

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 217/2016 + 258/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVIATA DA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anita Carughi

ASTE
GIUDIZIARIE®

*****20/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAP. 1 - PREMESSA.....	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
CAP. 2 - QUESITO N. 1	6
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3.- VERIFICA CATASTALE	8
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA.....	9
2.5.- CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA.....	10
CAP. 3 - QUESITO N. 2	11
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	14
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	15
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO.	18
CAP. 4 - QUESITO N. 3	21
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	21
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA	22
4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI	23
CAP. 5 - QUESITO N. 4	24
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	24
CAP. 6 - QUESITO N. 5	25
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	25
CAP. 7 - QUESITO N. 6	25
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI.....	25
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	36
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8	27
CAP. 9- QUESITO N. 9	27
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	27
CAP. 10- QUESITO N. 10	29
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	29

CAP. 11- QUESITO N. 11	32
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
CAP. 12- QUESITO N. 12	32
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	32
CAP. 13- QUESITO N. 13	33
13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO	33
CAP. 14- QUESITO N. 14	33
14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO	33
CAP. 15- QUESITO N. 15	33
15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	33
CAP. 16- QUESITO N. 16	34
16.1.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI	34
16.2.- USI CIVICI	34
16.3.-ONERI CONDOMINIALI	35
CAP. 17- QUESITO N. 17	36
17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	36
17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	38
17.3.- STIMA PER VALORI UNITARI	40
17.4.- CALCOLO DELLE DETRAZIONI	41
CAP. 18- QUESITO N. 18	42
18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE	42

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta *****, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez.

A con il n° d'ordine *****, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre

Annunziata, con studio in *****

AVENDO RICEVUTO

in data 13/10/2025 nomina di esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di

Torre Annunziata Dott.ssa Anita Carughi, relativamente all'esecuzione immobiliare

contrassegnata dal numero di Ruolo Generale n. 217/2016 + 258/2018 promossa

***** in danno *****.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di

conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal

codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa dell'esperto è conforme anche alle

prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni 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 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).

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

piena proprietà di un lotto di terreno sito nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100,

identificato al Catasto Terreni al:

- Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71

In ditta catastale:

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie (All. n. 1) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2018**

Trascritto a Napoli 2 il 18/10/2018

Reg. gen. 8946 - Reg. part. 5596

Quota: 1/1 P.P.

A favore *****

Contro *****

*La società "*****S.r.l. rinuncia con Ist. n. 15 dep. 06/11/2020 al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 18/10/2018, ai numeri 46465/35807, nei soli confronti dei sigg. *****e residente in Boscoreale (NA) alla via Sardoncelli n. 98 e *****e residente in Boscoreale (NA) alla via Sardoncelli n. 98, avendo essi provveduto al pagamento di quanto liquidato nella Sentenza n. 973/18, emessa dall'On.le Tribunale Civile di Torre Annunziata in data 15/04/2018 e depositata in cancelleria in data 23/04/2018, notificata in forma esecutiva, unitamente all'atto di precetto, in data 09/07/2018, consentendone la cancellazione solo nei confronti di essi, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.*

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma

che il lotto di terreno sito nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al

Catasto Terreni al:

- Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71

In ditta catastale: *****Piena proprietà

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli ultraventennali (All. n. 2) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento. Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al debitore *****in virtù di:
1-Atto di donazione del 29.12.1990 a firma del Notaio *****rep. 17551
racc. 7665 registrato Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/01/1991 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 5631 con cui il donante *****, ha donato
al figlio ***** (marito della *****) i seguenti beni:

- *“appezzamento di terreno sito in Boscoreale, contrada Raiola, alla Via Sardoncelli, della complessiva superficie di circa are quarantacinque e centiare una con entro piccolo fabbricato composto di tre vani, androne ed accessori in pianto terra, di un locale deposito in piano sottostrada e da un locale deposito poco discosto. Il tutto confina nei vari lati con Via Sardoncelli, con proprietà *****, con proprietà *****e con aventi causa di *****. Il terreno è riportato al catasto rustico di Boscoreale in parte alla partita 10075 foglio 14 particella 42 di are 30,18 ... e in parte alla partita 8879 foglio 14 particella 462 di are 7,48 ... e numero 463 di are 7,13 ... mentre le fabbriche sono riportate al N.C.E.U. di Boscoreale alla partita 4436 foglio 14 mappali numeri 42/2 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/3 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/4 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/5 Via Sardoncelli numero 100 piano S1”.*

2-Verbale di pubblicazione di testamento olografo del 19.12.2014 a firma del Notaio ***** – repertorio n. 74574 – raccolta n. 32462 – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 27.01.2015 al Volume 9990 n. 119, con il quale il defunto genitore *****ed ivi deceduto il 1.12.2008 ha disposto dei beni oggetto di pignoramento in favore dei figli

*lo sottoscritto *****nelle mie piene facoltà mentali intendo divider tutto quello che è in mio possesso in favore dei miei due figli, *****, precisando che a Carmine gli dò l'appartamento in primo piano del fabbricato nuovo, lastrico e metà cantina*

