



**RELAZIONE DELL'ESPERTO
SULL'IMMOBILE PIGNORATO**

Comune di Boscoreale (NA)

Via Cimitero

Foglio 13 p.IIa 865

Sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13,14, 16, 15 e 17

OGGETTO:

**Procedimento Esecuzione Immobiliare
RGE n.98 del 2022**

[REDACTED]

contro

[REDACTED] e
[REDACTED]



COMMITTENTE:

Tribunale di Torre Annunziata



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Lepre, con studio in Napoli alla Piazza Sannazzaro n°199/C, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5853 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 13260, è stata nominata in data 25.08.2022 dalla SV Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.98/2022 [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], con l'incarico di procedere, per l'unità **di proprietà del sig.** [REDACTED] site nel Comune di **Boscoreale** (NA) alla **Via Cimitero** e riportate nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

- 1) Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13:**
 - **particella 865, sub 1**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 134, sup. catastale mq 132, R.C. Euro 228,38;
- 2) Locale magazzino, deposito sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
 - **particella 865, sub 2**, piano T, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 78, sup. catastale mq 72, R.C. Euro 153,08;
- 3) Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13:**
 - **particella 865, sub 3**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 204, sup. catastale mq 201, R.C. Euro 347,68;
- 4) Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13:**
 - **particella 865, sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 396, sup. catastale mq 406, R.C. Euro 674,91;
- 5) Appartamento ad uso ufficio sito al piano 1, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
 - **particella 865, sub 9**, piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, su.. catastale mq 54, R.C. Euro 898,64;
- 6) Appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
 - **particella 865, sub 11**, piano T, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, sup. catastale mq 226, R.C. Euro 858,61;

- 7) Locale magazzino, deposito sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 12**, piano S1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 139, sup. catastale mq 155, R.C. Euro 193,83;
- 8) Locale autorimessa sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 13**, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 56, sup. catastale mq 64, R.C. Euro 80,98;
- 9) Locale magazzino, deposito sito al piano primo, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 14**, piano 1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 21, sup. catastale mq 50, R.C. Euro 29,28;
- 10) Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 16**, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 294, sup. catastale mq 367, R.C. Euro 364,41;
- 11) Ente comune, (scala), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 15**, bene comune non censibile – partita speciale A;
- 12) Ente comune, (area esterna), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**
- **particella 865, sub 17**, bene comune non censibile – partita speciale A;

alla verifica dei seguenti quesiti:

Punto – 1)

Verificati, 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 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'articolo 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).

Dalla documentazione agli atti risultano pignorati i seguenti immobili siti nel Comune di Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, identificati al Catasto dei fabbricati del Comune di Boscoreale (NA) con i seguenti dati:

- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 1**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 134, sup. catastale mq 132, R.C. Euro 228,38;
- Locale magazzino, deposito sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 2**, piano T, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 78, sup. catastale mq 72, R.C. Euro 153,08;
- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 3**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 204, sup. catastale mq 201, R.C. Euro 347,68;
- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 396, sup. catastale mq 406, R.C. Euro 674,91;
- Appartamento ad uso ufficio sito al piano 1, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 9**, piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, sup. catastale mq 54, R.C. Euro 898,64;
- Appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 11**, piano T, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, sup. catastale mq 226, R.C. Euro 858,61;
- Locale magazzino, deposito sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 12**, piano S1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 139, sup. catastale mq 155, R.C. Euro 193,83;
- Locale autorimessa sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 13**, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 56, sup. catastale mq 64, R.C. Euro 80,98;
- Locale magazzino, deposito sito al piano primo, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**

particella 865, sub 14, piano 1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 21, sup. catastale mq 50, R.C. Euro 29,28;

- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 16**, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 294, sup. catastale mq 367, R.C. Euro 364,41;
- Ente comune, (scala), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 15**, bene comune non censibile – partita speciale A;
- Ente comune, (area esterna), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 17**, bene comune non censibile – partita speciale A;

Gli immobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] scegliendo il regime di separazione dei beni.

Agli atti del procedimento in oggetto è allegata la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale ai sensi dell'art.567, comma II, c.p.c., come modificato dalla Legge n.302/1998 e dal D.L. n. 328/1998, a firma del dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] ([REDACTED]) con studio alla Via [REDACTED] n. [REDACTED], iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di [REDACTED] ([REDACTED]), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'esame della documentazione esaminata è emerso che il terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili è pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

L'attuale proprietario degli immobili risulta essere anche l'intestatario catastale, risulta pertanto verificata la conformità delle intestazioni catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari.

La particella di terreni sulla quale i fabbricati insistono è la p.lla 865 (già p.lla 66) del foglio 13 ed erroneamente indicata nelle visure catastali come "p.lla 65".

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 1, 2, 3, 4 e 9** risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 14.04.2008 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 27.11.1995) e non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 11 (ex sub 10) e 12 (ex sub 5)**, risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 27.11.1995) e hanno subito in data 21.07.2006 una variazione per ampliamento.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 13, 14 e 15 (ente comune – scala)** risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 21.07.2006) e non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 16** risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.04.2008 (la visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico dal 07.04.2008) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 17 ente comune** risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.07.2008 (la visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico

dal 07.07.2008) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

La sottoscritta, in data 22.01.2023 ha eseguito ispezione telematica per immobili presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 ed è stato verificato che a tutto il 22.01.2023 non esistono ulteriori formalità oltre a quelle dettagliate nel paragrafo successivo.

Gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizioni:

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F.: [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 di tutti gli immobili oggetto del presente procedimento.

Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU del Comune di

Boscoreale al foglio 13 p.lla 865 sub 1, 2, 3, 4, 5 (oggi sub 12), 6 (oggi sub 17), 7 (oggi sub 17), 8 (oggi sub 17), 9, 10 (oggi sub 11).

- Iscrizione Atto di Rettifica all'Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU del Comune di Boscoreale al foglio 13 p.lla 865 sub 1, 2, 3, 4, 5 (oggi sub 12), 6 (oggi sub 17), 7 (oggi sub 17), 8 (oggi sub 17), 9, 10 (oggi sub 11). **Nella sezione D della suddetta nota è riportata la motivazione della rettifica, in particolare si riporta che:** "Si chiede la rettifica della nota iscritta a Napoli 2 il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] in detta nota viene erroneamente indicata quale data di stipula il giorno [REDACTED] in luogo dell'esatta data di stipula e cioè il giorno 09.09.2005".
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e contro i sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (debitrice non datrice di ipoteca), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU del Comune di Boscoreale al foglio 13 p.IIa 865 sub 1, 2, 3, 4, 9, 11 (ex sub 10), 12 (ex sub 5), 13, 14, 16, 15, 17 (ex sub 6, 7 e 8).

Punto – 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.

I beni oggetto di pignoramento sono occupati dal sig. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] in fase di sopralluogo.

Punto – 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 di 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:

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 _____.

In seguito alla firma del verbale di conferimento d'incarico ed al giuramento effettuato telematicamente in data 31.08.2022, la sottoscritta, unitamente al dott. Giovanni Abete, Custode Giudiziario dell'immobile, ha potuto effettuare il primo sopralluogo presso le aree oggetto di stima in data 27.09.2022. Ha permesso l'accesso il sig. _____, proprietario degli immobili.

Le operazioni relative al primo accesso sono iniziate alle h 9,50, in tal sede le unità immobiliari sono stata visionata, fotografata e, in parte, rilevate metricamente, e si sono concluse alle h 10,35.

E' stato necessario effettuare un secondo accesso che la sottoscritta CTU ha preventivamente comunicato al legale del sig. _____ ed effettuato in data 09.11.2022 a partire dalle h 10,00 al fine di concludere le operazioni peritali di rilievo grafico. Ha permesso l'accesso agli immobili il sig. _____; le operazioni si sono concluse alle h 12,30.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono una superficie di circa 5.520 mq di terreno, all'interno dei quali si trovano n.10 edifici che comprendono 9,5 vani destinati ad abitazione, 4 vani destinati a uffici, 1086 mq (sup. catastale 1170 mq) destinati a stalle e scuderie, 238 mq (sup. catastale 277 mq) destinati a depositi e rimessa, mentre la parte restante dell'appezzamento pari a circa 3.800 mq sono "enti comuni" non censibili e riguardano tutta l'area esterna e le scale di collegamento ai vari piani del fabbricato principale (scala di accesso ai sub 11, 12, 13 e 14).

I fabbricati oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Boscoreale, alla Via Cimitero, una zona situata al difuori del centro storico e del centro cittadino, alle spalle del Cimitero e alla quale si accede proprio dalla strada che costeggia il cimitero. Si tratta di un appezzamento di terreno che ospita una scuderia per l'allenamento dei cavalli da trotto, infatti oltre agli edifici censiti sono presenti altresì sull'area un galoppatoio con struttura di acciaio e teloni, ed una vasca interrata per l'allenamento dei cavalli in acqua. I fabbricati e le stalle presenti sono in discrete condizioni di manutenzione, non presentano elementi di particolare pregio storico e/o architettonico. La zona in cui ricadono gli immobili, è distante circa 2,50 km da Piazza Pace e quindi dal centro storico di Boscoreale, a soli 3,0 km è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Torre Annunziata posto sulla E45 Napoli-Reggio Calabria. È una zona periferica e poco edificata, a destinazione agricola, con tante aree libere e impianti sportivi. All'intero lotto si accede attraverso un cancello carrabile automatico posto su viale privato da Via Cimitero.

