Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXX
DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXX

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

LOTTO n. 1

Appartamento ubicato nel Comune di Boscotrecase alla Via Giacomo Matteotti n°34.
Coordinate geografiche 40°46'17.36"N 14°27'51.72"E
C.F. Comune di Boscotrecase Foglio 17 Particella 348 Sub 19

Torre Annunziata li, 23/11/2024

L'Esperto Geom Lanfranco Longobardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
6.1.2Elenco 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. 26
6.3.2.a Criteri di calcolo. 26
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale. 28
6.3.5Formazione dei lotti. 28
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4. 30
6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento. 30
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite. 32
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5. 33
6.5.1Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19. 33
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. 34
6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19. 34
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. 36
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. 36
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8. 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19. 40
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. 40
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. 41
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11. 44
6.11.1Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative. 44
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. 47
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità. 47
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12. 48
6.13RISPOSTA AL QUESITO 13. 49
6.14RISPOSTA AL QUESITO 14. 50
6.14.1Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecasei al F. 17, part. 348 sub 19. 50
6.15RISPOSTA AL QUESITO 15. 51
6.15.1Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecaseal F. 17, part. 348 sub 19. 51
6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile. 51
6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. 51
6.16RISPOSTA AL QUESITO 16. 52
6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. 52
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue. 52
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17. 53
6.18RISPOSTA AL QUESITO 18. 54
6.18.1 Definizioni 54
6.18.2 Procedimento utilizzato 56
6.18.3 Inapplicabilità dei listini nel caso di specie 58
6.18.4 Calcolo superfici commerciali immobili oggetto di pignoramento 58
6.18.5 Individuazione immobili comparabili 60
6.18.6 Stima mediante MCA 61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.18.7 Detrazione costi di ripristino 64
6.18.8 Detrazione costi oneri giuridici 64
6.18.9 Calcolo finale e ribasso 64
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19. 65
6.19.1 Immobile 1: U.I. C.F. del Comune di Boscotrecase F. 17, part.348 sub. 19. 65
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI. 66
8. ELENCO ALLEGATI 67
9. CONCLUSIONI 68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa EMANUELA MUSI

R. G. E.: 71-2024

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato: XXXXXXXXXXXXXX

Creditore intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Esperto Stimatore: Geom. LANFRANCO LONGOBARDI

Custode Giudiziario: Avv. GIOVANNI MERLINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

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

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

Immobile n. 2 (LOTTO_2)	
Diritto Pignorato	piena proprietà per la quota di 1/1
Natura	Area parcheggio
Ubicazione	Via Vittorio Emanuele n. 86 – Piano T
Ditta Catastale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1
Catasto	Fabbricati
Comune	BOSCOREALE
Dati identificativi	Foglio 21, particella 200, sub 17
Dati di Class.	Categoria C/6, classe 1, consistenza/sup. catastale 19,00 mq R.C. € 23,55
Indirizzo catastale	Via VITTORIO EMANUELE n. 86 piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: BOSCOTRECASE 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: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Contro: Soggetto n. 1 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 BOSCOTRECASE 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 BOSCOTRECASE 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 68.250,00

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 strisce (per un totale di 19,00 mq); confina con a nord 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO N. 1

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1.2Elenco 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 del suo dante causa RASCATO MARIO nonché di COLANTUONO FRANCESCO, BUONOCUNTO OLGA e FALANGA MARIA ROSARIA, in qualità di titolari della unità immobiliare oggetto di procedura,e all'U.I. censita in C.F. al F. 17 p.lla 348 sub 19, 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);

Documentazione urbanistica:

- Titoli abilitativi (vedi all. n° 9);
- Riscontro ufficio antiabusivismo (vedi all. n° 9);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dal debitore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Giacomo Matteotti n. 34 (catastalmente n. 24) Boscotrecase su asse di collegamento tra i comuni di Boscotrecase e Boscoreale in zona semicentrale. Si trova a 550 m dalla stazione di Boscotrecase della Circumvesuviana (EAV). Dal civico 24 di via Giacomo Matteotti si accede a portone di ingresso di fabbricato all'interno del quale si trova il cespite posto al secondo piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il cespite si inserisce all'interno di un fabbricato realizzato all'inizio degli agli Sessanta del Novecento e più precisamente in virtù di concessione del 12 giugno 1963 rilasciata ad IZZO MICHELE con struttura in calcestruzzo armato e tompagni in muratura e finiture con mattoncini rossi sulla facciata via Giacomo Matteotti ed ad intonaco e tinteggiatura di colore chiaro sulle altre facciate. Il fabbricato è del tipo di complesso di appartamenti multipiano di tipo economico in quanto dotato di rifiniture ordinarie e privo di impianto ascensore. Un vano scale all'interno del fabbricato collega i vari piani; i vari appartamenti sullo stesso piano hanno accesso con un ballatoio. L'immobile in oggetto si trova di fronte alla rampa che sale al secondo piano.

Le facciate esterne del fabbricato presentano frontalini e sottobalconi con fenomeni pregressi e avanzati di ossidazione dei ferri ed espulsione del copriferro sui quali sono visibili alcuni interventi messa in sicurezza per evitare la caduta di materiale e pre ripristinare localmente i copriferri. Gli intonaci a facciata presentano segni di vetustà con frequenti cavillature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.

Il fabbricato è dotato di regolamento di Condominio approvato con delibera il 29 giugno 2017 che definisce le parti comuni, riportando in gran parte l'elenco di cui all'art. 11117 cc, e prescrivendo regole e limiti per l'uso delle stesse. Da sopralluogo visivo delle parti comuni (androne, vano scale e facciate) si evince uno stato di conservazione mediocre con vecchi distacchi di copriferri riparati parzialmente e nuovi in corso di formazione. Non risultano provvedimenti a carattere di urgenza sullo stabile. Allo stato attuale non risultano deliberati lavori a farsi. La facciata su via Giacomo Matteotti risulta rivestita con laterizi rossi tranne nella porzione ricadente all'interno dell'immobile pignorato. Le altre facciate risultano rivestite con intonaco e tinteggiatura di colore chiaro con evidenti e diffuse cavillature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1 Vano scale condominiale

CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato con accesso da via Giacomo Matteotti n. 34 (catastalmente n. 24), Boscotrecase che funge da asse di collegamento tra gli insediamenti storici di Boscotrecase e Boscoreale. Si trova a 550 m dalla stazione di Boscotrecase della Circumvesuviana (EAV).

L'immobile si trova in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale servita da pochi esercizi commerciali. Non vi sono aree parcheggio che avviene prevalentemente lungo le strade. Sono presenti nella zona varie tipologie residenziali: fabbricati storici di massimo tre piani, villette con aree verdi, mini condomini di massimo tre unità, complessi residenziali realizzati nel secondo dopoguerra con funzioni di case popolari e complessi residenziali di più recente costruzione/ristrutturazione recintati e dotati di autorimesse pertinenziali. L'immobile in oggetto fa parte di un segmento di mercato minoritario nella zona ossia il condominio di dimensioni medio-piccole realizzato nel secondo dopoguerra, privo di parcheggi pertinenziali e di ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale aspetto ha determinato una laboriosa disamina del costruito esistente ed una ricerca complessa di immobili comparabili ai fini della stima del più probabile valore di mercato.