*più il basso situato uno a destra e uno a sinistra dell'androne di accesso che prospetta su via Sardoncelli non che tutta la parte di terreno che si trova a destra dell'androne di portone mentre a ***** l'appartamento piano terra del fabbricato nuovo la restante metà cantina e tutto quello che si trova sinistra di come si entra dall'androne del portone dopo il basso dato a v consistente in un piccolo appartamento in piano terra dove deve vivere mia moglie fino alla sua morte, deposito e cantina, nonché tutta la quota di terreno posta a sinistra di come si entra dall'androne portone. Rimane in comune tra ***** l'androne di portone e lo spazio per entrare nella loro proprietà. Si precisa che gli spazi e il terreno posto alle spalle del fabbricato nuovo posto a sinistra lo lascio ***** mentre quello a destra lo lascio a ***** Boscoreale 21 - 3 - 2001 ******

3 -Certificato di denuncia di Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro Generale 6814

3-Accettazione Tacita Di Eredità del 23/04/2018 Rep. 973/2018 trascritta il 07/08/2018 Reg. Particolare 29533 Reg. Generale 38198 del decuius *****da parte dei signori *****in ragione della quota pari a 1/3.

4-Certificato di Denunciata Successione del 04/06/2021 Repertorio 222638/88888 trascritta il 09/06/2021 - Registro Particolare 21323 Registro Generale 28735 morte di *****in data 31/03/2019

5-Accettazione eredità 2021 del 13/02/2020 rep 244/2020 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli il 22/06/2020 Registro Particolare 14963 Registro Generale 20450

ATTUALE STATO DI PROPRIETÀ E SOGGETTI TITOLARI

Lotto di terreno ad uso agricolo in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 censito al NCT al F.

14, P. 1910:

-piena proprietà della minore *****in virtù di successione ex lege di
*****registrata al volume 88888 n. 222638 del 7.05.2021 e trascritta a Napoli 2
il 10.06.2021 ai nn. 21323.2/2021,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1990	*****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Plinio Varcaccio Garofalo	29/12/1990	17551	7665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/15/2014	*****	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	26/01/1991	5631	5054
		Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tommaso D'Amora	19/12/2014	74574	32462
		Trascrizione			
Dal 28/01/2015	*****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia	27/01/2015	9990	119
		Certificato di denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	28/01/2015	119	1990
Dal 23/04/2018	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	26/02/2015	5594	6814
		Accettazione Tacita Di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/06/2021	*****	Tribunale di Torre Annunziata	23/04/2018	973	53561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	07/08/2018	29533	38198
		Denunciata Successione			
Dal 13/02/2020	*****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	04/06/2021	222638	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	09/06/2021	21323	28735
Dal 13/02/2020	*****	Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Torre Annunziata	13/02/2020	244	443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/02/2020	*****	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2	22/06/2020	14963	20450

Tabella riepilogativa

2.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA

Dal certificato di residenza risulta che la debitrice:

- *****Atto parte I serie A - Comune di Risulta iscritta

all'indirizzo:

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile:

- *****Risulta di stato libero

CAP. 3 - QUESITO 2

*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*

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 4 composto dalla piena proprietà di un lotto di terreno sito nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Terreni al:

- Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71





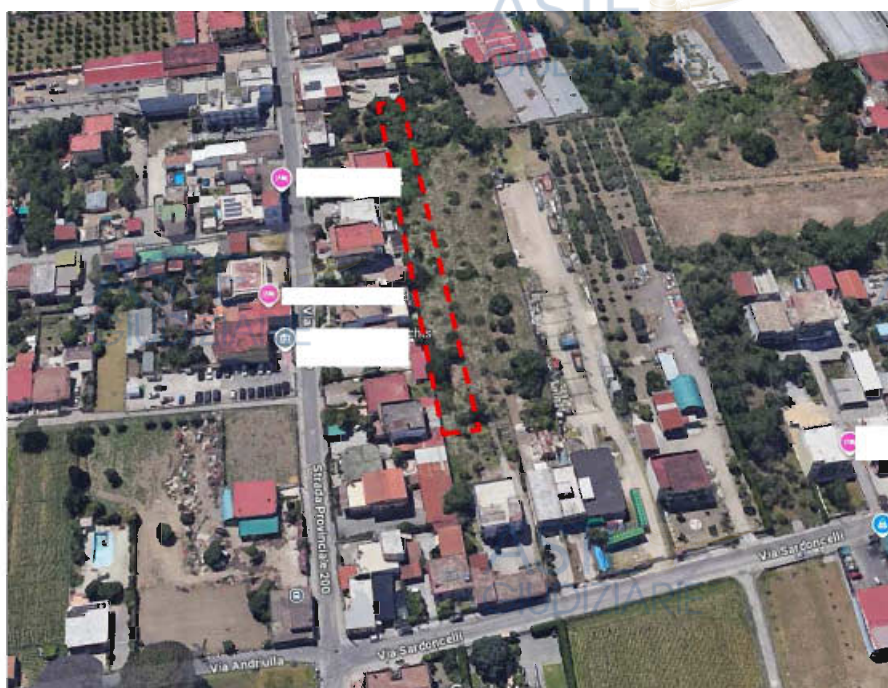
Ingresso dal cortile interno

Il lotto di terreno ad uso agricolo con accesso dalla Via Sardoncelli al numero civico 100, mediante il passaggio carrabile e pedonale di un cortile comune che insiste sulla P. 42 dove sono ubicati gli accessi delle u.i. oggetto di pignoramento. Lo stato di manutenzione generale del bene appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 10). Il comune di circa 26.996 abitanti si estende alle falde sud-orientali del vulcano Somma-Vesuvio, nella zona di passaggio dalla piana del fiume Sarno alla conurbazione costiera del golfo di Napoli. La strada statale n. 268 del Vesuvio rappresenta la principale arteria di riferimento insieme all'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3), che corre all'altezza del casello di Torre Annunziata, a 5 km dall'abitato; quest'ultimo è servito da due linee ferroviarie, la Torre Annunziata-Cancello e la Circumvesuviana (tratta Napoli-Torre Annunziata-Scafati-Poggiomarino-Sarno). Nello specifico le u.i. oggetto di pignoramento sono ubicate nella località Spinelli a sud-est dell'agglomerato urbano in zona semiperiferica a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali, distante circa 2,5 km mt dalla piazza principale e dai principali servizi. Il contesto urbano a media densità

abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni realizzati negli anni 60-70. Distante circa 5 km dall'uscita dello svincolo autostradale A3 casello di Boscoreale. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di tipo civile. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Coordinate Geografiche 40.77550432601707, 14.515887200832367



Macro localizzazione



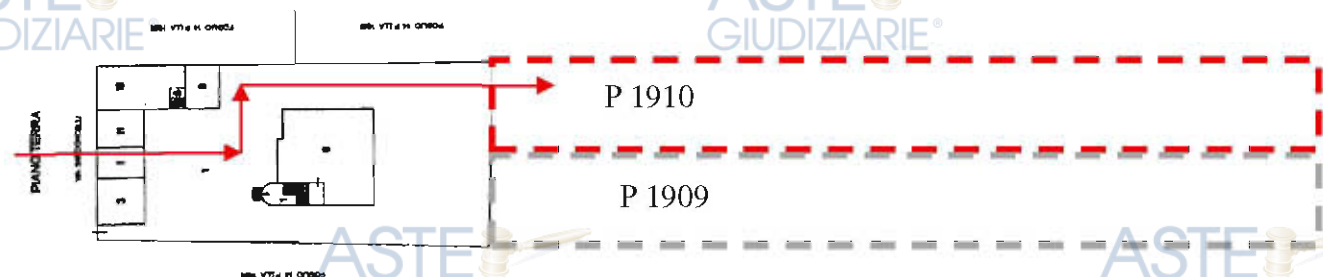
Micro localizzazione

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Terreni al:

- Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BOSCOREALE			14	42		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n civ	Piani	Scala	int	DESCRIZIONE
1	via sardoncelli	100	T-I - S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, ANDRONE COMUNE E CASSA SCALE)
3	via sardoncelli	100	T			LOCALE DEPOSITO
5	via sardoncelli	100	S1			LOCALE DEPOSITO
6	via sardoncelli	100	T			ABITAZIONE
7	via sardoncelli	100	1			ABITAZIONE
8	via sardoncelli	100	S1			BOX/POSTO AUTO
9	via sardoncelli	100	T			BOX/POSTO AUTO
10	via sardoncelli	100	T			ABITAZIONE
11	via sardoncelli	100	T			ABITAZIONE

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione: Lotto di terreno ad uso agricolo di complessivi mq 1.709, composto da un'ampia area coltivata con alberi di vario tipo e vegetazione incolta, è caratterizzato da una giacitura pianeggiante con forma regolare, delimitata sul lato est da un muretto in c.a. e lato sud da cancellata metallica che lo separa dalla proprietà confinanti, mentre non risulta delimitato il lato lungo il confine con la P. 1909 aliena e non pignorata e la P. 42 creando una continuità fisica di terreni con particelle distinte.

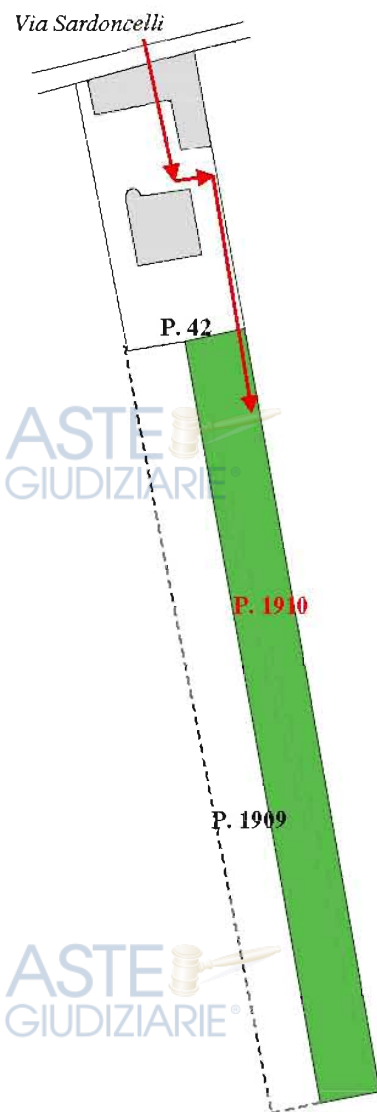


Rilievo fotografico

Il lotto di terreno è accessibile dalla strada attraverso il passaggio della P.lla 42 dove insistono gli immobili di proprietà di ***** (proprietaria del terreno oggetto di pignoramento, erede di *****). Sarà necessario costituire servitù di passaggio pedonale sul cortile non oggetto di pignoramento identificato alla P. 42 e prevedere una

recinzione di delimitazione con pali in legno e rete metallica tra la P. 1910 oggetto di pignoramento e la P. 1909 proprietà di *****non pignorata Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile

Dati catastali - Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71. Confini a nord con P. 42, sud con P. 81 ovest con P 1909 est con altra u.i..