L'area che ospita i vari fabbricati è un rettangolo abbastanza regolare

con lati di circa 75,00 m x 71,00 m, ed è l'ultimo appezzamento sulla destra per chi imbocca il viale privato da Via Cimitero. L'intero lotto confina a nord con il viale privato di accesso, a sud a est e a ovest con altra proprietà.

Superando il cancello carrabile automatico si arriva nelle aree esterne comuni (**sub 17**); a pochi metri dell'ingresso e posta in una posizione centrale rispetto all'intera area, si trova il fabbricato principale che ospita: al piano seminterrato una rimessa (**sub 13**) e dei locali deposito (**sub 12**); al piano terra trova posto l'abitazione (**sub 11**), mentre al piano secondo trova posto un ulteriore locale deposito con il terrazzo (**sub 14**); l'accesso ai diversi piani del fabbricato è garantito da una scala indicata come "ente comune" (**sub 15**).

Lateralmente all'edificio principale, verso ovest troviamo n.9 box per cavalli (**sub 16**) e, sempre ad ovest del fabbricato ma oltre i primi box, un altro corpo di fabbrica ospita ulteriori n.12 box per cavalli (**sub 4**). Sul confine del lotto, verso sud, e per tutta la lunghezza della linea di confine troviamo, a partire da ovest, un corpo di fabbrica ad L (**sub 3**) che ospita n.5 box per cavalli e n.5 piccoli box per allevamento di cani; un locale deposito con bagno (**sub 2**), e di nuovo fino al confine del lotto ad est n. 9 box adibiti alla cura dei cavalli (**sub 1**). Al di sopra di questi ultimi attraverso due scale in ferro si arriva ad un piano superiore che ospita dei locali ufficio (**sub 9**). Le varie particelle che formano il lotto sono tutte contigue.



Foto aerea con indicazione dei sub

Le parti comuni del fabbricato, così come le stalle ed i locali per la cura dei cavalli sono in mediocri condizioni di manutenzione; il fabbricato principale è munito di impianto citofonico funzionante ed è in buono stato di manutenzione.

In considerazione dell'appetibilità del bene non si è ritenuto opportuno formare più lotti di vendita.

Dalle operazioni peritali si evince quanto segue:

LOTTO UNICO:

- **Sub 1:** piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra, site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confinano a Nord e Ovest con stessa ditta, a sud e a est con altra proprietà, riportate nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 1 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 134, sup.catastale 132 mq, rendita € 228,38.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione di circa 30,00 x 3,40 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 8 ambienti tutti dedicati alla cura dei cavalli; ci accede ai vari ambienti attraverso n.9 aperture che danno su uno spazio porticato coperto da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 5,70 mt. La pavimentazione dei box, come dello spazio sottostante la tettoia, è in cemento e le rompagnature e le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati; le porte di accesso sono in ferro e l'impianto di illuminazione è esterno, con canaline e corpi illuminanti a vista. Solo uno dei box è fornito di acqua, le tubazioni dell'impianto idrico sono a vista. L'altezza utile interna è pari a 2,70 m.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è stato demolito un tramezzo divisorio, tra il 4° e il 5° box a partire dalla scala in ferro di accesso al piano superiore ed identificato al sub 9. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine alla demolizione di un tramezzo interno. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 2:** piena ed esclusiva proprietà di deposito/locale magazzino posto al piano terra, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, Est e Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 2 categoria C/2, cl. 3, consistenza mq 78, sup.catastale 72 mq, rendita € 153,08.

L'immobile di forma pressoché quadrata, si sviluppa su di un unico livello, dall'area posta sotto l'alta tettoia esterna si accede al locale principale che ospita un piccolo spazio per il dosaggio di farmaci e vaccini, uno spazio più ampio per il deposito di mangimi e un ulteriore ambiente delimitato da una separazione in carpenteria metallica e lamiera grecata coibentata per il ricovero delle briglie e dei sulky da gara. Tali ambienti sono alto circa 5,40 mt; l'area di deposito dei mangimi presenta un solaio intermedio per deposito di foraggi. Un secondo ingresso, posto sempre sotto la tettoia ed adiacente al primo, consente l'accesso ad un bagno e a un ufficio; tali ambienti presentano un'altezza utile interna pari a 2,70 m. La compagnatura perimetrale è in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacata, a meno della parete che prospetta sul viale comune che presenta nella parte superiore un'ampia vetrata; la pavimentazione è in cemento per il locale deposito, in gres di diverso formato e colore per i restanti ambienti; il rivestimento nel bagno è in gres, l'impianto elettrico è formato da canaline a vista.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione interna. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine alla demolizione di

un tramezzo interno. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 3:** piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confinano a Nord ed Est con stessa ditta, a sud e a est con altra proprietà, riportate nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 3 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 204, sup.catastale 201 mq, rendita € 347,68.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione di circa 24,00 x 8,30 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 5 box per cavalli; si accede ai vari ambienti attraverso n.5 cancelli che danno su viale comune scoperto; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Trasversale al corpo principale abbiamo un piccolo ambiente di 5,50 x 2,00 m a sua volta suddiviso in 5 piccoli box per cani di piccola taglia; tale corpo ha un'altezza di 2,20 m ed è realizzato con blocchi di lapillo e malta di cemento lasciata faccia vista; i box sono chiusi con cancelli metallici e la pavimentazione è in cemento. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta conforme all'istanza di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio ██████████ di Napoli del ██████████ rep. ██████████, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il ██████████ ai nn. ██████████.

- **Sub 4:** piena ed esclusiva proprietà di stalle/scuderie poste al piano terra, site in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confinano a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta, riportate nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 4 categoria C/6, cl. 3, consistenza mq 396, sup.catastale 406 mq, rendita € 674,68.

L'immobile di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 23,00 x 16,70 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 12 box per cavalli; si accede ad ogni box da viali comuni attraverso cancelli metallici; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta conforme all'istanza di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto

all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 9:** piena ed esclusiva proprietà di studio privato/ufficio posto al piano primo sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord e Ovest con stessa ditta, a sud e a est con altra proprietà, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.III 865, sub 9 categoria A/10, cl. 1, vani 4, sup. catastale mq 54, rendita € 898,64.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione 15,80 x 3,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 4 ambienti destinati ad ufficio; si accede ai vari ambienti attraverso n.2 scale in carpenteria metallica poste sotto il porticato coperto da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 5,70 mt. Le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati, le pavimentazioni come i rivestimenti sono in gres, le porte esterne e le finestre sono in alluminio, le porte interne in legno e vetro e l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sotto traccia. L'altezza utile interna è pari a 2,50 m.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e alla realizzazione di un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale e collegato al piano terra da una scala in carpenteria metallica. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme

all'istanza di condono in ordine ordine a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e alla realizzazione di un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale. Tale difformità non può essere sanata in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati nella richiesta di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 11:** piena ed esclusiva proprietà di abitazione posto al piano rialzato sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, a Sud, ad est e ad Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 11 categoria A/20, cl. 4, vani 9,5, sup. catastale mq 226, rendita € 858,61.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione 19,50 x 13,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è composto da salone doppio, cucina, n.3 camere da letto, n.3 servizi igienici, lavanderia, n.3 ripostigli e doppio corridoio; vi si accede da una scala esterna posta di fronte all'ingresso carrabile all'intero lotto o attraverso la scala di collegamento ai diversi piani del fabbricato posta sul retro dell'immobile. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, le rompagnature ed i tramezzi sono in mattoni forati completamente intonacati. L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione, le pavimentazioni interne sono in marmo così come il pavimento ed il rivestimento di 2 dei servizi igienici; il terzo

bagno presenta pavimentazione e rivestimento in gres; anche il rivestimento della cucina è in piastrelle di gres formato 10x10 cm mentre la pavimentazione dei terrazzi è in gres rosso. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro termocamera, le porte di caposcala sono blindate, le porte interne sono in legno e parte dei soffitti presentano controsoffitti, la tinteggiatura del salone e di una camera da letto è stata realizzata con pittura marmorizzata. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e impianto citofonico. L'altezza utile interna è pari a 2,85 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine ad un discreto aumento di volume nonché a sostanziali modifiche interne. Tali difformità a parere dell'esperto estimatore non possono essere sanate in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 12:** piena ed esclusiva proprietà di immobile adibito a deposito/locale magazzino posto al piano seminterrato sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, a Sud, ad est e ad Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale

(NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 12 categoria C/2, cl. 1, consistenza mq 139, sup. catastale mq 155, rendita € 193,83.