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

1. **DATI CATASTALI:** CF BOSCOTRECASE foglio 17 particella 348 sub. 19
2. **CONFINI:** 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
3. **PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:** non vi sono pertinenze o accessori esterni all'immobili a cui sono 95,964 millesimi di tabella A
4. **ACCESSI:** da accesso al secondo piano di fronte rampa di scale comune a cui si accede attraverso androne con accesso dal civico n. 34 di via Giacomo Matteotti
5. **DESCRIZIONE** – L'appartamento si articola in un ingresso dal quale si accede ad una cucina-soggiorno con esposizione est; da tale ambiente si accede al bagno dotato di vasca da bagno e ad un piccolo disimpegno che funge da vano di distribuzione delle due camere da letto; da quest'ultime si accede al balcone sul quale è stata ricavata *sine titulo* una veranda con struttura in alluminio con due piccoli depositi. Le finiture interne sono ad intonaco e tinteggiatura tranne per gli ambienti cucina e bagno che risultano parzialmente rivestiti con piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico ed avvolgibili in plastica. Gli infissi interni in legno.
6. **ESPOSIZIONE:** esposizione prevalente SUD (Camere); non sono presenti fabbricati più alti nelle vicinanze
7. **ALTEZZA INTERPIANO:** 3,11 m per l'intero immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 2 bagno e dingresso

Figura 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 4

Figura 5 Cucina soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 6

Figura 7 Camera1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 8

Figura 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 10 Camera2

Figura 11 Veranda

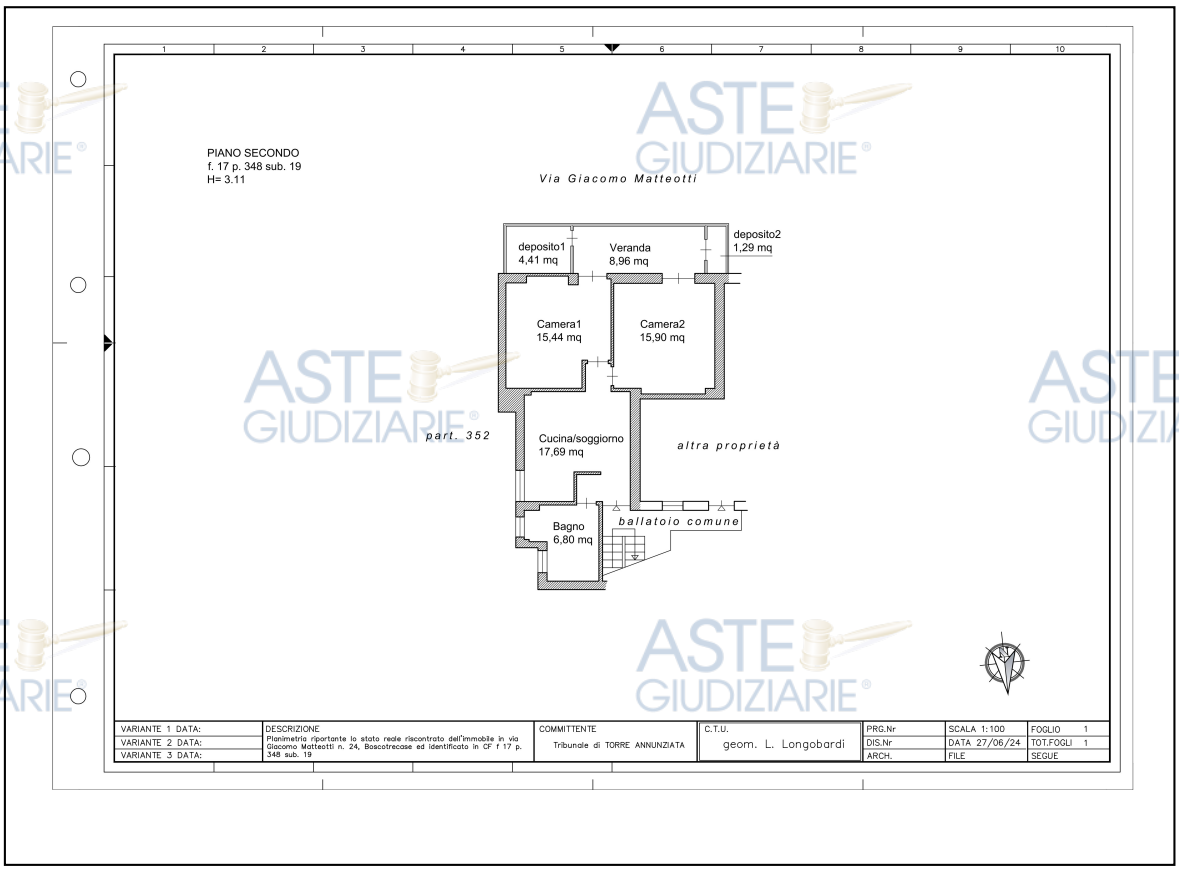
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 12

Figura 13 Camera2 da veranda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** Impianto idrico, elettrico, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, condizionatori per la climatizzazione estiva.
9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** Gli ambienti interni si presentano in condizioni complessivamente buone; sono da segnalarsi ammaloramenti nelle finiture del sottobalcone (soffitto veranda) dovuti alle problematiche già evidenziate delle parti comuni.
10. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE:** gli impianti risultano funzionanti ma non certificati
11. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI: :** non si prevedono costi all'adeguamento ma spese per la verifica per il conseguimento delle certificazioni ai fini del conseguimento dell'agibilità parziale per la sanatoria edilizia di cui si dirà in seguito.
12. **AREE ESTERNE DI PERTINENZA** - non vi sono aree esterne di pertinenza



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che laddove vi siano differenze tra i rapporti mercantili ai fini del calcolo tra quelli indicati da Tecnoborsa e quelli dell'Agenzia delle Entrate (Allegato C DPR 138/98 e MOSI) si privilegeranno quest'ultimi (ed in particolare quelli indicati dal MOSI) in quanto sono alla base della redazione dei listini OMI eventualmente utilizzabili per verifiche successive.

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);[1]
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (**applicabile fino alla superficie dei vani principali, l'eccedenza va calcolata al 2%**);[2]
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

[1] Il DPR 138/98 prevede il 30% e così anche il MOSI (p. 60)
[2] Il MOSI dell'Agenzia delle Entrate a tal riguardo precisa "fino ad un quintuplo dei vani principali" p. 59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

SUPERFICI UTILI U.I. LOTTO 1		
C.F. F. 17 PART. 348 SUB 19		
LOCALE	**SUPERFICIE UTILE INTERNA**	**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**
Piano secondo		
Camera1	15,44 mq	
Camera2	15,90 mq	
Cucina/soggiorno	17,69 mq	
Bagno	6,80 mq	
Deposito1		4,41 mq
Veranda		8,96 mq
Deposito2		1,29 mq
TOTALE	**55,83 mq**	**14,66 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 ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni e perimetrali PIANO2	70,15	1,00	70,15
Superficie balconi P2 **(dopo ripristino per demolizione veranda e ripristino sagoma)**	12,58	30% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al10%	4,51
		SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)	74,66

6.3.5Formazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 conclude che i due immobili debbano costituire due lotti separati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
25/10/2019	Compravendita Notaio Altiero Roberto	**Rascato Mario** nato a Torre Annunziata il 30.01.1968	**XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**	**Appartamento piano secondo CF foglio 17 particella 348 sub. 19 cat. A/4 di 4,5 vani**	21/11/2019	53540/41415
13/06/2008	Compravendita Notaio Di Martino Salvatore	**Colantuono Francesco** nato a Torre Annunziata il 25.06.1966 e **Buonocunto Olga** nata a Torre Annunziata il 23.04.1961	**Rascato Mario** nato a Torre Annunziata il 30.01.1968	**Appartamento piano secondo CF foglio 17 particella 348 sub. 19 cat. A/4 di 4,5 vani**	17/06/2008	20037/31740