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Calpestabile	Lorda		Convenzionale		
Terreno	1709	1709	1,00	1.709,00	0,00	T
Superficie convenzionale complessiva:				1.709,00		

Tabella Superfici

3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

LOTTO 4 - Quota di piena proprietà di piena proprietà di un lotto di terreno sito nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100. Lotto di terreno ad uso agricolo di complessivi mq 1.709, composto da un'ampia area coltivata con alberi di vario tipo e vegetazione incolta, è caratterizzato da una giacitura pianeggiante con forma regolare, delimitata sul lato est da un muretto in c.a. e lato sud da cancellata metallica che lo separa dalla proprietà confinanti, mentre non risulta delimitato il lato lungo il confine con la P. 1909 aliena e non pignorata e la P. 42 creando una continuità fisica di terreni con particelle distinte. **Dati catastali** - Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71. Confini a nord con P. 42, sud con P. 81 ovest con P 1909 est con altra u.i.. Il lotto di terreno è accessibile dalla

17

strada attraverso il passaggio della P.lla 42 dove insistono gli immobili di proprietà di
***** (proprietaria del terreno oggetto di pignoramento, erede di
*****). Sarà necessario costituire servitù di passaggio pedonale sul cortile non
oggetto di pignoramento identificato alla P. 42 e prevedere una recinzione di delimitazione con
pali in legno e rete metallica tra la P. 1910 oggetto di pignoramento e la P. 1909 proprietà di
***** non pignorata. Della suddetta difformità se ne terrà conto successivamente
per il calcolo del valore di mercato dell'immobile. Il descritto stato dei luoghi corrisponde
all'estratto di mappa. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Certificato di denuncia di
Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro Generale 6814.
PREZZO-BASE: € 43.000

CAP. 4 - QUESITO 3

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 con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)

4.1 - TITOLO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

Dall'analisi dei titoli di provenienza (All. n. 2) del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto ai debitori è pervenuto al debitore ***** in piena proprietà in virtù di:

1-Atto di donazione del 29.12.1990 a firma del Notaio ***** rep. 17551 racc.

7665 registrato Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/01/1991 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 5631 con cui il donante *****, ha donato al figlio ***** (marito della *****) i seguenti beni:

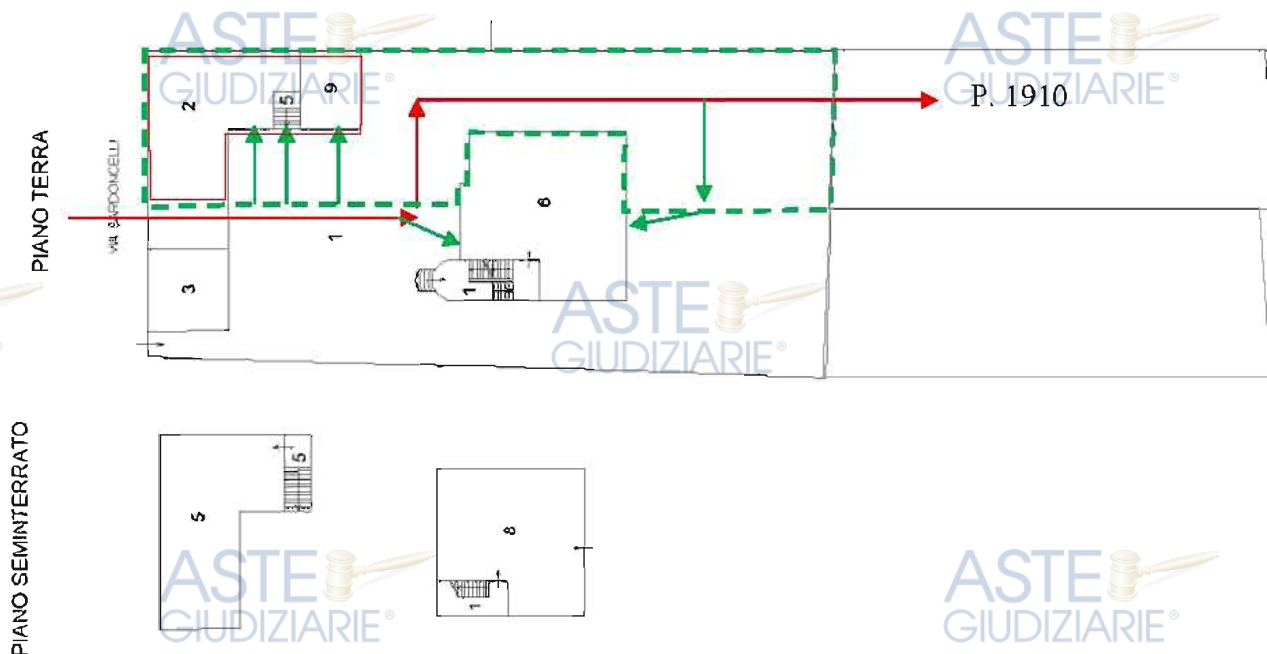
- *“appezzamento di terreno sito in Boscoreale, contrada Raiola, alla Via Sardoncelli, della complessiva superficie di circa are quarantacinque e centiare una con entro piccolo fabbricato composto di tre vani, androne ed accessori in pianto terra, di un locale deposito in piano sottostrada e da un locale deposito poco discosto. Il tutto confina nei vari lati con Via Sardoncelli, con proprietà *****, con proprietà ***** e con aventi causa di *****. Il terreno è riportato al catasto rustico di Boscoreale in parte alla partita 10075 foglio 14 particella 42 di are 30,18 ... e in parte alla partita 8879 foglio 14 particella 462 di are 7,48 ... e numero 463 di are 7,13 ... mentre le fabbriche sono riportate al N.C.E.U. di Boscoreale alla partita 4436 foglio 14 mappali numeri 42/2 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/3 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/4 Via Sardoncelli numero 100 piano terra, 42/5 Via Sardoncelli numero 100 piano S1”.*