L'immobile presenta la forma di una L ed occupa una superficie pari a mq 140,00, si sviluppa su di un unico livello, vi si accede dalla scala comune all'intero fabbricato (sub 15) attraverso una porta di caposcala blindata. Nonostante la destinazione "deposito", l'immobile è utilizzato come appartamento; risulta in parte ristrutturato di recente ed è composto da due camere/studio, cucina salone, due camere da letto e due servizi igienici. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento, le compagnature ed i tramezzi sono in mattoni forati completamente intonacati. L'appartamento presenta pavimentazioni interne in gres così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro, le porte interne sono in legno (a meno della porta di uno dei bagni che è in alluminio). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto citofonico; non è presente impianto di riscaldamento ma nel salone c'è un camino mentre in una delle camere da letto è presente un condizionatore. Sono presenti macchie di umidità di risalita lungo la parete perimetrale posta a sud. L'altezza utile interna è pari a 2,60 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375; lo stato dei luoghi risulta difforme all'istanza di condono in ordine ad un aumento di volume nonché a sostanziali modifiche interne. Tali difformità a parere dell'esperto estimatore non possono essere sanate in quanto l'immobile è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello

stato dei luoghi così come dichiarati e rappresentati graficamente nella richiesta di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 13:** piena ed esclusiva proprietà di immobile autorimessa posto al piano seminterrato, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 13, categoria C/6, cl. 2, consistenza mq 56, sup.catastale 64 mq, rendita € 80,98.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione 6,00 x 9,00 mt, si sviluppa su di un unico livello, è un unico ambiente ed è possibile accedervi direttamente sia da una rampa posta a sud del fabbricato che lo ospita che attraverso la scala comune (sub 15) che collega i diversi piani del fabbricato. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e rompagnature in mattoni forati completamente intonacati, le pavimentazioni sono in gres, l'accesso carrabile è garantito da una grande porta in ferro scorrevole, gli infissi esterni sono in ferro e vetro mentre la porta di accesso alle scale comuni è in legno; è fornito di impianto elettrico con canaline a vista, non è presente impianto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,15 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile risulta essere abusivo, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che

lo ospita; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Sub 14: piena ed esclusiva proprietà di immobile deposito/locale magazzino posto al piano primo sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 14, categoria C/2, cl. 1, consistenza mq 21, sup.catastale 50 mq, rendita € 29,28.

L'immobile di forma rettangolare di dimensione 6,00 x 3,00 mt, si sviluppa su di un unico livello, è un unico ambiente e consente l'accesso al terrazzo di copertura del fabbricato che lo ospita; si accede allo stesso dalla scala comune (sub 15) dalla quale non è separato da alcun infisso. La struttura è in le pareti divisorie sono in blocchi di lapillo e malta di cemento intonacati, le pavimentazioni sono in gres, la porta/finestra che dà sul terrazzo di copertura è in alluminio con vetri termocamera, è fornito di impianto elettrico e di impianto citofonico, non è presente impianto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,65 m.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile risulta essere abusivo, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che lo ospita; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria

in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 16:** piena ed esclusiva proprietà di fabbricato stalle/scuderie posto al piano terra sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord con viale privato, a Sud e ad Est con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 16, categoria C/6, cl. 1, consistenza mq 294, sup.catastale 367 mq, rendita € 364,41.

L'immobile di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 40,50 x 22,50 mt, si sviluppa su di un unico livello, ed è suddiviso in 9 box per cavalli ognuno di dimensioni 4,30 x 22,30 m di cui coperto con tettoia in lamiera solo 7,80 mt; si accede ad ogni box attraverso cancelli metallici da viale comune; la struttura è realizzata in blocchi di lapillo e malta lasciati faccia-vista, non c'è pavimentazione ma terreno e sabbia e sono coperti da una tettoia in lamiera grecata posta ad un'altezza di circa 3,00 mt. Tutti i box sono forniti di acqua e di corrente elettrica, le tubazioni degli impianti sono a vista. Sulla parte dei box che resta scoperta dalla lamiera grecata, una struttura in carpenteria metallica leggera serve da sostegno ai tendoni per la protezione dal sole.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.32 della Legge n.326 del 24.011.2003 e succ.modifiche e integrazioni" presentata in data 10/12/2004 prot.n.29855; lo stato dei luoghi risulta conforme

all'istanza di condono edilizio. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 15:** piena ed esclusiva proprietà di "bene comune non censibile", scala di collegamento tra i tre piani del fabbricato (sub 11, 12, 13 e 14), sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con stessa ditta, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 15, "bene comune non censibile – partita speciale A".

Tale corpo costituisce la scala comune al fabbricato che ospita i sub 11, 12, 13 e 14. La struttura è in c.a. con solai in laterocemento, compagnature in mattoni forati completamente intonacati, le pavimentazioni dei pianerottoli così come delle pedate e delle alzate sono in marmo.

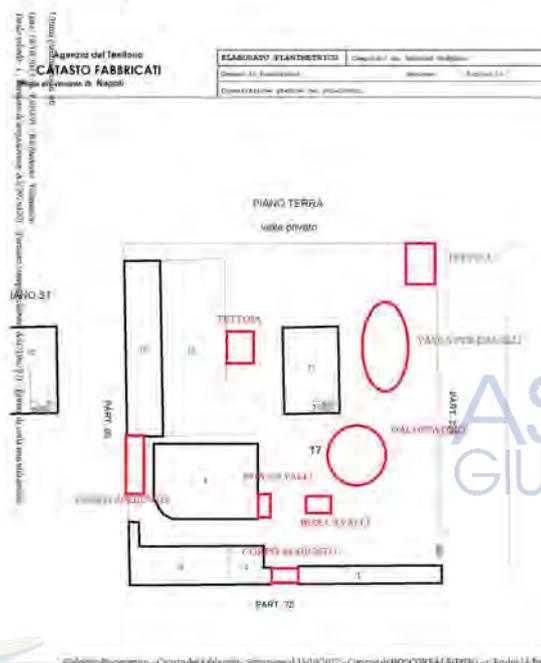
Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La realizzazione della scala risulta essere abusiva, non rientra nella richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot. generale n.005040 del 28.02.1995, prot. speciale n.375 presentata solo per una parte del fabbricato che lo ospita; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in quanto il fabbricato di cui è parte è oggetto di richiesta di condono edilizio pendente. Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

- **Sub 17:** piena ed esclusiva proprietà di "bene comune non censibile", aree esterne, sito in Boscoreale (NA) alla Via Cimitero, confina a Nord con viale privato, a Sud e ad Est con altra proprietà, riportato nel NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13, p.lla 865, sub 17, "bene comune non censibile – partita speciale A".

Su tali aree esterne sono stati realizzati tutti i fabbricati oggetto di stima, la restante area libera da fabbricati è in parte pavimentata con getto di cemento, in parte con una pavimentazione in pietra e in parte è stata lasciata sterrata. Oltre agli immobili citati, sull'area sono state realizzate in assenza di titoli edilizi le seguenti opere:

- Due box per cavalli in profili di ferro e lamiera grecata coibentata; due box per cavalli in muratura di lapillo e malta cementizia; una vasca per l'allenamento in acqua dei cavalli; due tettoie in lamiera grecata la chiusura di uno spazio posto tra il sub 1 e il sub 2 con muratura in mattoni di lapillo e malta cementizia e solaio in laterocemento.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito alle opere su elencate e come da grafico allegato.



L'intero terreno è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

PREZZO BASE TOTALE euro 623.919,27

(seicentoventitremilanovecentodiciannove/27).

Punto – 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, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Il terreno su cui insistono gli immobili è pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] tra lo

Pag. - 27 -

stesso sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] ed i sigg. [REDACTED] nato a
[REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti per la quota di
1/2 e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'attuale proprietario degli immobili risulta essere anche
l'intestatario catastale, risulta pertanto verificata la conformità delle
intestazioni catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari.

La particella di terreni sulla quale il fabbricato insiste è la p.lla 865
(ex 66) del foglio 13.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 1,
2, 3, 4 e 9** risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal
14.04.2008 (le visure degli immobili sono nell'impianto
meccanografico dal 27.11.1995) e non hanno subito nel tempo
ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 11
(ex sub 10) e 12 (ex sub 5)**, risultano agli atti dell'impianto
meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono
nell'impianto meccanografico dal 27.11.1995) e hanno subito in
data 21.07.2006 una variazione per ampliamento.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 13,
14 e 15 (ente comune - scala)** risultano agli atti dell'impianto
meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono
nell'impianto meccanografico dal 21.07.2006) e non hanno subito
nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 16**
risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.04.2008 (la
visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico dal 07.04.2008)

e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 17 ente comune** risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.07.2008 (la visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico dal 07.07.2008) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

La sottoscritta, in data 22.01.2023 ha eseguito ispezione telematica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 sugli immobili oggetto di stima, sul sig. [REDACTED], proprietario e intestatario degli immobili, nonché su sua moglie [REDACTED] ed è stato verificato che a tutto il 22.01.2023 non esistono ulteriori formalità oltre a quelle dettagliate nel paragrafo successivo.

Gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità:

Trascrizioni:

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del 16.06.2022 repertorio n. [REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 di tutti gli immobili oggetto del presente procedimento.

Iscrizioni:

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del 08.09.2005 repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro

Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e contro il
sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione
dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà degli immobili riportati al NCEU del Comune di
Boscoreale al foglio 13 p.lla 865 sub 1, 2, 3, 4, 5 (oggi sub 12),
6 (oggi sub 17), 7 (oggi sub 17), 8 (oggi sub 17), 9, 10 (oggi
sub 11).

- Iscrizione Atto di Rettifica all'Ipotecaria Volontaria derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del 08.09.2005
repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.:
[REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato
a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugato
in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]
nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al
NCEU del Comune di Boscoreale al foglio 13 p.lla 865 sub 1, 2,
3, 4, 5 (oggi sub 12), 6 (oggi sub 17), 7 (oggi sub 17), 8 (oggi
sub 17), 9, 10 (oggi sub 11). **Nella sezione D della suddetta
nota è riportata la motivazione della rettifica, in particolare si
riporta che:** "Si chiede la rettifica della nota iscritta a Napoli 2 il
[REDACTED] ai numeri [REDACTED] in detta nota viene
erroneamente indicata quale data di stipula il giorno [REDACTED]
in luogo dell'esatta data di stipula e cioè il giorno 09.09.2005".

- Iscrizione Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario atto del 30.07.2008 repertorio n. [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in Siena, C.F.: [REDACTED] e contro i sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (debitrice non datrice di ipoteca), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU del Comune di Boscoreale al foglio 13 p.lla 865 sub 1, 2, 3, 4, 9, 11 (ex sub 10), 12 (ex sub 5), 13, 14, 16, 15, 17 (ex sub 6, 7 e 8).

Punto – 5)

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

Gli immobili sono identificati al NCEU del Comune di Boscoreale (NA) al **foglio 13 particella 865 sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 15 e 17.**

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 1, 2, 3, 4 e 9** risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 14.04.2008 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 27.11.1995) e non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 11 (ex sub 10) e 12 (ex sub 5)**, risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 27.11.1995) e hanno subito in data 21.07.2006 una variazione per ampliamento.

Le ultime planimetrie relative agli immobili identificati con i **sub 13, 14 e 15 (ente comune – scala)** risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 21.07.2006 (le visure degli immobili sono nell'impianto meccanografico dal 21.07.2006) e non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 16** risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.04.2008 (la visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico dal 07.04.2008) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

L'ultima planimetria relative all'immobile identificato con il **sub 17 ente comune** risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 07.07.2008 (la visura dell'immobile è nell'impianto meccanografico dal 07.07.2008) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

C'è corrispondenza tra gli identificativi catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e le risultanze catastali.

Punto – 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;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

Pag. - 32 -

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata

Pag. - 33 -

trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto di pignoramento e siti nel Comune di Boscoreale alla Via Cimitero risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Boscoreale – catasto fabbricati in

ditta sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, con i seguenti dati:

- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 1**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 134, sup. catastale mq 132, R.C. Euro 228,38;
- Locale magazzino, deposito sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 2**, piano T, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq 78, sup. catastale mq 72, R.C. Euro 153,08;
- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 3**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 204, sup. catastale mq 201, R.C. Euro 347,68;
- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune alla Via Cimitero, foglio 13: particella 865, sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 396, sup. catastale mq 406, R.C. Euro 674,91;
- Appartamento ad uso ufficio sito al piano 1, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 9**, piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, sup. catastale mq 54, R.C. Euro 898,64;
- Appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 11**, piano T, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, sup. catastale mq 226, R.C. Euro 858,61;
- Locale magazzino, deposito sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 12**, piano S1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 139, sup. catastale mq 155, R.C. Euro 193,83;
- Locale autorimessa sito al piano seminterrato, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13:**

particella 865, sub 13, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 56, sup. catastale mq 64, R.C. Euro 80,98;

- Locale magazzino, deposito sito al piano primo, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 14**, piano 1, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 21, sup. catastale mq 50, R.C. Euro 29,28;
- Locale stalle, scuderie, sito al piano terra, identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 16**, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 294, sup. catastale mq 367, R.C. Euro 364,41;
- Ente comune, (scala), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 15**, bene comune non censibile – partita speciale A;
- Ente comune, (area esterna), identificato al **Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13: particella 865, sub 17**, bene comune non censibile – partita speciale A;

la particella di terreni sulla quale i fabbricati insistono è la p.lla 865 (ex p.lla 66 ed erroneamente indicata nelle visure catastali come "p.lla 65" ma chiaramente identificata nella vax come "p.lla 865") del foglio 13. Tali dati hanno permesso l'univoca identificazione degli immobili, si è riscontrata corrispondenza tra i dati specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e risultanze catastali; non vi è corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Compravendita in quanto il sig. [REDACTED] ha acquistato un terreno sul quale ha poi successivamente realizzato tutti gli immobili pignorati.

Punto – 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 del 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

Pag. - 35 -

Studio Professionale in Piazza Sannazzaro 199/C · 80122, Napoli
PEC: valeria.lepre@archiworldpec.it

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.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il [REDACTED] 993 ai nn. [REDACTED] veniva assegnata al sig. [REDACTED]

la piena proprietà del terreno individuato al "Catasto Rustico di Boscoreale alla partita 9395, foglio 13, particella 66". Attualmente la particella di terreni sulla quale i fabbricati insistono è la p.Illa 865 (ex p.Illa 66 ed erroneamente indicata nelle visure catastali come "p.Illa 65" ma chiaramente identificata nella vax come "p.Illa 865") del foglio 13.

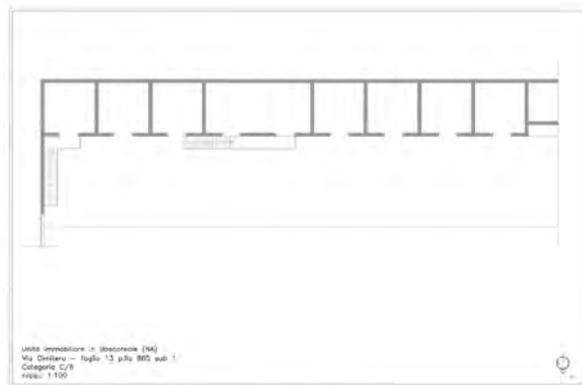
Non c'è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nell'atto di provenienza e le planimetrie catastali in quanto i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti successivamente all'atto di acquisto.

Per la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi si procede analizzando un sub alla volta:

Sub 1: non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in ordine alla seguente modifica interna: due box per cavalli (specificatamente il 4 e il 5 a partire dalla scala in ferro di accesso al piano superiore indicato come sub 9) sono stati uniti per dare spazio ad un ambiente per ferrare i cavalli procedendo con la demolizione di una parete divisoria;



Sub 1 - Planimetria catastale



Sub 1 - Rilievo stato attuale



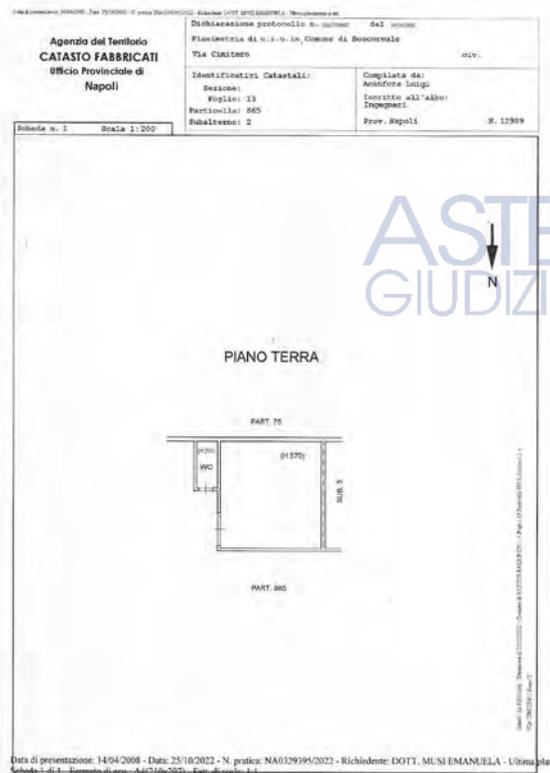
Foto sub 1

Sub 2: non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in ordine alle seguenti modifiche interne: lo spazio interno è stato suddiviso in quattro ambienti separati che ospitano un piccolo locale per il dosaggio dei farmaci e/o vaccini per cavalli, deposito di sacchi di mangime, un deposito per i sulky e le briglie da gara e un piccolo ufficio; il bagno esistente è stato lievemente ridotto per dare

spazio ad un disimpegno che consente l'accesso al locale adiacente
adibito ad ufficio;



Foto sub 2



Sub 2 - Planimetria catastale

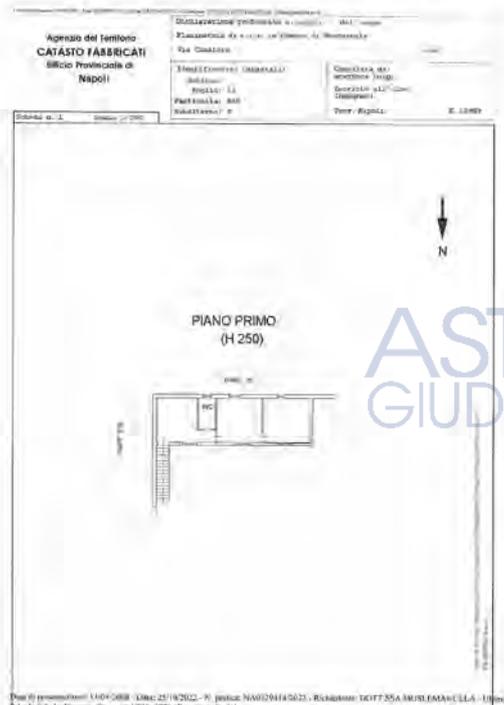


Sub 2 - Rilievo stato attuale

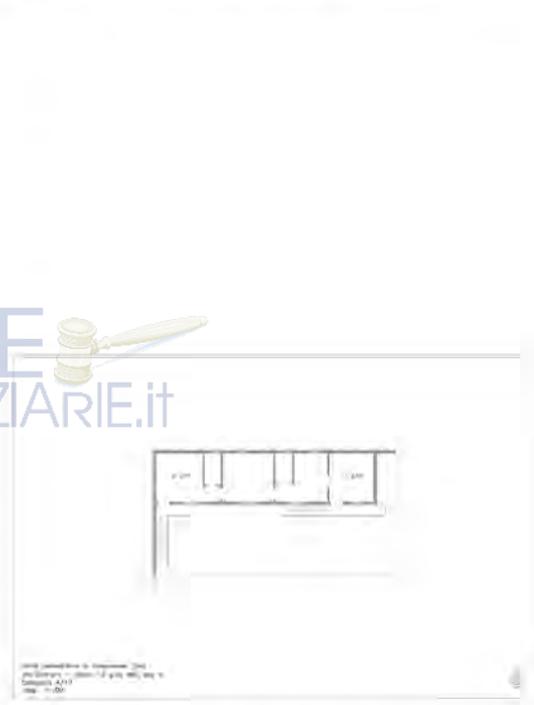
Sub 3: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei
luoghi;

Sub 4: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; addossato all'edificio è stato realizzato uno spazio di 6,00 x 2,00 m con struttura in profili metallici e tompagnature e copertura in lamiera coibentata;

Sub 9: non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in merito a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e inoltre, addossato all'edificio, è stato realizzato un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale e collegato al piano terra da una scala in carpenteria metallica;



Sub 9 - Planimetria catastale



Sub 9 - Rilievo stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto sub 9



Sub 11: *c'è corrispondenza* tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

Sub 12: *non c'è corrispondenza* tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in merito a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico e i due ambienti maggiori sono stati divisi entrambe in più locali);



Sub 12 - Planimetria catastale



Sub 12 - Rilievo stato attuale

Sub 13: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

Sub 14: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

Sub 16: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

Sub 15: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

Sub 17: non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in merito a diverse modiche riportate nelle aree libere; in particolare si rilevano: due ambienti/ricovero cavalli realizzati in carpenteria metallica e lamiera grecata coibentata completamente aperti su di un lato; ulteriori due ambienti (un box per cavalli e un locale chiuso per ricovero cani) in blocchi di lapillo e copertura in lamiera grecata coibentata posti in adiacenza al sub 16 e lateralmente al sub 4; la chiusura di uno spazio aperto posto tra il sub 1 e il sub 2 con muratura in blocchi di lapillo; due tettoie in carpenteria metallica e lamiera grecata posta la prima lungo il muro perimetrale della proprietà nell'angolo nord-est per il ricovero dei cavalli, la seconda tra il sub 11 e il sub 16 per il ricovero delle auto; una vasca interrata ovale per l'allenamento dei cavalli in acqua di circa 10,00 x 20,00 m; un galoppatoio circolare di raggio circa 7,00 m in profili metallici e teli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito foto satellitare e vax del foglio 13 p.IIIa 865



Foto satellitare dell'area



Vax foglio 13 particella 865

Punto – 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.

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene o comuni né gli immobili risultano fusi sul piano fisico con altri immobili contigui.

Punto – 9)

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

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.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di

identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione

I beni oggetto di pignoramento sono stati realizzati dallo stesso debitore sulla porzione di terreno acquistato con Atto di Compravendita del 28.09.1993 e successivamente vincolate con il presente pignoramento; sono in atti del NCEU del Comune di Boscoreale in ditta [REDACTED].

Il diritto del debitore sui beni oggetto di pignoramento è un diritto di proprietà, in seguito all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio

██████████ di Napoli in data ██████████ rep. ██████████, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il ██████████ ai nn. ██████████.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza pignorata, non si riscontrano né difformità formali, né difformità sostanziali.

Punto – 10)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato, identificata al Catasto Terreni del Comune di Boscoreale (NA) al foglio 13 particella 865, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Boscoreale, ricade in area che, a norma del Piano Regolatore Generale vigente è classificata come "Zona Agricola E", con le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie:

- *"la zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa all'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 essere 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 09.05.1975 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 fondiario 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 fondiaria in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenza. 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 di piani 2;*
- *distanza dalla strada secondo D.M. 01.04.1968"*

Inoltre, dal CDU si evince che detta area:

- è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n.42 del 22.10.2004 e s.m.i., codice dei beni culturale e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge n.137 del 06.07.2002 e ricadente all'INTERNO del perimetro del vigente Piano territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D.L.vo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002 – in ZONA P.I. (Protezione Integrale).
- non è attraversata dal fuoco, ai sensi del D.L 30.08.1993 n.332 convertito dalla Legge 29.10.1993 n.428.
- non è interessata da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – dell'Autotità di bacino del Sarno.

Infine, il CDU riporta che:

- 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 del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003,

“primi elementi in materia dei criteri generali per la classificazione sismica del Territorio Nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche” ricade nella “Zona 2” Categoria II.

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

Si allega Certificato di destinazione Urbanistico rilasciato in data 01.02.2023 prot.n. 3589 dal Comune di Boscoreale.

Punto – 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 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 altro 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
I.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
II.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
III. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle

Pag. - 48 -

condizioni ivi indicate);

- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per gli immobili oggetto di stima la sottoscritta ha presentato via PEC richiesta protocollata presso gli uffici competenti del Comune di Boscoreale (NA) in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED] riguardo presenza di licenze edilizie e/o eventuali ulteriori pratiche edilizie quali SCIA, CIA e/o DIA, condoni edilizi o altri titoli edilizi abilitativi; agli atti degli archivi del comune sono stati rinvenuti i seguenti atti rilasciati in copia:

per i **sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14 e 15** è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot.gen. al n.005040 del 28.02.1995, prot.speciale n.375 corredata da copia dei regolari e corrispondenti versamenti dovuti quali oblazioni, e successiva integrazione presentata al Comune di Boscoreale in data 13.02.2006 prot. n.004424. In tali atti viene dichiarato che il bene è stato realizzato ed ultimato nel periodo che va dal 16.03.1985 al 31.12.1993.

per il **sub 16** è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.32 della Legge n.326 del 24.01.2003 e

succ.modifiche e integrazioni” presentata in data 10/12/2004 prot.n.29855 corredata da copia dei regolari e corrispondenti versamenti dovuti quali oblazioni. In tali atti viene dichiarato che il bene è stato realizzato prima del 31.03.2003. Inoltre, per l’immobile identificato al sub 16 è stata inoltre richiesta “Sanatoria Ambientale ai sensi e per gli effetti della legge 15.12.2004 n.308 con nota prot.gen. n.2610 del 31.01.2005, prot. VI sett. Urbanistica e assetto del territorio n.368 del 02.02.2005.

Sono stati inoltre rinvenuti presso gli archivi del Comune di Boscoreale sono stati rinvenuti i seguenti certificati di collaudo statico:

per i **sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14 e 15** certificato di collaudo statico ai sensi dell’art.28 della Legge 64/74 e Legge Regione Campania n. 9/83 del 08.02.1995 a firma dell’ing. [REDACTED] iscritto all’Albo Professionale degli Ingegneri della Prov. Di Napoli al n.4452;

per il **sub 16** certificato di collaudo statico ai sensi dell’art.28 della Legge 64/74 e Legge Regione Campania n. 9/83 depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Napoli in data 18.03.2005 prot.n.242851, pratica sismica n.963/05 a firma dell’ing. [REDACTED] iscritto all’Albo Professionale degli Ingegneri della Prov. Di Napoli al n.5327. Agli atti del Comune di Boscoreale non è stata rinvenuta la presenza del alcun certificato di agibilità.

Infine, è stata rinvenuta presso gli archivi del Comune di Boscoreale un’Ordinanza di demolizione del 30.09.1994 prot.n.21066 per opere realizzate in assenza di titoli edilizi. A tale “Ordinanza di demolizione”, non ottemperata dall’esecutato in quanto ha successivamente richiesto concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell’art.39 della Legge n.724/94 ed assunta al prot.gen. al n.005040

del 28.02.1995, prot.speciale n.375, il Comune di Boscoreale ha dato seguito inoltrando la nota n.13823 del 17.06.1999 nella quale dà Comunicazione ai sensi della Legge 241/90 di inizio del procedimento per dar corso ai provvedimenti consequenziali previsti dall'art. 7 della Legge 47/85 (acquisizione al patrimonio comunale) vista la non ottemperanza dell'ordinanza di demolizione.

Il sig. [REDACTED] con nota del 26.07.1999 accolta al protocollo del Comune di Boscoreale al n.6383 del 29.07.1999 pone le proprie osservazioni ai sensi dell'ex art. 10 della legge 241/90 mettendo altresì in evidenza che il provvedimento potrebbe essere annullabile dallo stesso art.39 della Legge 724/94.

Alcun altro documento è stato fornito alla sottoscritta CTU dal Comune di Boscoreale in riferimento a questi ultimi eventi; tutta la documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

Le pratiche di condono edilizio presentate al Comune di Boscotrecase non sono state al momento lavorate né tantomeno è stato possibile ricevere indicazione circa i tempi necessari per l'accoglimento delle richieste. I costi per il solo rilascio del Certificato di Concessione edilizia in sanatoria sono pari a circa € 1.500,00 comprensivi di diritti di segreteria, diritti di istruttoria e bolli.

Per la corrispondenza tra le planimetrie allegate agli atti di richiesta di condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi si procede analizzando un sub alla volta:

Sub 1: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in ordine alla seguente modifica interna: due box per cavalli (specificatamente il 4 e il 5 a partire dalla scala in ferro di accesso al piano superiore indicato come sub 9) sono stati uniti per dare spazio ad un ambiente per ferrare i cavalli procedendo con la demolizione

di una parete divisoria;

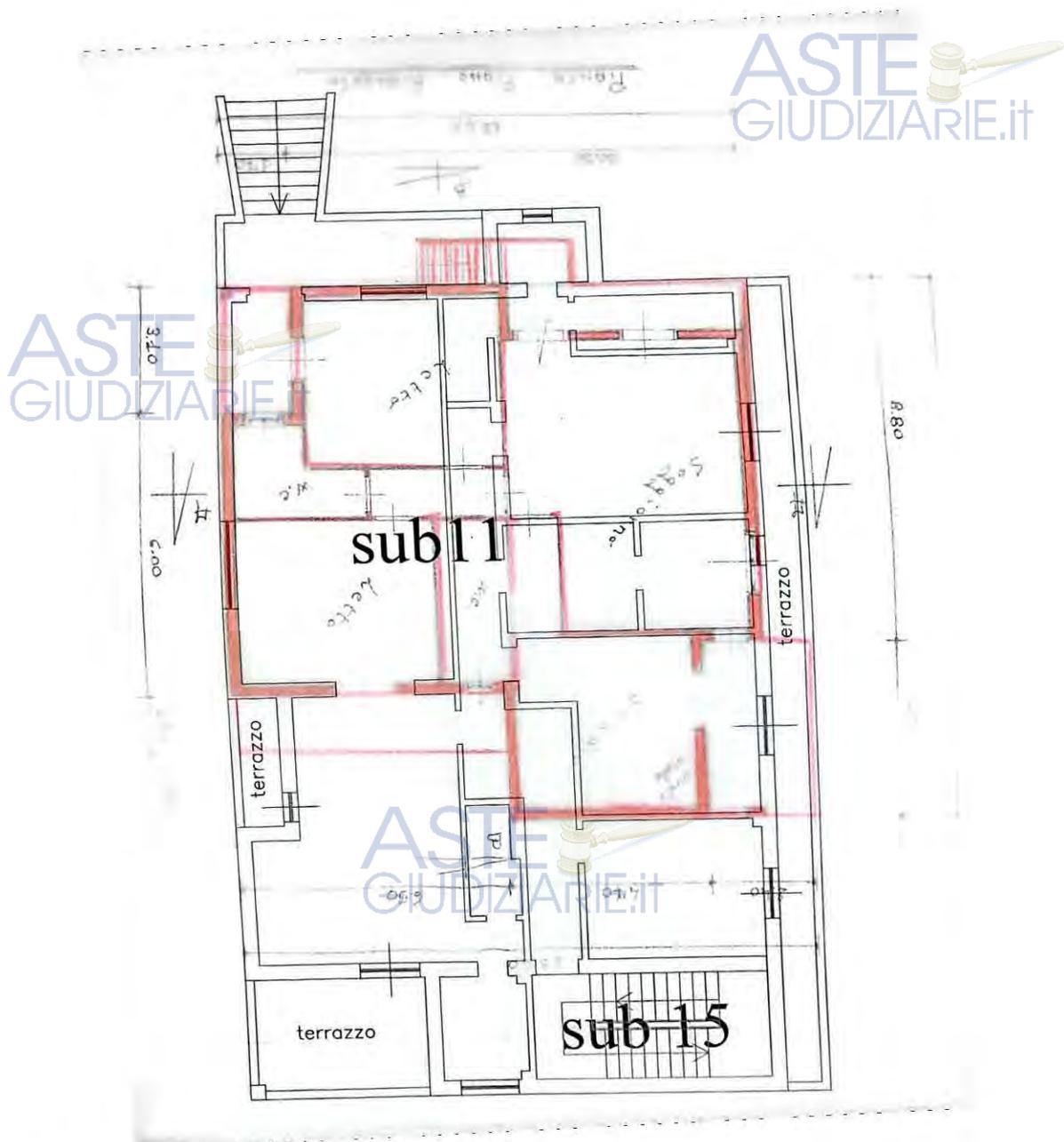
Sub 2: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in ordine alle seguenti modifiche interne: lo spazio interno è stato suddiviso in quattro ambienti separati che ospitano un piccolo locale per il dosaggio dei farmaci e/o vaccini per cavalli, deposito di sacchi di mangime, un deposito per i sulky e le briglie da gara e un piccolo ufficio; il bagno esistente è stato lievemente ridotto per dare spazio ad un disimpegno che consente l'accesso al locale adibito ad ufficio;

Sub 3: c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi;

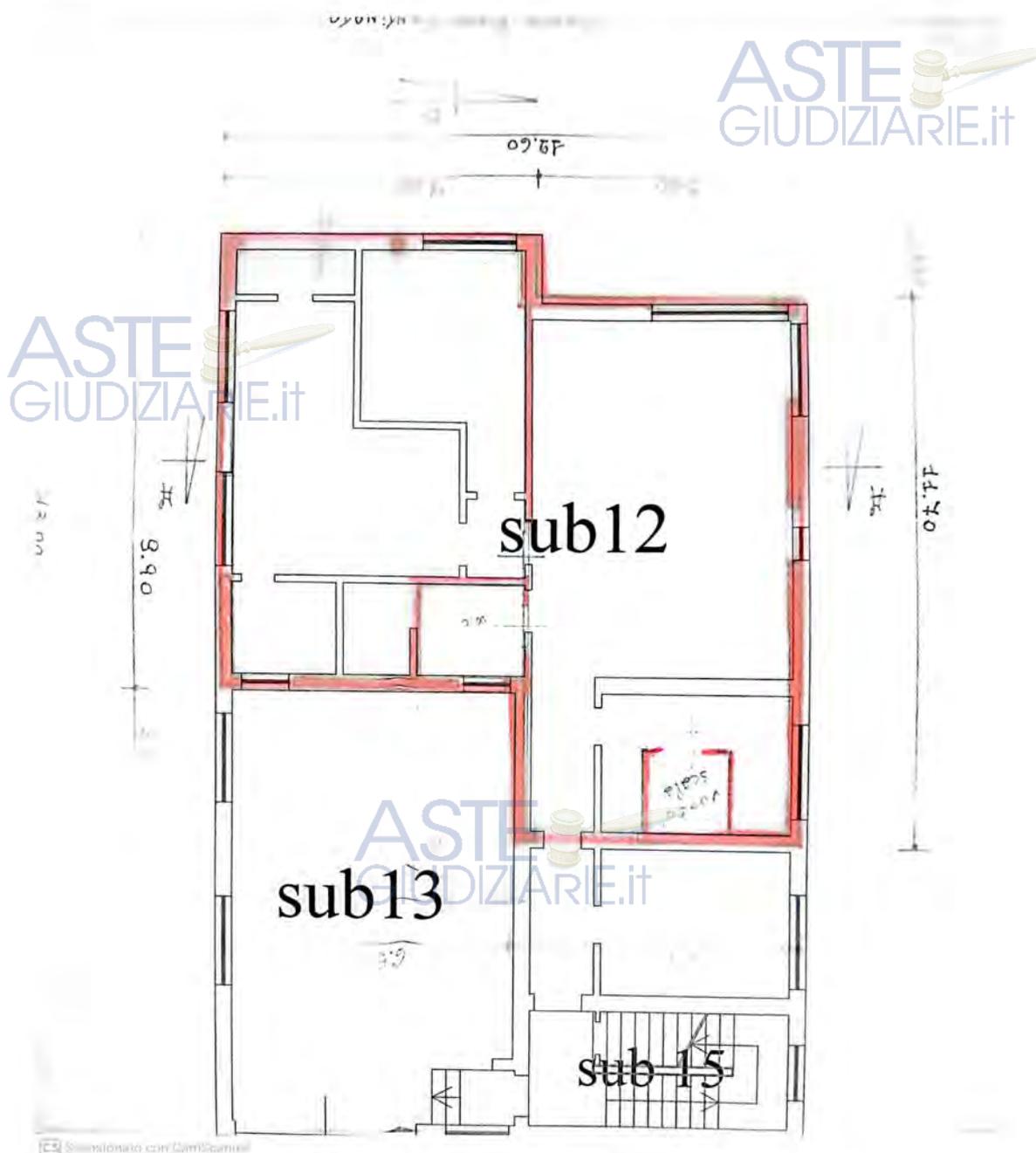
Sub 4: c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; addossato all'edificio è stato realizzato uno spazio di 6,00 x 2,00 m con struttura in profili metallici e tompagnature e copertura in lamiera coibentata;

Sub 9: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in merito a modifiche interne (è stato realizzato un secondo servizio igienico) e inoltre, addossato all'edificio, è stato realizzato un ulteriore ambiente in muratura di 3,20 x 3,50 m collegato all'edificio esistente mediante l'apertura di un vano laterale e collegato al piano terra da una scala in carpenteria metallica;

Sub 11: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in quanto l'edificio ha subito un ampliamento di volume e diverse modifiche come è possibile riscontrare dalla sovrapposizione delle due piante allegata e nella quale in rosso viene riportata la planimetria allegata agli atti di condono edilizio:



Sub 12: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in quanto l'edificio ha subito un ampliamento di volume e diverse modifiche come è possibile riscontrare dalla sovrapposizione delle due piante allegata e nella quale in rosso viene riportata la planimetria allegata agli atti di condono edilizio:



Sub 13: *non c'è corrispondenza* tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi: *tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;*

Sub 14: *non c'è corrispondenza* tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei

luoghi: ***tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;***

Sub 16: c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi;

Sub 15: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei

luoghi: ***tale sub è un ampliamento del fabbricato principale successivo alla richiesta di Condono Edilizio;***

Sub 17: non c'è corrispondenza tra la planimetria agli atti dei documenti relativi al condono edilizio in sanatoria e lo stato dei luoghi in merito a diverse modiche riportate nelle aree libere; in particolare si rilevano: due ambienti/ricovero cavalli realizzati in carpenteria metallica e lamiera grecata coibentata completamente aperti su di un lato; ulteriori due ambienti (un box per cavalli e un locale chiuso per ricovero cani) in blocchi di lapillo e copertura in lamiera grecata coibentata posti in adiacenza al sub 16 e lateralmente al sub 4; la chiusura di uno spazio aperto posto tra il sub 1 e il sub 2 con muratura in blocchi di lapillo; due tettoie in carpenteria metallica e lamiera grecata posta la prima lungo il muro perimetrale della proprietà nell'angolo nord-est per il ricovero dei cavalli, la seconda tra il sub 11 e il sub 16 per il ricovero delle auto; una vasca interrata ovale per l'allenamento dei cavalli in acqua di circa 10,00 x 20,00 m; un galoppatoio circolare di raggio circa 7,00 m in profili metallici e teli.

Per le modifiche interne, esterne e per gli aumenti di volume descritti ed illustrati, realizzati in assenza di titoli edilizi, a parere dell'esperto estimatore non può ottenersi sanatoria in quanto gli immobili sono al momento oggetto di richiesta di condono edilizio pendente e durante il periodo di pendenza della domanda di condono non è

consentito alcun interventi modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto.

Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come da grafici presentati con le richieste di Condonò edilizio in sanatoria. I costi per il conseguimento del ripristino dello stato dei luoghi comporteranno una spesa quantizzabile come segue:

- demolizione corpi realizzati in assenza di titoli edilizi e ripristino dello stato dei luoghi come da grafici allegati alle richieste di condono edilizio in sanatoria mediante demolizione e/o rifacimento di tramezzi interni **€ 33.800,00**
- presentazione pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi, diritti di segreteria, sanzioni, modifica catastale e spese tecniche per incarico ad un tecnico abilitato per la presentazione della pratica **€ 6.200,00**

Sommano i costi per la regolarizzazione dei beni ad € 40.000,00

Punto – 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).

Gli immobili non posseggono attestati di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il loro indice di prestazione energetica. Per il rilascio di tale certificato da parte di un tecnico abilitato occorrerà una spesa pari ad € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni immobile.

Tale spesa sarà considerata per i soli immobili classificati come A/10 e A/2 (rispettivamente il sub 9 e il sub 11) in quanto per le categorie catastali C/2 e C/6, come definito nell'articolo 3 del DPR 412/93, non

Pag. - 56 -

è obbligatoria l'APE.

Punto – 13)

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

Nonostante i beni sono già suddivisi in più sub, per una maggiore appetibilità degli stessi non si è ritenuto opportuno formare più lotti di vendita.

Punto – 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

In considerazione dell'appetibilità del bene, non si è ritenuto opportuno formare più lotti di vendita.

Punto – 15)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; *acquisisca* il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

I beni oggetto di pignoramento sono occupati dal sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario degli stessi, dalla sua compagna e da sua figlia
[REDACTED].

Punto – 16)

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

Gli immobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] che
lo occupa unitamente alla compagna (come dichiarato nel verbale
di accesso) e alla figlia [REDACTED].

Punto – 17)

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

In seguito a richiesta di rilascio certificazione della situazione
Vincolistica inviata via PEC e acquisita con Prot.n. 18677-A del
20.09.2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio
per l'area metropolitana di Napoli con nota n. 25251 del 28.12.2022
attesta che gli immobili oggetto di stima:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica
ai sensi del D.Lvo n.42 del 22.01.2004, Parte Terza (Beni
Paesaggistici) come da D.M. 20.01.1964 pubblicato sulla G.U. n.64
del 12.03.1964;
- non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse
archeologico, artistico e storico, ai sensi del D.Lvo n.42 del
22.01.2004, Parte Seconda (Beni Culturali) nei confronti degli

immobili in oggetto.

Per i fabbricati oggetto di pignoramento e sito in Boscoreale alla Via Cimitero non è costituito condominio.



Punto – 18)

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

Non risultano altri provvedimenti giudiziali o procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati e oggetto di perizia estimativa.

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati né da censo né da livello o uso civico, non sono state riscontrate sul bene servitù attive e passive. Il diritto sul bene del debitore è un diritto di proprietà derivante da Atto di Compravendita.



Punto – 19)

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

garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono la scuderia di proprietà del dott. [REDACTED] sita a Boscoreale alla Via Cimitero e occupano una superficie di circa 5.250,00 mq all'interno dei quali si trovano n.10 edifici che comprendono 9,5 vani destinati ad abitazione, 4 vani destinati a uffici, 1086 mq (sup. catastale 1170 mq) destinati a stalle e scuderie, 238 mq (sup. catastale 277 mq) destinati a depositi e rimessa, mentre la parte restante dell'appezzamento pari a circa 3.800 mq sono "enti comuni" non censibili e riguardano tutta l'area esterna e le scale di collegamento ai vari piani del fabbricato principale (scala di accesso ai sub 11, 12, 13 e 14).

I fabbricati oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Boscoreale, alla Via Cimitero, una zona situata al difuori del centro storico e del centro cittadino, alle spalle del Cimitero e al quale si accede proprio dalla strada che costeggia il cimitero. Si tratta di un appezzamento di terreno che ospita una scuderia per l'allenamento dei cavalli da trotto, infatti oltre agli edifici censiti sono presenti altresì sull'area un galoppatoio con struttura di acciaio e teloni, ed una vasca interrata per l'allenamento dei cavalli in acqua. I depositi, i locali magazzino e le stalle presenti sono in discrete condizioni di manutenzione, si tratta di edilizia rurale che bene si integra con il paesaggio; il fabbricato principale è stato oggetto di recente ristrutturazione e mostra finiture di pregio; nessuno degli edifici presenta elementi di particolare pregio storico e/o architettonico. La zona in cui ricadono gli immobili, è distante circa 2,50 km da Piazza Pace e quindi dal centro storico di Boscoreale, a soli 3,0 km è possibile raggiungere lo

svincolo autostradale di Torre Annunziata posto sulla E45 Napoli-Reggio Calabria. È una zona periferica e poco edificata, a destinazione agricola, con tante aree libere e impianti sportivi.

All'intero lotto si accede attraverso un cancello carrabile automatico posto su viale privato da Via Cimitero.

L'area che ospita i vari fabbricati è un rettangolo abbastanza regolare con lati di circa 75,00 m x 71,00 m, ed è l'ultimo appezzamento sulla destra per chi imbecca il viale privato da Via Cimitero.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliari innanzi descritte.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti non è molto alta avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

-Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

-Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato oscilla per le unità abitative di tipo abitazioni unifamiliari oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 1.400,00 e € 1.900,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

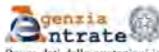
Tali importi trovano tra l'altro riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "abitazioni civili" della zona semicentrale/Via Settetermini – Zona Cimitero del Comune di Boscoreale relativi all'anno 2022, nel 1 semestre che prevede una valutazione tra € 880,00 e € 1.350,00 a metro quadrato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geopoi

https://www1.agenziaentrato.gov.it/servizi/geopoi_om/stampa.php?id=2157&pr=NA&co=BD76&li...

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: BOSCOREALE

Fascia/zona: Semicentrale/VIA SETTETERMINI - ZONA CIMITERO

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	910	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	Normale	910	1400	L	2,8	4,3	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni.



Legenda

Analogamente è stata consultata la banca dati del Borsino Immobiliare per la quale i fabbricati a destinazione residenziale ubicate in zona semicentrale di Boscoreale va da 798,00 €/mq a 1.316,00 €/mq, mentre quello per uffici va da 731,00 €/mq a 1.222,00 €/mq, quello riferito a magazzini e/o autorimesse va da 420,00 €/mq a 705,00 €/mq infime quello riferito a capannoni tipici va da 161,00 €/mq a 438,00 €/mq; questi valori si intendono per immobili in buono stato di conservazione e sono valori aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale sui principali portali immobiliari locali.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. - 63 -

Studio Professionale in Piazza Sannazzaro 199/C · 80122, Napoli
PEC: valeria.lepre@archiworldpec.it

Boscoreale (NA)
 Via Cimitero, 80041 Boscoreale Na, Italia

ZONA VIA SETTETERMINI ZONA CIMITERO

Posizione Zona: Semisentro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le 5

Quotazioni Immobiliari di Zona

- Quotazioni Abitazioni & Ville
- Quotazioni Uffici & Negozi
- Quotazioni Box & Posti auto
- Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.

Valore minimo Euro 941	Valore medio Euro 1.252	Valore massimo Euro 1.562	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.

Valore minimo Euro 798	Valore medio Euro 1.057	Valore massimo Euro 1.316	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Uffici
 Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 731	Valore medio Euro 977	Valore massimo Euro 1.222	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	------------------------

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
ASTE GIUDIZIARIE.it			
	Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo Euro 420	Valore medio Euro 562	Valore massimo Euro 705	Valuta questo immobile
ASTE GIUDIZIARIE.it			
	Magazzini		
Valore minimo Euro 158	Valore medio Euro 285	Valore massimo Euro 411	Valuta questo immobile
ASTE GIUDIZIARIE.it			
	Laboratori		
Valore minimo Euro 197	Valore medio Euro 367	Valore massimo Euro 536	Valuta questo immobile
ASTE GIUDIZIARIE.it			
	Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 161	Valore medio Euro 299	Valore massimo Euro 438	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			

Per gli immobili in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, si è ritenuto necessario tener conto che le aree hanno accesso carrabile, che sugli immobili pende una richiesta di condono edilizio in sanatoria, che la tipologia stessa di alcuni dei fabbricati può essere ritenuta tipica, per cui la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 950,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria A/10, il valore di € 1.300,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria A/2, il valore di € 580,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria C/2 ed infine il valore di € 180,00 per metro quadro per la categoria C/6.

Gli "enti comuni non censibili" ed individuati al sub 15 e 17 non avranno stima autonoma ma saranno ritenuti quale valore aggiunto agli immobili stimati.

Per il calcolo della "superficie commerciale" relativa agli edifici, si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.

Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali esterne;
- 50% delle superfici pareti perimetrali in comune;
- 25% delle terrazzi e balconi;
- 25% cantinole e locali accessori.

Utilizzando tali parametri si procede nella stima delle diverse unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Boscoreale, foglio 13 p.lla. 865 sub 1, 2, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14 e 16.

Edificio sub 1 – foglio 13 p.lla 865 – C/6 – stalle e scuderie

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Box coperto 1	12,00	1	12,00
Box coperto 2	12,00	1	12,00
Box coperto 3	12,00	1	12,00

Box coperto 4	24,70	1	24,70
Box coperto 5	12,00	1	12,00
Box coperto 6	12,00	1	12,00
Box coperto 7	12,00	1	12,00
Box coperto 8	12,00	1	12,00
Pareti interne	4,69	1	6,69
Pareti perimetrali	14,08	1	15,08
TOTALE			130,47

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 180,00 x mq 130,47 = **€ 23.484,60**

(Euro ventitremilaquattrotantaquattro/60)

Edificio sub 2 – foglio 13 p.lla 865 – C/2 – magazzini/depositi

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
ingresso	1,64	1		1,64
sala 1	7,52	1		7,52
wc 1	3,33	1		3,33
disimpegno 1	15,07	1		15,07
ripostiglio	2,38	1		2,38
deposito	17,70	1		17,70
deposito 2	17,60	1		17,60
pareti interne	4,31	1		4,31
pareti perimetrali	8,18	1		8,18
TOTALE				77,73

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 580,00 x mq 77,73 = **€ 45.083,40**

(Euro quarantacinquemilaottantatre/40)

Edificio sub 3 – foglio 13 p.lla 865 – C/6 – stalle e scuderie

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Box coperto 1	35,77	1	35,77
Box coperto 2	35,77	1	35,77
Box coperto 3	35,77	1	35,77
Box coperto 4	30,60	1	30,60
Box coperto 5	31,60	1	31,60
Box piccoli	9,65	1	9,65
Pareti interne	11,44	1	11,44
Pareti perimetrali	14,64	1	14,64

TOTALE

205,24

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 180,00 x mq 205,24 = **€ 36.943,20**

(Euro trentaseimilanovecentoquarantatre/20)

Edificio sub 4 – foglio 13 p.lla 865 – C/6 – stalle e scuderie

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Box coperto 1	32,40	1	32,40
Box coperto 2	30,02	1	30,02
Box coperto 3	30,58	1	30,58
Box coperto 4	31,14	1	31,14
Box coperto 5	31,96	1	31,96
Box coperto 6	23,75	1	23,75
Box coperto 7	31,87	1	31,87
Box coperto 8	27,53	1	27,53
Box coperto 9	28,86	1	28,86

Pag. - 68 -

Box coperto 10	29,43	1	29,43
Box coperto 11	30,82	1	30,82
Box coperto 12	23,39	1	23,39
Pareti interne	35,60	1	20,48
Pareti perimetrali	19,77	1	19,77
TOTALE			392,00

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 180,00 x mq 392,00 = **€ 70.560,00**

(Euro settantamilacinquecentosessanta/00)

Edificio sub 9 – foglio 13 p.lla 865 – A/10 – uffici e studi privati

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
sala 1	13,52	1		13,52
sala 2	12,95	1		12,95
sala 3	10,31	1		10,31
sala 4	11,36	1		11,36
wc 1	2,91	1		2,91
wc 2	2,81	1		2,81
pareti interne	1,66	1		1,66
pareti perimetrali	16,02	1		16,02
TOTALE				71,72

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 950,00 x mq 71,72 = **€ 68.134,00**

(Euro sessantottomilacentotrentaquattro/00)

Edificio sub 11 – foglio 13 p.lla 865 – A/2 – abitazioni di tipo civili

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
salone	44,56	1	44,56
cucina	12,30	1	12,30
wc 1	5,00	1	5,00
lavanderia	16,80	1	16,80
letto 1	24,45	1	24,45
letto 2	19,56	1	19,56
letto 3	13,65	1	13,65
wc 2	3,10	1	3,10
wc 3	4,65	1	4,65
corridoi	16,81	1	16,81
ripost. 1 letto 1	2,59	1	2,59
ripost.2 letto 1	5,02	1	5,02
terrazzi	28,69	0,25	7,17
pareti interne	26,51	1	25,51
pareti perimetrali	21,23	1	21,23

TOTALE 222,40

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 1.300,00 x mq 222,40 = **€ 289.120,00**

(Euro duecentotsntsnovemilacentventi/00)

Edificio sub 12 – foglio 13 p.lla 865 – C/2 – magazzini/depositi

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
ingresso	4,18	1	4,18
sala 1	12,40	1	12,40

sala 2	11,80	1	11,80
disimpegno 1	4,45	1	4,45
wc 1	7,42	1	7,42
cucina	42,07	1	42,07
disimpegno 2	2,08	1	2,08
letto 1	15,01	1	15,01
letto 2	22,15	1	22,15
cabina armadio	2,54	1	2,54
wc 2	4,29	1	4,29
pareti interne	8,04	1	8,04
pareti perimetrali	20,98	1	20,98
TOTALE			157,41

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 580,00 x mq 157,41 = **€ 91.297,80**

(Euro novantunomiladuecentonovantasette/80)

Edificio sub 13 – foglio 13 p.lla 865 – C/6 – autorimesse

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
sala unica	55,81	1	55,81
pareti perimetrali	10,19	1	10,19
TOTALE			66,00

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 180,00 x mq 66,00 = **€ 11.880,00**

(Euro undicimilaottocentottanta/00)

Edificio sub 14 – foglio 13 p.lla 865 – C/2 – magazzini e depositi

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di Superficie commerciale
sala unica	17,05	1	17,05
pareti perimetrali	5,11	1	5,58
TOTALE			22,63

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 580,00 x mq 22,63 = **€ 13.125,40**

(Euro tredicimilacentocinquante/40)

Edificio sub 16 – foglio 13 p.lla 865 – C/6 – stalle e scuderie

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di Superficie commerciale
Box coperto 1	27,90	1	27,90
Box coperto 2	27,90	1	27,90
Box coperto 3	27,90	1	27,90
Box coperto 4	27,90	1	27,90
Box coperto 5	27,90	1	27,90
Box coperto 6	27,90	1	27,90
Box coperto 7	27,90	1	27,90
Box coperto 8	27,90	1	27,90
Box coperto 9	27,90	1	27,90
Pareti interne	35,60	1	35,60
Pareti perimetrali	14,58	1	14,58
TOTALE			293,99

il valore unitario di mercato dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 180,00 x mq 293,99 = **€ 52.918,20**

(Euro cinquantaduemilanovecentodiciotto/20)

Da tutto quanto su esposto risulta che l'intera proprietà avrà un valore totale di mercato pari a

€ 702.546,60

A tale stima vanno detratti i seguenti oneri:

- oneri per ripristino dello stato dei luoghi come da computo allegato	€ 33.800,00
- pratiche edilizie per ripristino stato dei luoghi spese tecniche e modifiche catastali	€ 6.200,00
- oneri attestato certificazione energetica n.2 per € 250,00	€ 500,00
- detrazione pari al 5% del valore dell'immobile per assenza garanzia per vizi	€ 35.127,33
- oneri per rilascio certificato di sanatoria n.2 x € 1.500,00	€ 3.000,00
sommano le detrazioni	€ 78.627,33

per cui il valore finale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

€ 702.546,60 - € 78.627,33 = € 623.919,27

(seicentoventitremilanovecentodiciannove/27).

Punto – 20)

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

Gli immobili risultano occupati dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], dalla sua compagna e da sua figlia [REDACTED].

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

Pag. - 73 -

arch. Valeria Lepre

Tribunale di Torre Annunziata – III Sezione Civile
Giudice Dott.ssa E. Musi
Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 98/2022

disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 03.02.2023

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

(arch. Valeria Lepre)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Studio Professionale in Piazza Sannazzaro 199/C · 80122, Napoli
PEC: valeria.lepre@archiworldpec.it

Pag. - 74 -



ALLEGATI :

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Visure catastali
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Rilievo stato attuale
- 5 - Visure ed ispezioni ipotecarie
- 6 - Titolo di proprietà
- 7 - Estratto di Matrimonio con annotazioni e residenza
- 8 - Verbale di accesso
- 9 - Certificato vincoli Soprintendenza
- 10 - Titoli edilizi e abitativi e collaudo statico
- 11 - Certificato Destinazione Urbanistica
- 12 - Computo metrico per ripristino dello stato dei luoghi
- 12 - Ricevute trasmissione alle parti della Relazione estimativa
- 13 - Scheda sintetica (punti 3 e 4)