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14/12/1994	Compravendita Notaio Diliegro Michele	**Falanga Maria Rosaria** nata a Torre del Greco il 18.10.1951	**Colantuono Francesco** nato a Torre Annunziata il 25.06.1966 e **Buonocunto Olga** nata a Torre Annunziata il 23.04.1961	*Appartamento ubicato al secondo piano con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le sale* Denunzia in UTE con scheda 07.05.1969 al n. 257 alla partita 1006711	10/01/1995	604/741
01/12/1989	Compravendita Notaio Matrone Raffaele	**Galllo Carmine** nato a Torre Annunziata il 15.08.1947 **e Porpora Carmela,** nata a Boscoreale il 10.04.1948	**Falanga Maria Rosaria** nata a Torre del Greco il 18.10.1951	*Appartamento ubicato al secondo piano con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le sale* Denunzia in UTE con scheda 07.05.1969 al n. 257 alla partita 1006711	06/12/1989	35739/26760
28/12/1988	Compravendita Notaio Langella Vincenzo	**Lecce Cristofaro** nato a Striano il 14.02.1929 e **Di Somma Rosa** nata a Boscotrecase il 06.09.1933	**Galllo Carmine** nato a Torre Annunziata il 15.08.1947 **e Porpora Carmela,** nata a Boscoreale il 10.04.1948	*Appartamento ubicato al secondo piano con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le sale* Denunzia in UTE con scheda 07.05.1969 al n. 257 alla partita 1006711	14/01/1989	1447/1157
03/08/1977	Compravendita Notaio Liguori Iole	**Fiore Luigi** nato a Striano il 17/03/1919	**Lecce Cristofaro** nato a Striano il 14.02.1929 e **Di Somma Rosa** nata a Boscotrecase il 06.09.1933	*Appartamento ubicato al secondo piano con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le sale* Denunzia in UTE con scheda n. 0658036 07.05.1969	01/10/1977	19877/17857
14/10/1974	Compravendita Notaio Varcaccio Garofalo Plinio	**Izzo Vittoria**	**Fiore Luigi** nato a Striano il 17/03/1919	*Appartamento ubicato al secondo piano con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le sale* Denunzia in UTE con scheda n. 0658036 07.05.1969	09/11/1974	25232/22520
15/11/1967	Atto di Divisione notaio Raiola Domenico	**Izzo Vittoria e altri**	**Izzo Vittoria e altri**	Beni Izzo Michele (costruttore)	15/11/1967	52356/37346

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

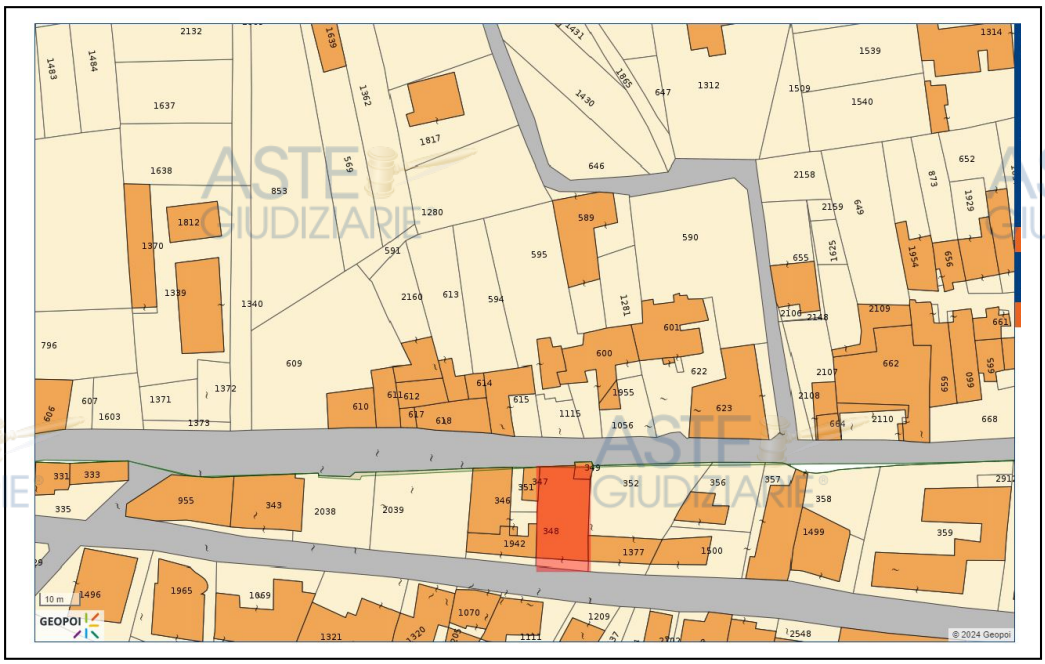
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di BOSCOTRECASE al foglio 17 particella 348 di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Cfr. All. 4).

A. L'attuale consistenza deriva da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/11/2007 Pratica n. NA0917828 in atti dal 27/11/2007 (n.53965.1/2007); con tale pratica è stata presentata la planimetria attualmente agli atti in sostituzione della precedente

B. La planimetria originaria è stata registrata con scheda 257 nel 1969

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale e la planimetria catastale originaria che al momento risulta indisponibile come attestato dall'Agenzia del Territorio Napoli; l'estratto di mappa indicativo del C.F.,. (Cfr. All. 4)

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

6.5.1Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19.

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

Unità immobiliare sita in **BOSCOTRECASE (Na) alla Via Matteotti n. 34 (in catasto 24)** piano 2, individuata in **C.F. del Comune di Boscotrecase al foglio 17, part. 348 sub 19,** cat. A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, sup. catastale totale 70 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, R.C. € 232,41-

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

Unità immobiliare sita in **Boscotrecase (Na) alla Via Giacomo Matteotti n. 24** piano 2, individuata in **C.F. del Comune di Boscotrecase al foglio 17, part. 348 sub 19,** cat. A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, sup. catastale totale 70 mq, R.C. € 232,41

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

(verificare per ogni immobile che costituisce il lotto)

6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19.

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

Unità immobiliare sita in **Boscotrecase (Na) alla Via Giacomo Matteotti n. 34** piano 2, individuata in **C.F. del Comune di Boscotrecase al foglio 17, part. 348 sub 19,** cat. A/4, classe 05, consistenza vani 4,5, sup. catastale totale 70 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, R.C. € 232,41- Via Giacomo Matteotti n. 24 piano 2; confinante a nord con BALLATOIO COMUNE e ALTRO IMMOBILE, con VIA GIACOMO MATTEOTTI a sud, con particella 352 a est, con ALTRO IMMOBILE a ovest.

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

Unità immobiliare sita in **Boscotrecase (Na) alla Via Giacomo Matteotti n. 24** piano secondo individuata in **C.F. del Comune di Boscotrecase al foglio 17 part. 348 sub 19,** cat. A/4, classe 05, consistenza vani 4,5, sup. catastale totale 70 mq, , R.C. € 232,41 Via Giacomo Matteotti n. 24 piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 NON VERIFICATA.

Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È non indicata.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
appartamento posto al piano secondo, *con ingresso dalla porte di fronte per chi sale le scale, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali; confinante con detta Via, con beni Panariello Nicola, con beni Cascone Pasquale, con beni Graziano Emilia, con beni Falco Anna, con cassa scala, salvo altri.* *Riportato nel* ***Catasto Fabbricati*** *del Comune di Boscotrecase al* ***foglio 17,*** *con l'indicazione di* ***p.lla 348 sub 19,*** *Via Giacomo Matteotti n.24, piano 2,* ***Ctg. A/4****, cl. 5, vani 4,5 - r.c. euro 232,41.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

U.I. 1- DESCRIZIONE B: *DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:*
appartamento posto al piano secondo, *con ingresso dalla porte di fronte per chi sale le scale, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali; confinante con cassa scala a nord con via Giacomo Matteotti a sud, con particella 352 al foglio 17 ad est e altra unità immobiliare ad ovest.* *Si compone di una cucina con finestra, un bagno con due finestre e due camere prospicienti la strada con due aperture a tutt'alta altezza; sul balcone prospiciente la strada si trova una veranda. All'interno della veranda è ricavato un ambiente deposito.*

U.I. 1-DESCRIZIONE C: *DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI*
appartamento posto al piano secondo, *con ingresso dalla porte di fronte per chi sale le scale, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali; confinante con cassa scala a nord con via Giacomo Matteotti a sud, con particella 352 al foglio 17 ad est e altra unità immobiliare ad ovest.* *Si compone di una cucina con finestra, un bagno con due finestre e due camere prospicienti la strada con due aperture a tutt'alta altezza; sul balcone prospiciente la strada si trova una veranda. All'interno della veranda sono ricavati due ambienti deposito. Sono presenti due tramezzi nella cucina/soggiorno che servono da disimpegno per il bagno.*

U.I. 1-VERIFICA CORRISPONDNZA			
Descrizione A	***CORRISPONDE***	***Descrizione B***	***SI***
Descrizione B	***CORRISPONDE***	***Descrizione C***	***NO***

Per quanto le differenze siano di scarsa rilevanza e non comportino la necessità di una variazione catastale per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, è da evidenziare che, in conseguenza dei ripristini edilizi per eliminazione della veranda e della riconfigurazione del balcone, sarà necessario ripresentare la pianta catastale con un costo di **€ 300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

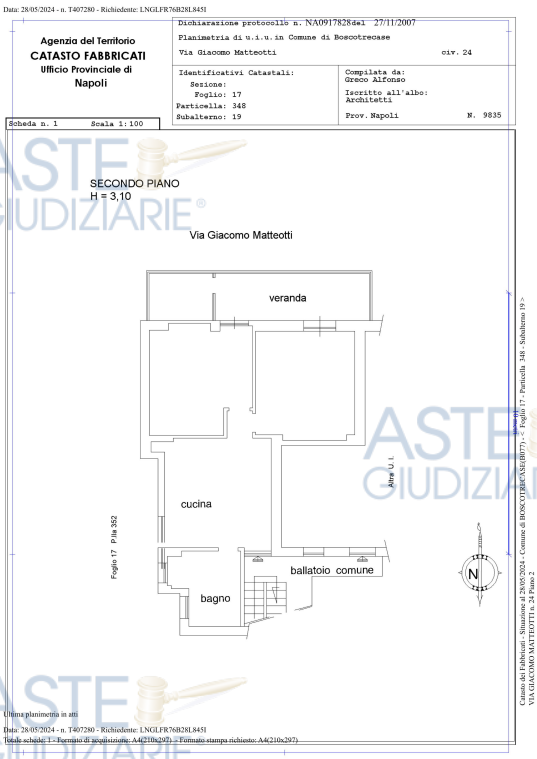


Figura 14 pianta catastale attualmente agli atti

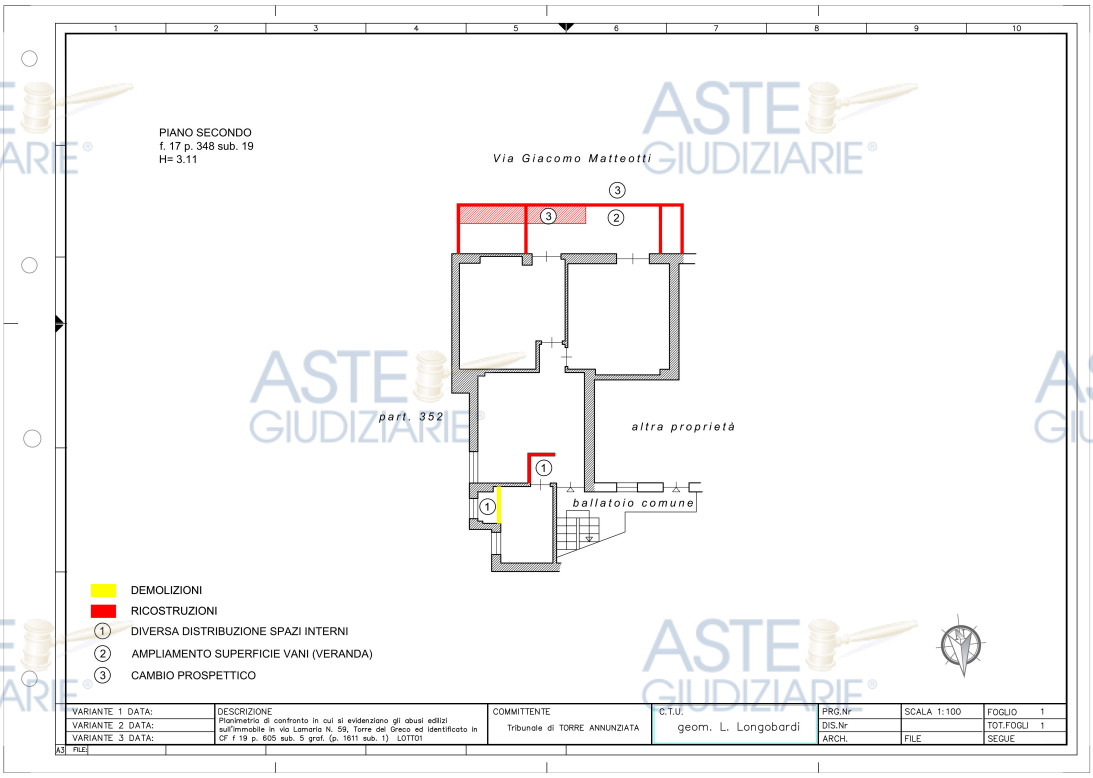


Figura 15 Schema difformità edilizie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

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. foglio17 part. 348) 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 Boscotrecase al foglio 17, part. 348.