2-Verbale di pubblicazione di testamento olografo del 19.12.2014 a firma del Notaio

***** – repertorio n. 74574 – raccolta n. 32462 – registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 27.01.2015 al Volume 9990 n. 119, con i quale il defunto genitore ***** ed ivi deceduto il 1.12.2008 ha disposto dei beni oggetto di pignoramento in favore dei figli:

*lo sottoscritto ***** nelle mie piene facoltà mentali intendo divider tutto quello che è in mio possesso in favore dei miei due figli, *****, precisando che a ***** gli dò l'appartamento in primo piano del fabbricato nuovo, l'astico e metà cantina più il basso situato uno a destra e uno a sinistra dell'androne di accesso che prospetta su via Sardoncelli non che tutta la parte di terreno che si trova a destra dell'androne di portone mentre a ***** l'appartamento piano terra del fabbricato nuovo la restante metà cantina e tutto quello che si trova sinistra di come si entra dall'androne del portone dopo il basso dato a ***** e consistente in un piccolo appartamento in piano terra dove deve vivere mia moglie fino alla sua morte, deposito e cantina, nonché tutta*

la quota di terreno posta a sinistra di come si entra dall'androne portone. Rimane in comune tra *****l'androne di portone e lo spazio per entrare nella loro proprietà. Si precisa che gli spazi e il terreno posto alle spalle del fabbricato nuovo posto a sinistra lo lascio a ***** mentre quello a destra lo lascio a Carmine Boscoreale.



Elaborato Planimetrico

3 -Certificato di denuncia di Successione del 28/01/2015 repertorio 119/1990/15 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 26/02/2015 Registro Particolare 5594 Registro Generale 6814 del decuius *****.

3-Accettazione Tacita Di Eredità del 23/04/2018 Rep. 973/2018 trascritta il 07/08/2018 – Reg. Particolare 29533 Reg. Generale 38198 del decuius *****da parte dei *****in ragione della quota pari a 1/3.

4-Certificato di Denunciata Successione del 04/06/2021 Repertorio 222638/88888 trascritta il 09/06/2021 - Registro Particolare 21323 Registro Generale 28735 morte di *****in data 31/03/2019

5-Accettazione eredità 2021 del 13/02/2020 rep 244/2020 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli il 22/06/2020 Registro Particolare 14963 Registro Generale 20450

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile:

*****Risulta di stato libero

ATTUALE STATO DI PROPRIETÀ ED I SOGGETTI TITOLARI DEL RELATIVO DIRITTO

Autorimessa/Deposito in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100 al NCEU al F. 14, P. 42 sub. 9

-piena proprietà 1/1 della minore *****, in virtù di successione ex lege di

*****registrata al volume 88888 n. 222638 del 7.05.2021 e trascritta a Napoli 2

il 10.06.2021 ai nn. 21323.2/2021,

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che i dati catastali riportati nell'atto del 1990 risultano differenti da quelli attuali. La suddetta variazione è determinata dalla registrazione di variazioni catastali per frazionamento lotto di terreno costituito dalle originarie particelle 462, 463 e 42 nell'attuale P. 1910. Al fine di verificare la continuità dei dati catastali si è eseguita l'analisi delle visure storiche.

Dalla visura storica del lotto di terreno **al NCT F. 14, P. 1910** risulta:

1-11/02/1992 Variazione P. 1500 Frutteto di mq 2.628 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F. 14 P. 462; F. 14 P. 463; F. 14 P. 42

2- Frazionamento del 11/09/2007 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F.

