione di dettaglio	0,00	0,00	0,00	-2.025,00
pertinenzialità	-300,00	0,00	-5.000,00	0,00
stato manutenzione	0,00	0,00	4.300,00	0,00
	6.077,06	3.041,74	22.337,09	23.935,13
omogeneizzazione tipologia	<b>6.077,06</b>	<b>3.041,74</b>	<b>7.445,70</b>	<b>7.978,38</b>

Dalla disamina dei dati si verifica come l'Immobile2 vada scartato per la presenza di un valore inferiore anche al minimo dell'intervallo indicato dall'Osservatorio. Ulteriore ragione sta nel fatto che il venditore degli Immobili 1 e 2 è lo stesso ma che a distanza di due mesi ha applicato il doppio del valore a metro quadro in una trattativa (avente per giunta come oggetto un complesso di immobili) che avrebbe determinato anche un ribasso sul valore dei singoli immobili. Dovendosi un criterio secondo l'ordinarietà, tale valore non può essere preso in considerazione.

Al contempo si deve evidenziare che l'offerta (asking price) non è un dato cristallizzato mediante una trattativa è meno rilevante rispetto ad un prezzo reale indicato in un atto.

Pertanto si effettuerà una media ponderata assegnando al valore dell'immobile comparabile3 il 40% ed altri due il 30%. Il risultato è pari a € **7.194,91** che viene assunto come il più probabile valore di mercato per l'immobile.

### 6.18.7 Detrazione costi di ripristino

ASSENTI

### 6.18.8 Detrazione costi oneri giuridici

ASSENTI

### 6.18.9 Calcolo finale e ribasso

Per quanto computato al punto 6.18.6.....	€ 7.194,91
A detrarre costi di ripristino 6.18.7.....	€ 0
A detrarre costi oneri giuridici 6.18.8.....	€ 0
<b>TOTALE LOTTO</b>	<b>€ 7.194,91</b>
<b>Ribasso finale per assenza di garanzia sui beni venduti 10%</b>	<b>€ 6.475,42</b>

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

*19. 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.*

### 6.19.1 Immobile 1: U.I. C.F. del Comune di Boscoreale F. 21, part.200 sub. 17.

L'U.I. in oggetto è occupato da soggetto diverso dal debitore sine titolo, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

### *Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di Boscotrecase, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Boscoreale Ufficio Urbanistica;
- Comune di Boscoreale Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Napoli Ufficio Stato Civile;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile di Napoli;

## 8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo- verbale tecnico;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Documentazione rilasciata dal Comune di Boscoreale - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condonò;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di Boscotrecase - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
10. Allegato 10: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato;

## 9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata, 23/11/2024

L'Esperto Stimatore