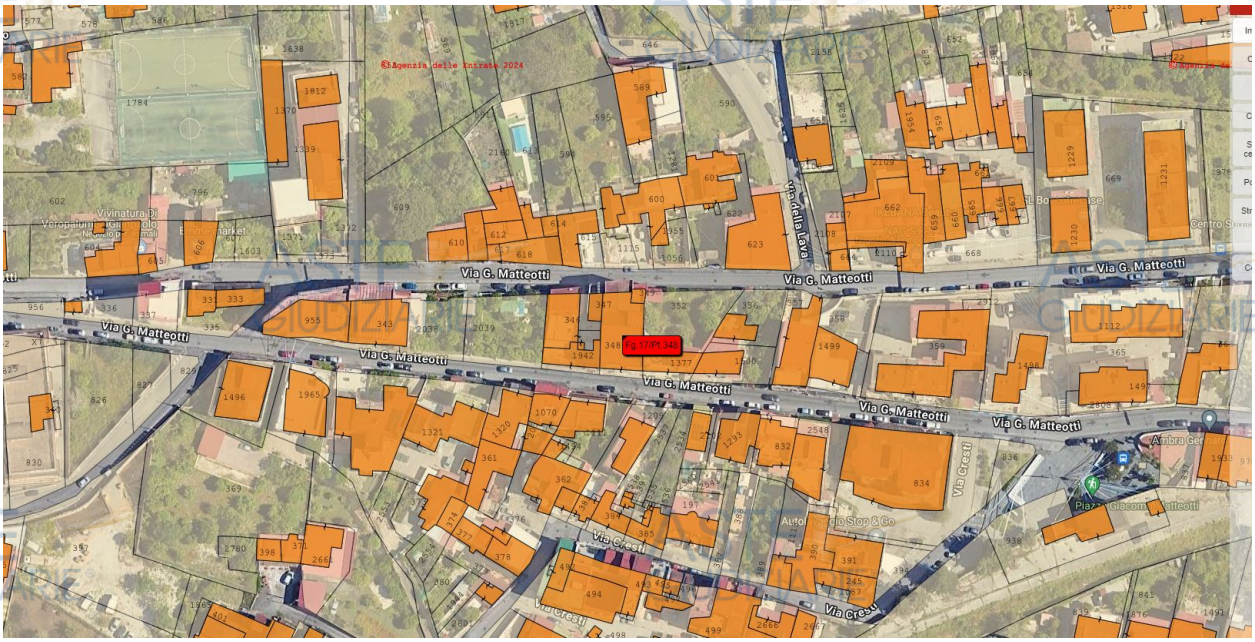


Figura 16 Sovrapposizione mappa catastale a aerofoto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune Boscotrecase al F. 17, part. 348 sub 19.

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 trascritto alla Conservatoria NA2 il 21.11.2019 ai nn. 53540/41415

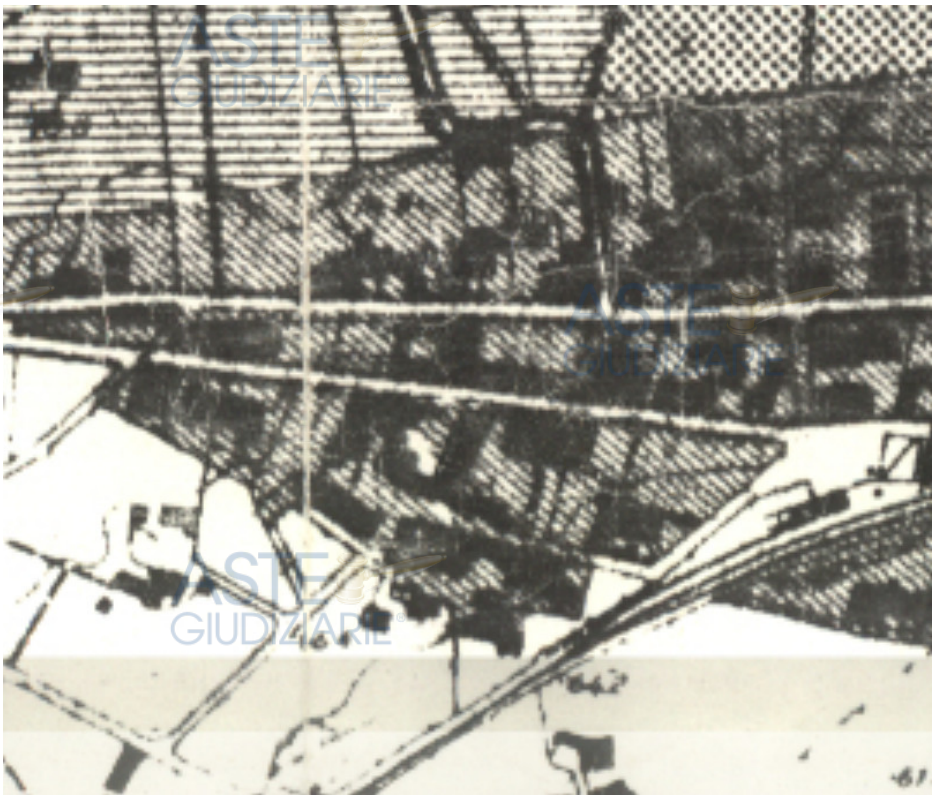
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

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

PRG

Lo strumento urbanistico vigente è il PIANO REGOLATORE Intercomunale approvato con DPGRC della Regione Campania n. 4569 del 28.05.1987; l'area in cui si colloca l'immobile è classificata come *semintensiva esistente* per la quale si applica l'art. 8 Norme di Attuazione per il quale sono consentiti, fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati solo interventi di *consolidamento statico, di normale manutenzione e di risanamento igienico-sanitario*.

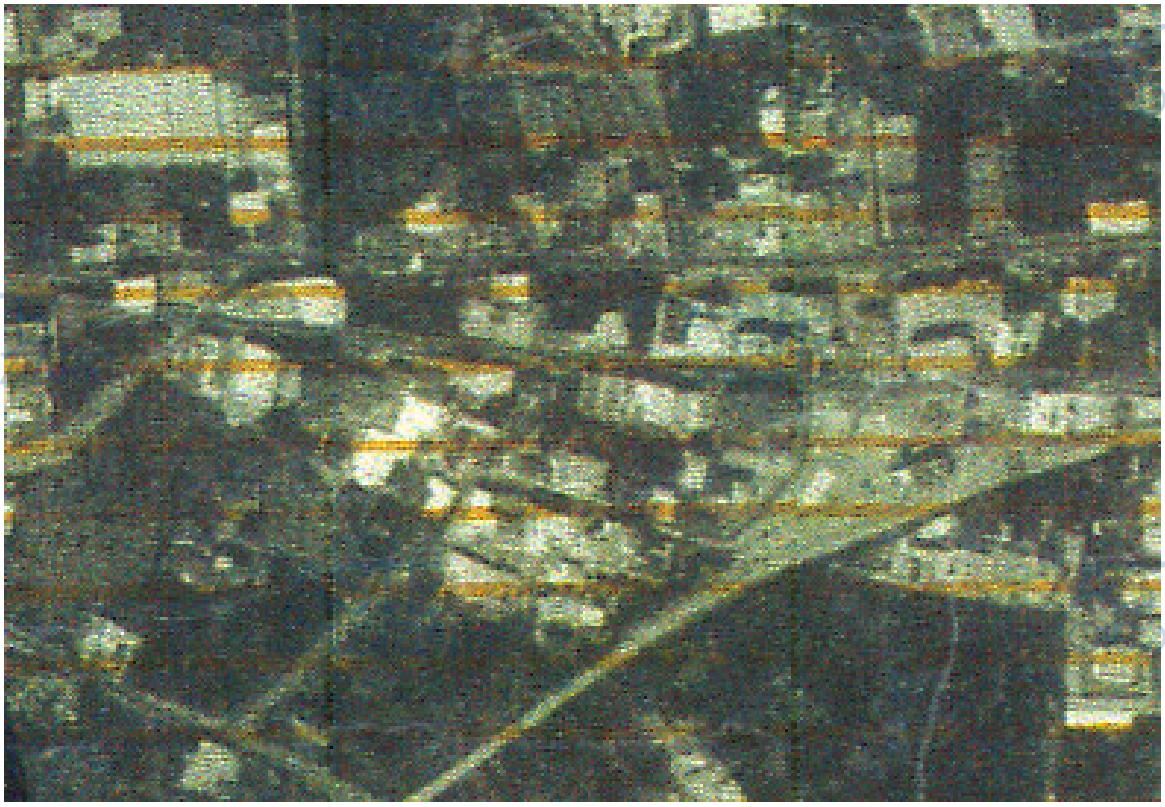


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piani sovraordinati – Parco Nazionale del Vesuvio

La zona non è compresa nella zona perimetrata con Decreto Minesteriale 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 fino all'approvazione di Piani Particolareggiati. Non sono consentiti cambi di destinazione ad un uso abitativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il nuovo fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione rilasciata al sig. IZZO MICHELE il 12 giugno 1963. Tale concessione riguarda la realizzazione di un fabbricato di tre livelli (piano rilazato, piano primo e secondo) con tre quartini per piano.