14 P. 1500; F. 14 P. 1908 F. 14 P. 1909

Dalla visura storica del lotto di terreno **al NCT F. 14, P. 42** risulta:

1- 02/01/1974 Impianto meccanografico Frutteto di mq 3.814

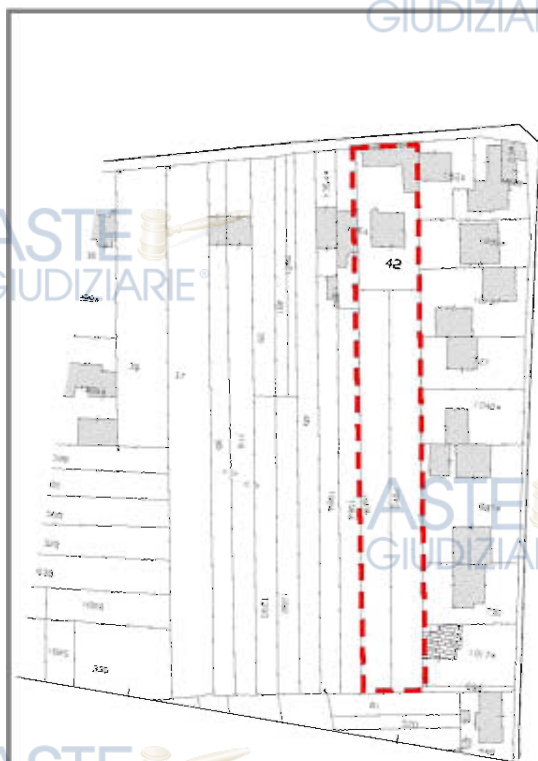
2-11/02/1992 Variazione Ente Urbano di mq 565 sono stati variati i seguenti immobili: F. 14 P. 462; F. 14 P. 1500;

3-11/09/2007 Tipo Mappale Ente Urbano di mq 1.061 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F. 14 P. 1908

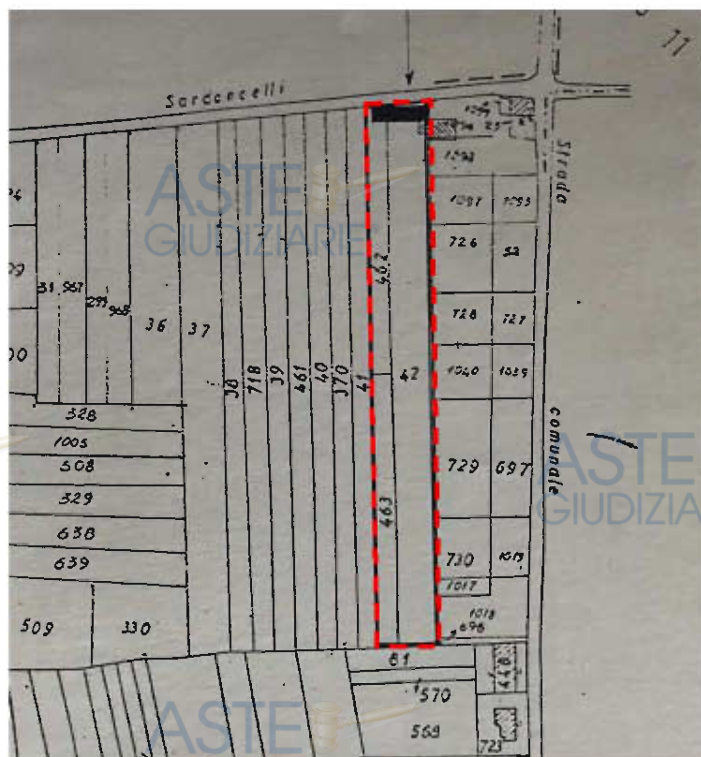
Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali pregresse e lo stato dei luoghi, si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI DONAZIONE 1990	DATI ATTUALI NCT
Terreno foglio 14 particella 42 di are 30,18	Foglio 14, Part. 1910 Frutteto 1.709 mq
Terreno foglio 14 particella 462 di are 7,48	
Terreno foglio 14 particella 463 di are 7,13	