Dal confronto tra il grafico di concessione e lo stato attuale si evidenzia quanto segue:

A. Assenza di verande; a ulteriore conferma di tale assunto, si è presa visione di altre piante catastali di impianto relative ad altri immobili presenti nel fabbricato dalle quali si evince che *ab origine* non fosse prevista veranda. Su tale opera non sono state emesse ordinanze di demolizione come da certificazione del Comune di Boscotrecase.
B. Diversa sagoma del balcone in quanto nel grafico di concessione quest'ultimo era previsto con una parte centrale più profonda e due ali più strette Su tale opera non sono state emesse ordinanze di demolizione come da certificazione del Comune di Boscotrecase.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C. Una diversa distribuzione interna per la presenza di una tramezzatura all'interno del bagno e l'assenza di disimpegno tra le due camere e tra la cucina-soggiorno ed il bagno

Per quanto asserito al quesito 10, le difformità indicate ai punti A) e B) non sono sanabili, escludendosi la possibilità di applicazione nel caso di specie del comma 6 art. 40 delle legge 47/85 e pertanto è da prevedere ripristino dello stato dei luoghi mediante le seguenti operazioni:

i. Realizzazione ponteggio per demolizione controllata
ii. Smontaggio veranda
iii. Taglio ringhiera
iv. Rimozione pavimentazione, massetto ed eventuale impermeabilizzazione per l'area da demolire
v. Demolizione con martello pneumatico della porzione balcone
vi. Risanamento ferri e copriferri
vii. Posa nuova ringhiera con trattamento antiruggine
viii. Riconfigurazione profili frontalini
ix. Posa nuovi correnti di marmo
x. Stuccatura punti di aggancio vecchia veranda
xi. Trasporto a discarica
xii. Oneri di discarica

Si stima l'importo totale di tale opere di ripristino in **€ 6.000,00** da detrarsi dal valore dell'immobile.

Per le difformità al punto C) si dovrà presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo è da stimare in **€ 1.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

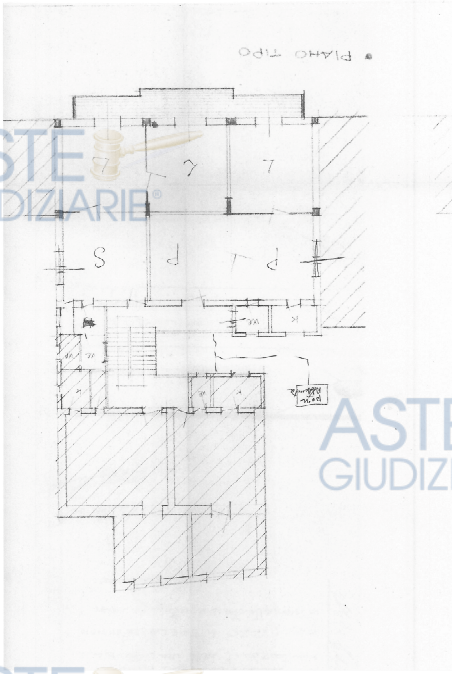


Figura 17 Grafico piano tipo allegato alla concessione

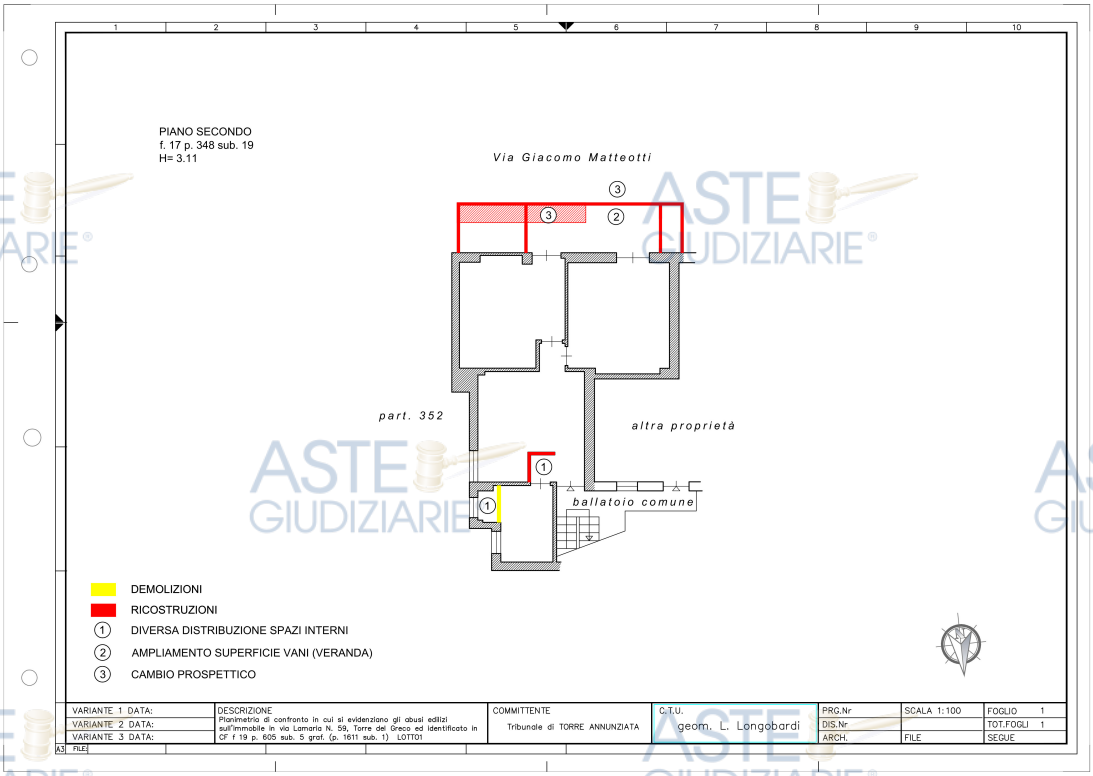


Figura 18 Schema difformità edilizie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un immobile realizzato dopo l'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 **è da rilevare come tale certificato sia assente.**

6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

Per concludere l'iter della sanatoria , secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si dovrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

L'altezza interna dei ambienti all'interno dell'appartamento è di 3,11 m. Tale altezza è superiore agli standard edilizi Decreto ministeriale Sanità 05 luglio 1975 e la superficie degli ambienti è conforme agli standards.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).*

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita del 2019 per notar Altiero in favore dell'esecutato. Il certificato è stato registrato sul portale della Regione Campania con progressivo AENGR-390942-02/10/2019 11.16.34.480 per il quale l'immobile viene classificato in classe G (la più bassa). (Allegato5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.13RISPOSTA 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche dei beni staggiti ed in particolare tenuto conto che: l'immobile non è divisibile ne funzionalmente ne giuridicamente per le norme urbanistiche e leggi sovraordinate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.14RISPOSTA 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;*

6.14.1Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecasei al F. 17, part. 348 sub 19.

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** sarebbe ipoteticamente attuabile solo attraverso radicali interventi di ristrutturazione che priverebbero l'immobile di spazi interni.

Il frazionamento dell'unità immobiliare non è attuabile in quanto intervento che comporta un aumento di carico urbanistico essendo l'intero territorio del Comune di Boscotrecase inserito tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L.R. n°21 del 10/12/2003, pubblicata nel B.U.R.C. n°59 del 15/12/2003*"Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vulcanico dell'area vesuviana", che vieta il rilascio di titoli edilizi che comportino aumento del carico urbanistico a fini residenziali nei comuni ricadenti nella zona rossa vesuviana.

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

6.15RISPOSTA 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;*

6.15.1Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Boscotrecaseal F. 17, part. 348 sub 19.

6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta da verbale di sopralluogo e certificato di residenza l'immobile risulta occupato dall'esecutato

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.16RISPOSTA 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 fa parte di condominio dotato di regolamento **non contrattuale** deliberato con assemblea del 29.06.2017. Tale regolamento pone limitazioni all'uso degli immobili:

> *E' vietato destinare gli immobili, dei piani superiori al pianoterra, a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili o di ufficio o di studio professionale o ambulatorio medico; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come certificato dall'amministratore XXXXXXXXXX, l'immobile in oggetto è dotato di 95,964 millesimi di tabella A generale e 103,72 millesimi di tabella B per la manutenzione scale ed androne.

Le quote ordinarie di gestione e manutenzione inerenti l'unità in oggetto sono pari a € 482,64.

Non vi sono quote ordinarie scadute per gli ultimi due anni.

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

> *17. rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

ASSENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.18RISPOSTA 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 simili 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*. La determinazione del più probabile valore di mercato mediante procedimento comparativo pluriparamentrico diretto (MCA- market comparison approach) si è articolato quindi nelle seguenti fasi:[3]

[3] MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 108-109

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Individuazione delle caratteristiche di cui si compone l'immobile quantitative e qualitative ordinabili; calcolo superfici commerciali, numero di servizi e stato di manutenzione

b) Analisi del contesto; ci si è quindi limitati al fine dell'individuazione degli immobili comparabili all'interno della stessa zona semicentrale compresa tra via Annunziatella a nord, via Tenente L. Rossi ad ovest; linea ferroviaria Circumvesuviana a sud e via Cardinale Prisco ad est; la rigorosa limitazione geografica ha consentito di rendere ininfluente le caratteristiche di localizzazione. Al contempo è stato possibile applicare i medesimi rapporti mercantili ossia quei coefficienti di riduzione per le superfici accessorie e di ornamento degli immobili al fine del calcolo della superficie commerciale. Qualora non disponibili sono stati utilizzati dei rapporti convenzionali desunti dalle normative e dalla letteratura.

c) All'interno di questa zona limitata mediante un indagine a tappeto dagli estratti di mappa catastali e dalle visure catastali sono stati individuati immobili simili (appartamenti in condominio privi di ascensore e senza cantinole e box pertinenziali) oggetto di atti notarili recenti; sono stati scartati gli atti di donazione tra consanguinei, le successioni o gli atti di divisione. **Nel caso di specie la particolare tipologia edilizia ha consentito di individuare solo un atto e due offerte commerciali. Considerato che il prezzo indicato nell'atto deriva da una trattativa tra le parti mentre le offerte si devono ancora cristallizzare in prezzi a seguito di trattativa, si è dato maggiore peso al dato storico nella computazione finale.**

d) 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 ivi compresi lo stato di manutenzione, gli impianti e l'assenza di vizi e garanzia sugli immobili

e) Mediante un procedimento matematico sono stati determinati i prezzi marginali

f) 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Inapplicabilità dei listini nel caso di specie

Il cespite si inserisce in una zona semincentrale. Il patrimonio immobiliare esistente è composto da varie tipologie molto diverse tra di loro. Tale dato è significativo ai fini estimativi in quanto, l'OMI fa una classificazione rigida nella quale si inseriscono con difficoltà alcune tipologie (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini). Nella realtà vi siano tipologie edilizie e segmenti di mercato completamente diversi: fabbricati storici di massimo tre piani, villette con aree verdi, mini condomini di massimo tre unità con o senza aree esclusive, complessi residenziali realizzati nel secondo dopoguerra con funzioni di case popolari e complessi residenziali di più recente costruzione/ristrutturazione recintati e dotati di autorimesse pertinenziali. L'immobile in oggetto fa parte di un segmento di mercato minoritario nella zona ossia il condominio di dimensioni medio-piccole realizzato nel secondo dopoguerra, privo di parcheggi pertinenziali e di ascensore.

6.18.4 Calcolo superfici commerciali immobili oggetto di pignoramento

Si richiama la tabella precedentemente inserita in perizia dalla quale si ottiene per l'immobile1:

Superficie totale lorda dei vani principali: 70, 15 mq

Superficie balcone: 12,58 mq

Al fine della determinazione della superficie commerciale i suddetti valori sono stati moltiplicati per i rapporti mercantili convenzionali indicati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RAPPORTI MERCANTILI

Balconi	0,3
stato di occupazione (occupato)	0,2
livello di piano	0,05

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 ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni e perimetrali PIANO2	70,15	1,00	70,15
Superficie balconi P2 **(dopo ripristino per demolizione veranda e ripristino sagoma)**	12,58	30% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al10%	4,51
		SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)	74,66

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:

Tabella DATI

saggio variazione mensile				0
costo bagno (cad)				5000
Livello manutenzione	0	scarso	necessaria ristrutturazione totale	per ogni passaggio di livello sono necessari 20.000 euro
	1	medio	necessaria ristrutturazione parziale	
	2	buono	ristrutturazione non necessaria	

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 non presenta aumento e decrementi rispetto l'anno precedente.

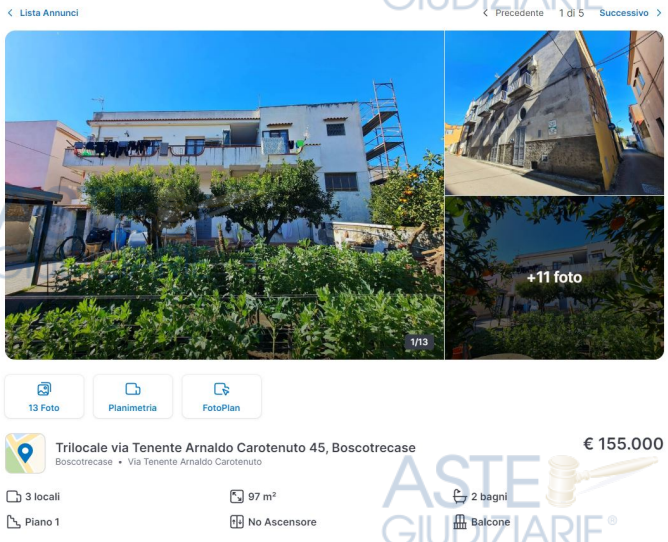
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **costo di rifacimento totale di un bagno** di dimensioni e arredi ordinari è stato ricavato da contabilità e da offerte presenti in rete. Lo stesso dicasi per la il **costo di ristrutturazione completa** con materiali ed impianti ordinari che si stima intorno ai 300,00 €/mq e quindi nel caso di specie costerebbe circa € 40.000,00.[4]

6.18.5 Individuazione immobili comparabili

Al fine della comparazione sono stati cercati atti di compravendita il cui oggetto erano appartamenti in stabili senza ascensore e senza pertinenze; 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:

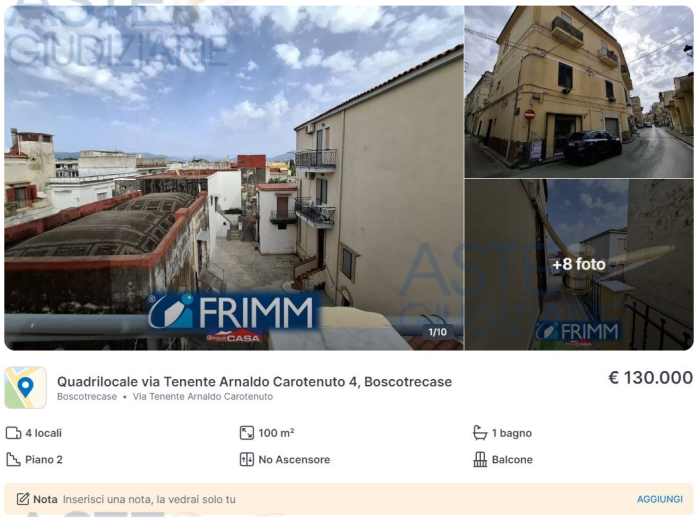
i. Immobile in Categoria catastale A/4 di 4,5 vani con superficie catastale di 86 mq, balconi **nello stesso stabile** al piano superiore compravenduto con atto trascritto il 28.06.2024 ai nn 33121/25976; la compravendita è avvenuta a seguito di intermediazione immobiliare e ai fini dell'acquisto è stato erogato mutuo bancario
ii. Immobile al primo piano di uno stabile storico senza ascensore in via Tenente Arnaldo Carotenuto con superficie commerciale di 97 mq, 2 bagni, balcone; all'offerta è allegata pianta che ha consentito verifiche metriche con eventuali correzioni di dati



[4] https://www.facileristrutturare.it/news/edilizia/newsquanto-costa-ristrutturare-casa/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iii. Immobile al secondo piano di uno stabile storico senza ascensore in via Tenente Arnaldo Carotenuto con superficie commerciale di 100 mq, balcone; all'offerta non è allegata planimetria e pertanto sono state effettuate verifiche dalle foto



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

PREZZO E CARATTERISTICHE	IMMOBILE1	IMMOBILE2	IMMOBILE3	SUBJECT
data atto	28/06/2024	offerta	offerta	
Prezzo	135.000,00	155.000,00	130.000,00	x
Data [mesi]	4	0	0	0
sup. principale	81,28	90	95	70,15
Sup Balconi	16,79	15	10	12,58
servizi [num]	1	2	1	1
Livello di piano	3	1	2	2
Stato di manutenzione	1	2	2	1
Stato di occupazione	NO	NO	SI (2025)	NO

6.18.6 Stima mediante MCA

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

i. DATA calcolata come PREZZO x (saggio varizione mensile/12); nel caso di specie non è influente

ii. PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE calcolato come:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$p_1 = \frac{P \cdot (1 - c)}{S_1 + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma \,, \qquad [5.16]$$

dove:
p_1 è il prezzo marginale della caratteristica superficie principale, espresso in €/mq;
P è il prezzo totale, espresso in €;
π_i è il rapporto mercantile della superficie secondaria generica (con $i = 2, 3, \ldots, k$);
S_1 rappresenta la superficie principale, calcolata seguendo la prassi dello specifico segmento di mercato, espressa in mq;
S_i (con $i = 2, 3, \ldots, k$), rappresenta la superficie secondaria generica, espressa in mq;
σ è il rapporto di posizione;
c rappresenta il rapporto complementare tra il prezzo della superficie esterna (comprensiva dell'area di sedime) e il prezzo totale dell'unità immobiliare.
I prezzi marginali delle superfici secondarie sono pari a:

$$p_i = \pi_i \cdot p_1. \qquad [5.17]$$

Il prezzo marginale della superficie esterna è pari a:

$$p_e = \frac{P \cdot c}{S_e} \cdot \sigma_e \,, \qquad [5.18]$$

dove:
p_e è il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna, espresso in €/mq;
P è il prezzo totale, espresso in €;
c rappresenta il rapporto complementare tra il prezzo della superficie esterna (comprensiva dell'area di sedime) e il prezzo totale dell'unità immobiliare;
S_e rappresenta l'area esterna (comprensiva dell'area di sedime), espressa in mq;
σ_e è il rapporto di posizione della superficie esterna.

Se il rapporto di posizione σ non è conosciuto per carenza di dati disponibili si assume pari a 1 e si assume il prezzo marginale minimo (evidenziato in giallo) derivante dai calcoli per i tre comparabili.

iii. PREZZO MARGINALE DEI BALCONI,: derivano dal prezzo marginale superficie per il rapporto mercantili definito in precedenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iv. PREZZO MARGINALE NUMERO SERVIZI indicato nella tabella dati

v. PREZZO MARGINALE per livello di piano

vi. PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE indicato nella tabella dati

vii. PREZZO MARGINALE stato di occupazione

TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzi Marginali	IMMOBILE1	IMMOBILE2	IMMOBILE3
data			
sup. principale	1.564,00	1.640,21	1.326,53
Sup Balconi	397,96	397,96	397,96
servizi [num]	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Livello di piano	6.750,00	7.380,95	0,00
Stato di manutenzione (1 liv)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Stato di occupazione	27.000,00	31.000,00	26.000,00

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

TABELLA VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	IMMOBILE1	IMMOBILE2	IMMOBILE3
Prezzo	135.000,00	155.000,00	130.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
sup. principale	-14.764,29	-26.331,63	-32.964,29
Sup Balconi	-1.675,41	-963,06	1.026,73
servizi [num]	0,00	-5.000,00	0,00
Livello di piano	-6.750,00	7.380,95	0,00
Stato di manutenzione	0,00	-20.000,00	-20.000,00
Stato di occupazione	0,00	0,00	26.000,00
	111.810,31	110.086,26	104.062,45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come esposto in precedenza si darà "maggior peso" al dato desunto dagli atti e pertanto si effettuerà una media ponderata assegnando al valore dell'immobile comparabile1 il 40% ed altri due il 30%. Il risultato è pari a **€ 108.968,73** che viene assunto come il più probabile valore di mercato per l'immobile.

Per il metodo utilizzato tale valore risulta accettabile in quanto lo scarto percentuale tra il Valore massimo ed il Valore minimo è pari al 7%; considerata anche la presenza di due annunci immobiliari.

6.18.7 Detrazione costi di ripristino

Come esposto in precedenza sono da detrarre i costi per ripristini per **€ 6.000,00** e **€ 1.000,00** per Pratiche di regolarizzazione edilizia. Si ottiene un nuovo totale di € 101.968,73

6.18.8 Detrazione costi oneri giuridici

Per quanto riportato al paragrafo 6.7.1 relativo alla conformità catastale sono necessari **€ 300,00** per aggiornamenti catastali sull'Immobile. Si ottiene un nuovo totale di € 101.668,73

6.18.9 Calcolo finale e ribasso

Per quanto computato al punto 6.18.6……	€ 108.968,73
A detrarre costi di ripristino 6.18.7…….	€ - 7.000,00
A detrarre costi oneri giuridici 6.18.8…….	€ - 300,00
TOTALE LOTTO	**€ 101.668,73**
Ribasso finale per assenza di garanzia sui beni venduti 10%	**€ 91.501,86**
Arrotondamento finale (PREZZO BASE D'ASTA)	**€ 91.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Boscotrecase F. 17, part.348 sub. 19.

L'U.I. in oggetto è occupata dal debitore, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. ELENCO ALLEGATI

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

1. Allegato 1:Verbali di sopralluogo;
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 Boscotrecase - Sett. Urbanistica-Edil. Privata- Uff. Condono;
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;
11. Allegato 11: Documentazione condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009