Tabella riepilogativa



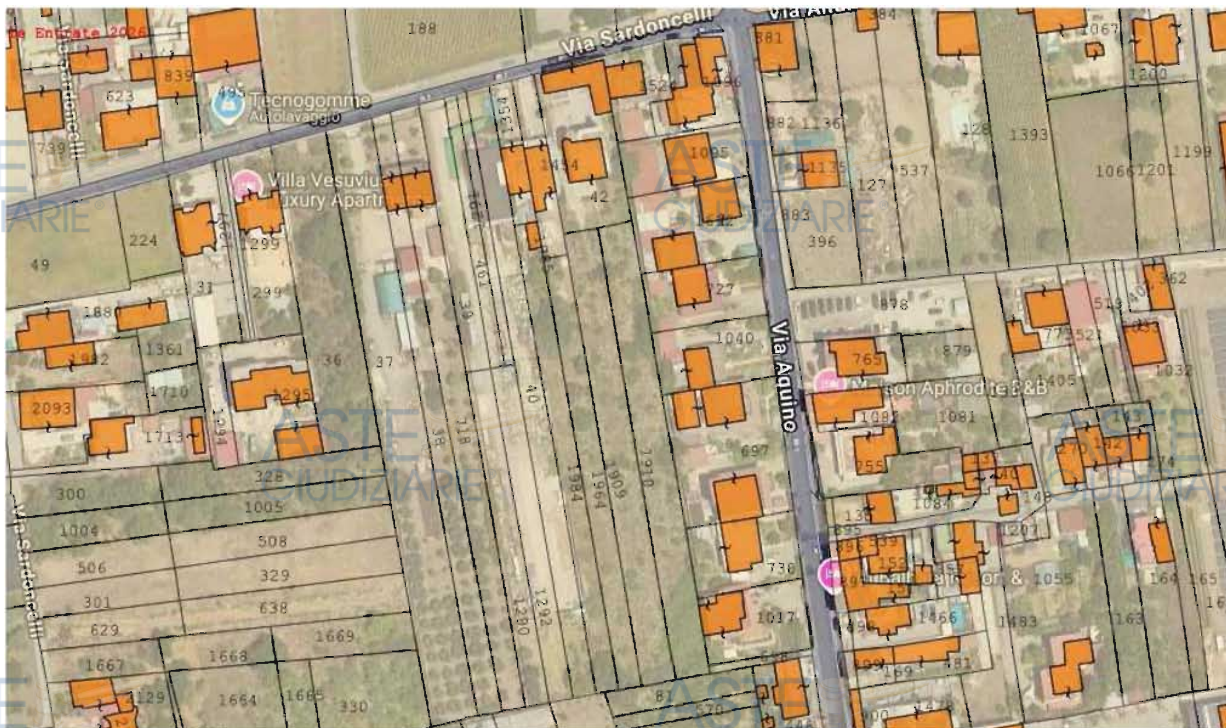
Stralcio di mappa attuale



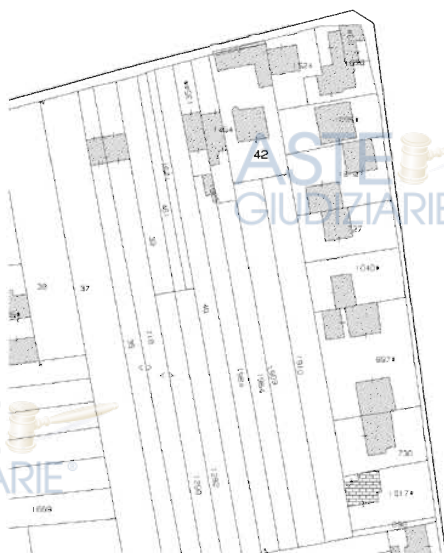
precedente stralcio di mappa

4.3 - INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 9, P. 787 **rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato**



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Estratto Di Mappa



Vista satellitare

CAP. 5 - QUESITO 4

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza 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

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, identificato al Catasto Terreni al:

- Foglio 14, Part. 1910, Qualità Frutteto, Classe 2, Superficie mq 1.709, Rd € 32,66 Ra € 9,71

In ditta catastale: *****Piena proprietà 1/1

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 4);
- Visura catastale per immobile Catasto Terreni (All. n. 5);
- Estratto di mappa (All. n. 6).

CAP. 6 - QUESITO 5

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 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;

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato ed il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

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 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 separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti

7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza.

7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

L'estratto di mappa catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

CAP. 8 - QUESITO 7-8

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente **include** ("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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal Certificato di destinazione Urbanistica (All. n. 12) rilasciato dal Comune di Boscoreale si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare siti alla Via Sardoncelli identificati al NCT al F. 14, P. 42 ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. in data 28 maggio 1983, in zona classificata,

ZONA AGRICOLA "E" - con le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie:

"La zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa con l'agricoltura. Gli

interventi ammessi sono quelli strettamente attinenti alla predetta utilizzazione e alle necessità abitative dei conduttori dei fondi.

Va confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. per l'edilizia ad uso abitativo e la relativa concessione ad edificare può esser concessa esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 1 della Legge 9.5.975 n. 153.

Per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,02 mc/mq. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo ed opportunamente documentate. Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiario in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc./mq. senza aggiunta di pertinenze.

Nelle zone agricole vanno, inoltre, osservati i seguenti limiti:

- distanza dai confini mt. 10,00;*
- distanza tra i fabbricati mt. 20,00 - non è consentita l'aderenza;*
- altezza massima degli edifici h = m. 7,50;*
- numero dei Piani 2.*

Distanza dalla strada secondo D.M.01/04/1968."

CHE DETTE AREE:

-sono sottoposte ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06.07.2002 e ricadenti all'ESTERNO del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D.Lgvo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002. non sono state attraversate dal fuoco, ai sensi del D.L. 30/08/1993 n° ° 332 convertito dalla Legge 29/10/1993 n° 428;

-non sono interessate da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - dell'Autorità di Bacino del Sarno.

CHE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE:

1. Con Deliberazione di G.R. n. 5447 del 07.11.2002 (pubblicata sul B.U.R.C. n. 56/2002) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità) ed in conseguenza dell'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, "primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del Territorio Nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" ricade nella "Zona 2" Categoria 11.

2. Ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 rientra nella zona rossa ad alto rischio della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione Civile, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

CAP. 10 - QUESITO 10

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Boscoreale l'U.T.C. ha rilasciato relativamente all'immobile certificazione (All. n. 7) dalla quale non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile.

CAP. 11 - QUESITO 11

*Indichi se vi è attestato di **prestazione energetica** ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

A seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e non sarà necessario redigere la suddetta attestazione.

CAP. 12 - QUESITO 12

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

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile sia vendibile in un unico lotto.

CAP. 13 - QUESITO 13

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 dove 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

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

CAP. 14 - QUESITO 14

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 se 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 risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere libero.

CAP. 15 - QUESITO 15

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

30

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dall'ex coniuge.

CAP. 16 - QUESITO 16

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri** di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, Parte Terza (D.M. 15/02/1962 pubblicato sulla G.U. n. 68 del 14/03/1962, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.Lgs 42/2004 art. 157, comma 1, lettera b)
- rientra tra i Comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico e sottoposto ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla Legge Regionale n°21 del 10/12/2003.

16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 8) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Boscoreale **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

CAP. 17 - QUESITO 17

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

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un lotto di terreno ad uso agricolo ubicato nel Comune di Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100. Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture, caratterizzata da una sufficiente richiesta di immobili ad uso residenziale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si

rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

Criterio di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così

come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di terreni agricoli analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Castellammare di Stabia in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati della Banca Dati dei Valori Fondiari per l'anno 2019 (BDVF).

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1709	1709	1,00	1.709,00	0,00	T
Superficie convenzionale complessiva:				1.709,00		

Tabella riepilogativa superfici

17.1.1. - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di terreni agricoli assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Boscoreale (All. n. 9).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

1. Terreno agricolo, Via Passanti Flocco, Boscoreale

Superficie: 1.500 mq

Valutazione: € 39.000

Agenzia: Frimm

2. Terreno agricolo, Via Parrelle Civita Giuliana, Pompei

Superficie: 2.000 mq

Valutazione: € 70.000

Agenzia: Privato

3. Terreno agricolo, Via Crapolla, Pompei

Superficie: 1.400 mq

Valutazione: € 56.000

Agenzia: Privato

n.	Richiesta €	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione
1	€ 39.000,00	1.500	€ 26	Via Passanti Flocco, Boscoreale
2	€ 70.000,00	2.000	€ 35	Via Parrelle Civita Giuliana, Pompei
3	€ 56.000,00	1.400	€ 40	Via Crapolla, Pompei

In considerazione delle proposte di vendita si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 30 ottenuto, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa rispetto ai prezzi di offerta.

17.1.2. – BDVF

Sono stati rilevati i dati dalla Banca Dati dei Valori Fondiari per l'anno 2024 (BDVF), nello specifico per la Provincia di Napoli, Zona altimetrica: Pianura - tipologia colturale: Frutteti e agrumeti risulta un Valore Fondiario medio pari a € 40,0 €/mq.

(Cfr. <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>)

17.1.3. – VALORE MEDIO

Media = Valore 1 + Valore 2 = (€ 30 + € 40) / 2 = € 35

17.1.4. – DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO (K)

Nella valutazione dei lotti agricoli si terranno altresì in debito conto le seguenti caratteristiche:

- Giacitura;
- Ubicazione;
- Esposizione;
- Ampiezza.

K1 – • Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

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

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

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

K2 – • Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali;

normale– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

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

K3 – • Accessibilità

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

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

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

K4 – Ampiezza

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

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

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

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

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - GIACITURA	1,00
K2 - ACCESSIBILITA'	0,90
K3 - ESPOSIZIONE	1,00
K4 - AMPIEZZA	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)	0,90

Dal calcolo dei valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a: coefficiente globale = 0,90

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto, in considerazione del taglio dimensionale e dell'ubicazione.

Inoltre in considerazione che il terreno è ubicato in zona E del PRG si terrà conto ai fini della stima.

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

17.1.2. – VALORE DI MERCATO

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto, in considerazione del taglio dimensionale e dell'ubicazione.

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{VALORE €/MQ} * K$$

$$\text{€/MQ } 35 \times 0,90 = \text{€ } 31,50$$

$$\text{VALORE LOTTO} = 1.709 \text{ mq.} \times 31,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 53.833,50$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 4 Locale autorimessa sita in Boscoreale alla Via Sardoncelli n. 100, P. T	1.709 mq	31,50 €/mq	€ 53.833,50	100,00%	€ 53.833,50
Valore di stima:					€ 53.833,50

17.4. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	2	%
Servitù di passaggio coattivo	10	%
Delimitazione	€ 5.000,00	€

PREZZO-BASE = € 43.000

CAP. 18 - QUESITO 18

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere libero

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anita Carughi.

ALL. 1 – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI

- ALL. 2 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALL. 3 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- ALL. 4 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ALL. 5 – VISURE CATASTALI
- ALL. 6 – ESTRATTO DI MAPPA
- ALL. 7 – CERTIFICAZIONE UFFICIO TECNICO ACCESSO ATTI
- ALL. 8 – USI CIVICI
- ALL. 9 - COMPARABILI VENDITA
- ALL. 10 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALL. 11 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ALL. 12 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALL. 13 - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA