
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 42/2023**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Identificazione preliminare dei beni	4
Formazione Dei Lotti	4
LOTTO 1	6
Quesito n. 1	7
Quesito n. 2	7
Quesito n. 3	7
Identificazione	7
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	7
Confini	7
Dati Catastali	7
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	8
Consistenza	9
Quesito n. 4	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità	10
Quesito n. 5	11
Dati e cronistoria catastale	11
Quesito n. 6	12
Quesito n. 7	12
Quesito n. 8	12
Quesito n. 9	12
Quesito n. 10	12
Quesito n. 11	13
Quesito n. 12	14
Quesito n. 13	14
Quesito n. 14	15
Quesito n. 15	15
Quesito n. 16	15
Quesito n. 17	15
Quesito n. 18	15
Quesito n. 19	15
Criteri di stima	15
Superficie convenzionale	16
Determinazione del valore unitario medio e del valore complessivo	16
Adeguamenti e correzioni	16
Determinazione del valore a base d'asta	17
Quesito n. 20	18
LOTTO 2	19

Quesito n. 1	20
Quesito n. 2	20
Quesito n. 3	20
Identificazione	20
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	20
Confini	20
Dati Catastali	20
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	21
Consistenza	23
Quesito n. 4	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità	24
Quesito n. 5	24
Dati e cronistoria catastale	24
Quesito n. 6	25
Quesito n. 7	25
Quesito n. 8	25
Quesito n. 9	25
Quesito n. 10	26
Quesito n. 11	26
Quesito n. 12	28
Quesito n. 13	28
Quesito n. 14	28
Quesito n. 15	28
Quesito n. 16	28
Quesito n. 17	28
Quesito n. 18	29
Quesito n. 19	29
Criteri di stima	29
Superficie convenzionale	29
Determinazione del valore unitario medio e del valore complessivo	29
Adeguamenti e correzioni	30
Determinazione del valore a base d'asta	31
Quesito n. 20	31
SCHEMA RIASSUNTIVO	33
ELENCO ALLEGATI	34

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento risultano così identificati:

Identificazione dei beni

Bene 1 Locale terraneo caratterizzato da due piccoli ambienti contigui oltre un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 82 (già civico n. 76) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).

Bene 2 Locale terraneo caratterizzato da due ambienti contigui, di cui quello anteriore ricavato dalla copertura, con tettoia in lamiera, di un originario cortiletto, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 78 (già civico n. 72) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).

Identificazione catastale

I riferimenti catastali *attuali* di cui ai suddetti beni risultano i seguenti:

Bene 1 C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 37 mq, rendita 383,00 €, Via Alberto Carlo 82, piano T;

Bene 2 C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 51 mq, rendita 478,76 €, Via Alberto Carlo 78, piano T;

Confini

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

Bene 1 Proprietà aliena (foglio 12, p.lla 154), via Carlo Alberto, androne del fabbricato di via Carlo Alberto n. 80 (foglio 12, p.lla 143)

Bene 2 Androne del fabbricato di via Carlo Alberto n. 80 (foglio 12, p.lla 143), via Carlo Alberto, proprietà aliena (foglio 12, p.lla 143, sub 10).

Titolarità e Diritti reali

I beni risultano di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averli esso acquisiti in virtù di successione al padre OMISSIS giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618. Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta accettazione tacita in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Attesa la reciproca, fisica, indipendenza delle due unità staggite, si stabilisce la formazione di due lotti distinti così identificati e descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due piccoli ambienti contigui oltre un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso

autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 82 (già civico n. 76) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na); il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1.

LOTTO 2

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due ambienti contigui, di cui quello anteriore ricavato dalla copertura, con tettoia in lamiera, di un originario cortiletto, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 78 (già civico n. 72) di via Carlo Alberto nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).; il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1.

TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

LOTTO 1

QUESITO N. 1

La scrivente ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma c.p.c. attraverso l'analisi della relazione notarile agli atti e la consultazione dei registri immobiliari, degli archivi catastali e di quelli notarili. Ha altresì provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore. Dette consultazioni hanno condotto all'acquisizione dei **titoli di provenienza** del bene come innanzi identificato, fino a quello anteriore al ventennio, della **documentazione catastale** necessaria, anche storica, dei **certificati** non presenti agli atti della procedura. Le consultazioni hanno altresì consentito di aggiornare l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli. Il tutto verrà esemplificato nel corpo dei paragrafi di risposta ai successivi quesiti e nelle copie di titoli, atti, visure e certificati allegati alla presente, come da elenco a pag. 35.

QUESITO N. 2

Il locale, privo di utilizzo e in stato di abbandono, risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due piccoli ambienti contigui oltre un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 82 (già civico n. 76) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na); il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS, giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta accettazione tacita in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

CONFINI

I confini del bene oggetto del presente lotto risultano essere i seguenti:

Proprietà aliena (foglio 12, p.lla 154), via Carlo Alberto, androne del fabbricato di via Carlo Alberto n. 80 (foglio 12, p.lla 143)

DATI CATASTALI

I dati catastali attuali dell'unità di cui al presente lotto risultano essere i seguenti:

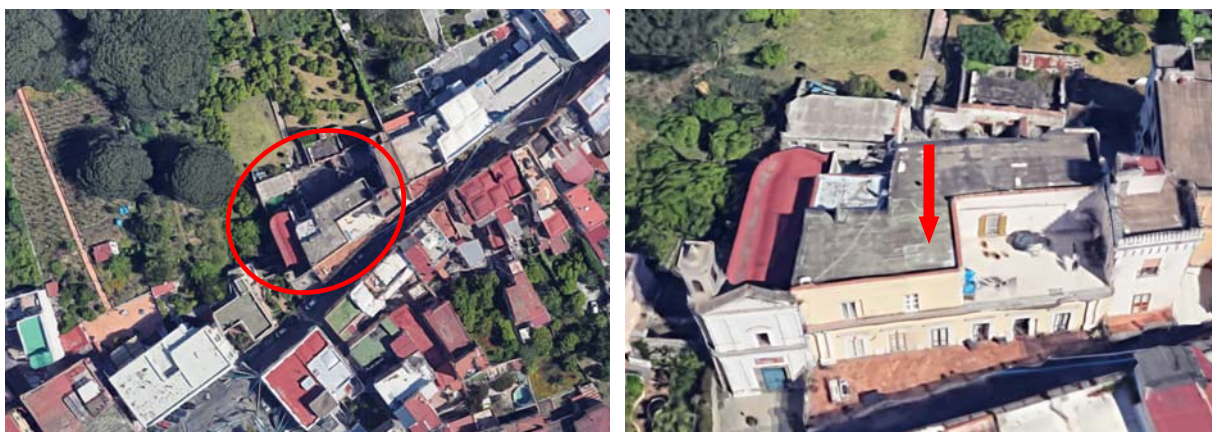
C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 37 mq, rendita 383,00 €, Via Carlo Alberto 82, piano T

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	143	15			C/1	4	24 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 383,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ALBERTO CARLO n. 82 Piano T												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NAO195843 del 14/04/2004				Partita					Mod.58	

Si rinvia alle visure storiche e alle planimetrie allegate, nonché al relativo estratto di mappa. Si rinvia altresì al corpo della risposta al quesito n. 5 per gli approfondimenti sui dati catastali.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità oggetto del presente lotto afferisce al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario sito nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80.



Viste aeree del fabbricato di via Carlo Alberto 80, Boscotrecase (Na)

Il fabbricato, il cui nucleo originario prevedeva una serie di locali terranei, un piano primo a destinazione abitativa, un parziale piano secondo e una ampia corte/giardino sul retro, è stato modificato negli anni con alcuni ampliamenti e con diverse distribuzioni e destinazioni, nelle parti più vetuste. I beni staggiti afferiscono all'originario piano terra, oggetto di modifiche postume (prevalentemente cambi di destinazione e frazionamenti/fusioni) per esigenze sopraggiunte nel corso degli anni.



Vista prospettica del fabbricato di via Carlo Alberto 80, Boscotrecase (Na)

Il bene oggetto del presente lotto, in particolare, fa parte dei locali terranei posti sul fronte strada del manufatto di afferenza e, pertanto, presenta ingresso autonomo e diretto dalla via Carlo

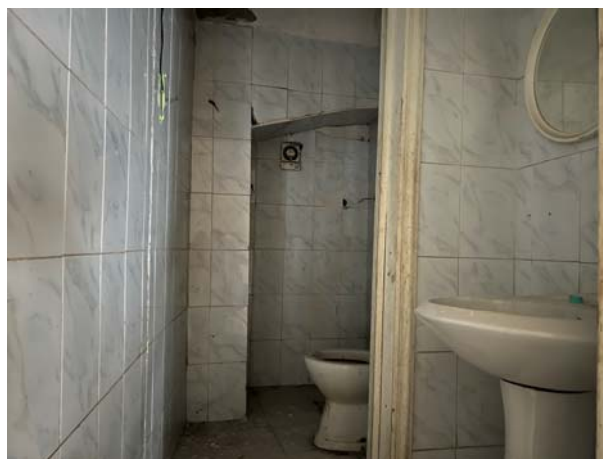
Alberto, nello specifico, dall'attuale civico n. 82 (ex n. 76); si tratta, guardando il prospetto del fabbricato, del primo posto a sinistra dell'androne dello stesso.



Vista dell'area di ingresso al locale

Il locale risulta composto da due piccoli ambienti continui (l'uno anteriore e l'altro posteriore), oltre un servizio igienico stralciato dal volume di un altro terraneo (ex dispensa), allocato sul retro ed estraneo ai fatti di causa. L'accesso, che costituisce altresì unico punto di illuminazione ed areazione naturale (ad eccezione di un finestrino che affaccia sul limitrofo androne del fabbricato), avviene da un vano porta chiuso da un infisso invetriato di vetusta fattura e una saracinesca metallica. Superando il detto vano di accede alla consistenza del manufatto, composta dai detti due ambienti contigui, definiti da murature perimetrali e coperti da volte, e, sul fondo, ad una scaletta che conduce ad un piccolo locale igienico, composto da bagno e antibagno.

Il locale, in stato di abbandono da lungo tempo, risente dalla mancanza di utilizzo e manutenzione, presentandosi in cattive condizioni di conservazione. Esso risulta caratterizzato da intonaco tingeggiato alle pareti e a soffitto, con evidenti problematiche di umidità, nonché pavimento in gres. E' dotato di allaccio elettrico, privo di fornitura, e di datato sistema di illuminazione nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, limitatamente al servizio igienico annesso. Il tutto, come accennato, decisamente in cattivo stato di uso e manutenzione.



Vista della porzione posteriore del locale

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono i beni oggetto dell'esecuzione, come sopra

identificati, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:			36,00 mq		

QUESITO N. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS, giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta l'accettazione tacita in data 27/05/2022, ai nn. 26059/20063, in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

Al padre dell'esecutato, il sig. OMISSIS, la piena proprietà dell'assetto originario dei beni staggiti, oltre altro (intero fabbricato di afferenza), era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Matrone in data 04/08/1938, rep. 1235, trascritto in data 05/08/1938 ai nn. 19403/11148. Con detto atto la sig.ra OMISSIS, vedova del cavalier OMISSIS, vende ai coniugi OMISSIS (nonni dell'esecutato) nonché ai loro figli OMISSIS rispettivamente usufrutto vitalizio e nuda proprietà di un fabbricato sito in Torre Annunziata alla sezione Boscotrecase.

Con lo stesso atto del notaio Matrone, giusta e specifica trascrizione del 05/08/1938 ai nn. 19404/11149, i germani OMISSIS convengono che ove la sig.ra OMISSIS avesse voluto trasferire i beni acquistati dalla sig.ra OMISSIS, il fratello avrebbe avuto diritto di prelazione sull'acquisto in modo da divenire pieno e unico proprietario del compendio. Il trasferimento tra germani è avvenuto con atto del notaio Angelo Bianchi nel 1951.

FORMALITÀ

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) aggiornate **in carico all'esecutato**, e relativamente ai beni oggetto della presente, risultano essere le seguenti:

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 15/03/2012 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 11486, di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto rogato dal notaio Raffaele Matrone, Repertorio 9878 del 05/05/1992, gravante, tra altro, sulla piena proprietà dei beni staggiti;

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 24/07/2015 - Registro Particolare 22144 Registro Generale 27884 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento in rinnovazione ex art. 2668 bis e ter c.c., riferito al pignoramento trascritto in data 25/07/1995 al n. 15702, gravante, tra altro, sulla piena proprietà dei beni staggiti.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/03/2023 - Registro Particolare 10745 Registro Generale 14516 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata, Repertorio 810 del 20/02/2023, gravante sulla piena proprietà dei beni staggiati.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate** relative a esecutato e beni staggiati. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al quesito.

QUESITO N. 5

DATI E CRONISTORIA CATASTALE

I dati catastali attuali dell'unità di cui al lotto risultano essere i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	143	15			C/1	4	24 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 383,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALBERTO CARLO n. 82 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NA0193843 del 14/04/2004				Partita		Mod.58				

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata (risalente al 2004) non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi a causa di una diversa conformazione del vano anteriore del locale e della circostanza che l'accesso al bagno avviene a mezzo di una scaletta che copre il dislivello ivi presente. Si dà evidenza della circostanza che nella ricostruzione della conformazione originaria dei terranei, realizzata con le planimetrie del 1939 rintracciabili nell'archivio catastale, l'estensione del vano anteriore è quella riscontrata sui luoghi e non quella riportata nella planimetria del 2004. Per quanto concerne il bagnetto, esso è stralciato dalla consistenza di un terraneo posto sul retro di quello in oggetto (ex dispensa annessa al vetusto sub 7) ed estraneo ai fatti di causa.
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- L'unità è catastalmente intestata all'esecutato.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, superficie 37 mq, rendita 383,00 €, Via Alberto Carlo 82, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2004:
C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 383,00 €, Via Alberto Carlo 82, piano T; dati derivanti da variazione nel classamento del 14/04/2004 Pratica n. NA0194030 in atti dal 14/04/2004 variazione di classamento (n. 7713V.1/2004)
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2004:
C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 383,00 €, Via Alberto Carlo 82, piano T; dati derivanti da variazione nel classamento del 14/04/2004 Pratica n. NA0194030 in atti dal 14/04/2004 variazione di

classamento (n. 7713V.1/2004).

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2004:

C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 241,70 €, Via Alberto Carlo 82, piano T; dati derivanti da variazione del 14/04/2004 Pratica n. NA0194003 in atti dal 14/04/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-negozi (n. 7713.1/2004).

Il sub 15 deriva dal pregresso sub 2 della stessa p.lla 143, soppresso in data 14/04/2004, classato come A5:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	143	2			A/5	7	1,5 vani		Euro 50,35 L. 97.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA CARLO ALBERTO n. 76 Piano T												
Notifica												
							Partita	1548	Mod.58			

QUESITO N. 6

I dati relativi ai beni pignorati, come sopra richiamati, nonché i diritti e le quote di proprietà in capo all'esecutato, coincidono con quanto riportato nel pignoramento.

Per le provenienze si rinvia al corpo della risposta al quesito n. 4.

Per la cronistoria catastale, che ripercorre l'evoluzione degli assetti dei luoghi, si si rinvia al corpo della risposta al quesito n. 5.

QUESITO N. 7

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

QUESITO N. 8

Gli identificativi catastali dei beni in oggetto non identificano e includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 9

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

QUESITO N. 10

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea B – Intensiva esistente** del PRG vigente per il territorio del comune di Boscotrecase.

Si dà atto che l'intero territorio del comune di Boscotrecase è soggetto a vincolo paesaggistico dell'area vesuviana; l'area oggetto di interesse, in particolare, rientra in **zona R.U.A. – Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale** del Piano Territoriale Paesistico dell'area del Vesuvio.

Va altresì segnalato che l'intero territorio comunale di Boscotrecase rientra in **zona rossa** (Rischio Vesuvio).

QUESITO N. 11

La legittimità dei luoghi oggetto di interesse è connessa alla vetustà del fabbricato di afferenza. Quest'ultimo è sicuramente antecedente al 1942, anno della prima legge urbanistica a partire dalla quale è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni urbanistico-amministrative. La circostanza della suddetta vetustà è attestata non solo dalla storia urbanistica dei luoghi ma anche dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario del fabbricato di afferenza, che risulta citato in atti di provenienza datati e risalenti, nonché, soprattutto, dalla sussistenza delle planimetrie di impianto risalenti al 1939 (Regio Decreto n. 652 del 1939).

In vero, proprio la planimetria del 1939 relativa al sub 2 della p.la 143, da cui deriva l'attuale sub 15, non risulta abbinata ma sono presenti tutte quelle dei locali terranei limitrofi. La circostanza consente una ricostruzione di quello che doveva essere l'assetto della parte anteriore del piano terra del vetusto fabbricato di via Carlo Alberto, proprietà dei OMISSIS dal 1938.



Fermo restando la regolarità dell'assetto planovolumetrico generale per vetustà dello stesso, vanno però segnalate, al fine di verificare la piena regolarità dello stato attuale del locale staggito, una serie di circostanze e modifiche postume alla originaria e datata costruzione.

Per il locale di specie le modifiche riguardano il cambio di destinazione e l'annessione, per stralcio da altro locale limitrofo, del volume che oggi ospita il locale igienico. Atteso quanto attestato dal competente ufficio tecnico comunale, con l'allegata comunicazione, tali modifiche sarebbero avvenute in assenza di titoli abilitativi. Pertanto, tutto quanto difforme dall'assetto vetusto e originario è da intendersi realizzato abusivamente.

Infatti, in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio,

lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di titoli edilizi, lo stato legittimo è quello rappresentato nelle planimetrie catastali di impianto, nel caso di specie risalenti al 1939. Rispetto a queste le difformità rilevate riguardano proprio quanto sopra (cambio di destinazione e annessione del bagno).

Si tratta di condizioni che, per la loro entità e natura, possono ancora essere sanate con pratica edilizia postuma. La pratica, in particolare, dovrà regolarizzare l'attività di frazionamento e fusione eseguita per l'annessione del bagno e conformare il cambio di destinazione (da residenziale, catastalmente A5, a commerciale, C1).

Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del bene nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia, e di quelle accessorie eventualmente dovute (come quella presso per il G.C. territorialmente competente per l'apertura del vano porta del bagno in un muro portante), ivi incluse tutte le spese del caso, come quelle tecniche. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima dei beni per la quantificazione di detta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE) - vedasi anche risposta al successivo quesito n. 12;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non risulta alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dell'unità.

QUESITO N. 12

Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica del locale (APE). Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere l'attestazione e si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 300,00.

QUESITO N. 13

Attesa la reciproca, fisica, indipendenza delle due unità staggite, si stabilisce la formazione di due lotti distinti di cui quello in oggetto così identificato e descritto:

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due piccoli ambienti contigui oltre un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 82 (già civico n. 76) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na); il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.III 143, sub 15, cat. C1

QUESITO N. 14

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta accettazione tacita in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

QUESITO N. 15

Il locale non è concesso in locazione. Lo stesso, privo di utilizzo e in stato di abbandono, risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

QUESITO N. 16

Non risultano condizioni che necessitino di risposta al quesito (non trattandosi di abitazioni).

QUESITO N. 17

Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);

Risultano vincoli di natura paesaggistica, ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39), gravanti sull'area cui afferisce il fabbricato dei beni; l'intero territorio del comune di Boscotrecase, infatti, è soggetto a vincolo paesaggistico dell'area vesuviana così come rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio;

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati anche perché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

QUESITO N. 18

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 19

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2022, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B1 – Centrale/ Centro: Piazza S. Anna, Piazza Annunziatella*) e il Borsino Immobiliare relativo alla medesima zona.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali dei beni staggiti (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:			36,00 mq		

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE COMPLESSIVO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione, il contesto, la discreta centralità della zona nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture dell'area, unitamente alle caratteristiche delle unità stesse e del complesso di afferenza*, confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitario medio:

Unità	Valori medi unitari
Locale commerciale in zona centrale	1.200.00 €/mq

Alla luce delle superfici convenzionali calcolate si avrà, dunque, il seguente prospetto relativo ai valori complessivi dei beni afferenti al lotto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	36,00 mq	1.200,00 €/mq	43.200,00 €
Valore totale			43.200,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna ⁽³⁾
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽⁴⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *descrizione dei beni*, che si intende qui integralmente richiamato, atteso lo stato in cui versano i luoghi, si opera un abbattimento che traduca il gap tra la condizione rilevata e quella media cui si riferisce il valore unitario assunto; detto abbattimento si stima, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si opera un abbattimento che crei le necessarie economie per la piena regolarizzazione dei luoghi; detto abbattimento si stima, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) Per l'allineamento catastale non si considera alcuna decurtazione in quanto lo stesso è atto dovuto nell'ambito dell'attività di regolarizzazione dei luoghi, per la quale è stato effettuato l'abbattimento di cui al punto 2;

(4) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla *assenza di garanzia per vizi*, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 8% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale dei beni oggetto di pignoramento risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali, ove necessario):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
-----------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Unità staggita	43.200,00 €	26.784,00 €
Valore della piena proprietà		26.800,00 €

QUESITO N. 20

Il locale non è concesso in locazione. Lo stesso, privo di utilizzo e in stato di abbandono, risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO 2

QUESITO N. 1

La scrivente ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma c.p.c. attraverso l'analisi della relazione notarile agli atti e la consultazione dei registri immobiliari, degli archivi catastali e di quelli notarili. Ha altresì provveduto a consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza del debitore. Dette consultazioni hanno condotto all'acquisizione dei **titoli di provenienza** del bene come innanzi identificato, fino a quello anteriore al ventennio, della **documentazione catastale** necessaria, anche storica, dei **certificati** non presenti agli atti della procedura. Le consultazioni hanno altresì consentito di aggiornare l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli. Il tutto verrà esemplificato nel corpo dei paragrafi di risposta ai successivi quesiti e nelle copie di titoli, atti, visure e certificati allegati alla presente, come da elenco a pag. 35.

QUESITO N. 2

Il locale, allo stato, risulta concesso in uso a terzi, quale deposito di materiale vario, *senza titolo*.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due ambienti contigui, di cui quello anteriore ricavato dalla copertura, con tettoia in lamiera, di un originario cortiletto, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 78 (già civico n. 72) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).; il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS, giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta accettazione tacita in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

CONFINI

I confini del bene oggetto del presente lotto risultano essere i seguenti:

Androne del fabbricato di via Carlo Alberto n. 80 (foglio 12, p.lla 143), via Carlo Alberto, proprietà aliena (foglio 12, p.lla 143, sub 10)

DATI CATASTALI

I dati catastali attuali dell'unità di cui al presente lotto risultano essere i seguenti:

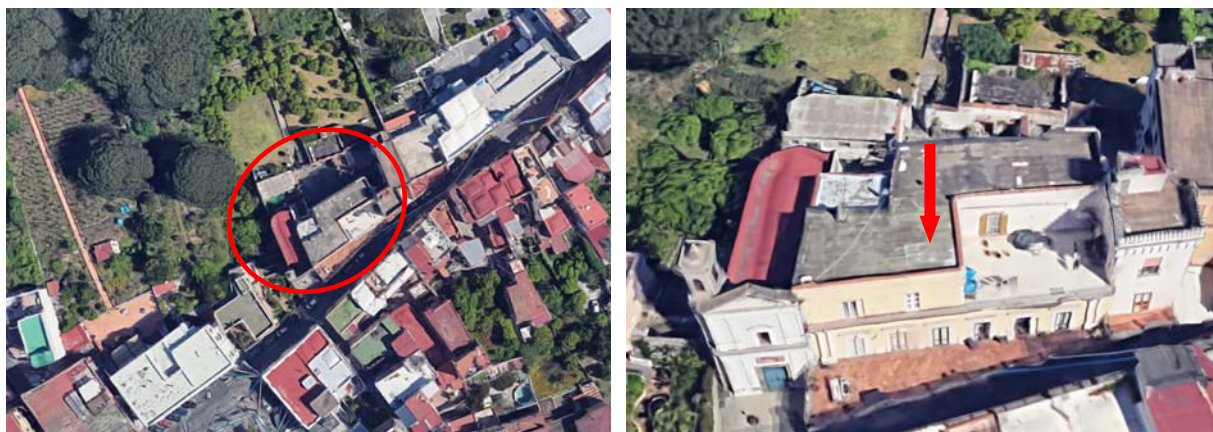
C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 51 mq, rendita 478,76 €, Via Alberto Carlo 78, piano T

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	143	16			C/1	4	30 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 478,76	VARIAZIONE del 07/11/2017 Pratica n. NA0397306 in atti dal 07/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 154963.1/2017)
Indirizzo		VIA ALBERTO CARLO n. 78 Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NA0195843 del 14/04/2004				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.na0194003/2004										

Si rinvia alle visure storiche e alle planimetrie allegate, nonché al relativo estratto di mappa. Si rinvia altresì al corpo della risposta al quesito n. 5 per gli approfondimenti sui dati catastali.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità oggetto del presente lotto afferisce al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario sito nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80.



Viste aeree del fabbricato di via Carlo Alberto 80, Boscotrecase (Na)

Il fabbricato, il cui nucleo originario prevedeva una serie di locali terranei, un piano primo a destinazione abitativa, un parziale piano secondo e una ampia corte/giardino sul retro, è stato modificato negli anni con alcuni ampliamenti e con diverse distribuzioni e destinazioni, nelle parti più vetuste. I beni staggiti afferiscono all'originario piano terra, oggetto di modifiche postume (prevalentemente cambi di destinazione e frazionamenti/fusioni) per esigenze sopraggiunte nel corso degli anni.



Vista prospettica del fabbricato di via Carlo Alberto 80, Boscotrecase (Na)

Il bene oggetto del presente lotto, in particolare, fa parte dei locali terranei posti sul fronte strada del manufatto di afferenza e, pertanto, presenta ingresso autonomo e diretto dalla via Carlo

Alberto, nello specifico dall'attuale civico n. 78 (ex n. 72); si tratta, guardando il prospetto del fabbricato, del primo posto a destra dell'androne dello stesso. In vero, nella conformazione originaria, l'accesso era sì autonomo ma non proprio diretto perché filtrato da un cortiletto privato posto anteriormente che, nel tempo, è stato chiuso prima con un portoncino metallico e poi coperto con una tettoia di pari tecnologia. La condizione ha fatto sì che l'area cortilizia originaria diventasse un volume che si è aggiunto alla consistenza del vetusto locale terraneo.



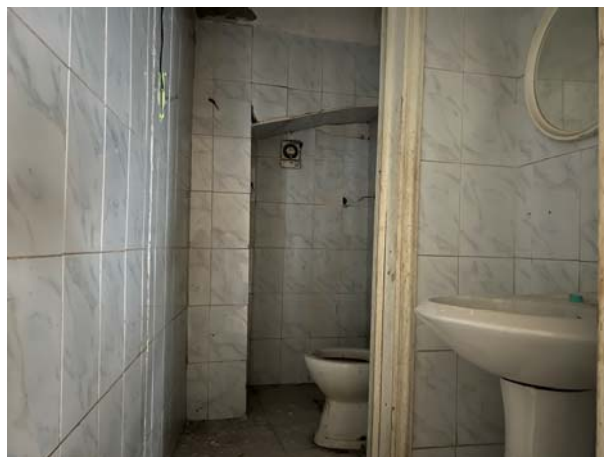
Vista dell'area di ingresso al locale

Oggi, dunque, subito dopo la porta metallica di accesso, troviamo un primo ambiente coperto da tettoia che, a sua volta, offre accesso, superando tre gradini, al locale originario e principale composto da un vano coperto da volta a botte. Quest'ultimo, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, presentava anche una piccola finestra che prospetta verso il limitrofo androne del fabbricato.

Il locale, utilizzato come deposito, risente dalla mancanza di accurata manutenzione, presentandosi in cattive condizioni di conservazione. Esso risulta caratterizzato da intonaco tintecciato alle pareti e a soffitto, con evidenti problematiche di umidità, nonché pavimento in gres. È dotato di allaccio elettrico e di sistema di illuminazione, ancorché vetusto; non è provvisto di bagno e di alcun'altra dotazione impiantistica se non un condizionatore di cui non si è potuta accertare la funzionalità. Il tutto, comunque, decisamente in cattivo stato di uso e manutenzione.



Vista della porzione anteriore del locale



Vista della porzione posteriore del locale

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree (con piccoli arrotondamenti) che compongono i beni oggetto dell'esecuzione, come sopra identificati, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo originario	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,10 ml	Terra
Area cortilizia coperta e delimitata	22,00 mq	0,30	7,00 mq	Var.	Terra
Totale superficie convenzionale:			37,00 mq		

QUESITO N. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS, giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta l'accettazione tacita in data 27/05/2022, ai nn. 26059/20063, in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

Al padre dell'esecutato, il sig. OMISSIS, la piena proprietà dell'assetto originario dei beni staggiti, oltre altro (intero fabbricato di afferenza), era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Matrone in data 04/08/1938, rep. 1235, trascritto in data 05/08/1938 ai nn. 19403/11148. Con detto atto la sig.ra OMISSIS, vedova del cavalier OMISSIS, vende ai coniugi OMISSIS (nonni dell'esecutato) nonché ai loro figli OMISSIS rispettivamente usufrutto vitalizio e nuda proprietà di un fabbricato sito in Torre Annunziata alla sezione Boscotrecase.

Con lo stesso atto del notaio Matrone, giusta e specifica trascrizione del 05/08/1938 ai nn. 19404/11149, i germani OMISSIS convengono che ove la sig.ra OMISSIS avesse voluto trasferire i beni acquistati dalla sig.ra OMISSIS, il fratello avrebbe avuto diritto di prelazione sull'acquisto in modo da divenire pieno e unico proprietario del compendio. Il trasferimento tra germani è avvenuto con atto del notaio Angelo Bianchi nel 1951.

FORMALITÀ

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) aggiornate **in carico all'esecutato**, e relativamente ai beni oggetto della presente, risultano essere le seguenti:

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 15/03/2012 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 11486, di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto rogato dal notaio Raffaele Matrone, Repertorio 9878 del 05/05/1992, gravante, tra altro, sulla piena proprietà dei beni staggiti;

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 24/07/2015 - Registro Particolare 22144 Registro Generale 27884 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento in rinnovazione ex art. 2668 bis e ter c.c., riferito al pignoramento trascritto in data 25/07/1995 al n. 15702, gravante, tra altro, sulla piena proprietà dei beni staggiti.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 20/03/2023 - Registro Particolare 10745 Registro Generale 14516 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata, Repertorio 810 del 20/02/2023, gravante sulla piena proprietà dei beni staggiti.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate** relative a esecutato e beni staggiti. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al quesito.

QUESITO N. 5

DATI E CRONISTORIA CATASTALE

I dati catastali attuali dell'unità di cui al lotto risultano essere i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	143	16			C/1	4	30 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 478,76	VARIAZIONE del 07/11/2017 Pratica n. NA0397306 in atti dal 07/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 154963.1/2017)
Indirizzo		VIA ALBERTO CARLO n. 78 Piano I										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. NA0195843 del 14/04/2004				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di stado: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.na0194003/2004										

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale attualmente abbinata (risalente al 2004) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno della circostanza che in essa non è evidenziato il dislivello tra l'ambiente anteriore, derivante dalla chiusura di un originario cortiletto privato, e il locale vero e proprio. Né detto cortiletto è indicato;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- L'unità è catastalmente intestata all'esecutato.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 51 mq, rendita 478,76 €, Via Alberto Carlo 78, piano T; dati derivanti da variazione del 07/11/2017 Pratica n. NA0397306 in atti dal 07/11/2017 aggiornamento planimetrico (n. 154963.1/2017)

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 51 mq, rendita 478,76 €, Via Alberto Carlo 78, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2004:

C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 478,76 €, Via Alberto Carlo 78, piano T; dati derivanti da variazione nel classamento del 14/04/2004 Pratica n. NA0194030 in atti dal 14/04/2004 variazione di classamento (n. 7713V.1/2004)

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/04/2004:

C.F. Comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 302,13 €, Via Alberto Carlo 78, piano T; dati derivanti da variazione del 14/04/2004 Pratica n. NA0194003 in atti dal 14/04/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-negozi (n. 7713.1/2004)

Il sub 16 deriva dal pregresso sub 1 della stessa p.lla 143, soppresso in data 14/04/2004, classato come A5:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	143	1			A/5	8	1 vani		Euro 39,25 L. 76.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CARLO ALBERTO n. 72 Piano T										
Notifica						Partita		2831		Mod.58		

QUESITO N. 6

I dati relativi ai beni pignorati, come sopra richiamati, nonché i diritti e le quote di proprietà in capo all'esecutato, coincidono con quanto riportato nel pignoramento.

Per le provenienze si rinvia al corpo della risposta al quesito n. 4.

Per la cronistoria catastale, che ripercorre l'evoluzione degli assetti dei luoghi, si si rinvia al corpo della risposta al quesito n. 5.

QUESITO N. 7

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

QUESITO N. 8

Gli identificativi catastali dei beni in oggetto non identificano e includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 9

Si rinvia al corpo delle risposte ai quesiti nn. 4 e 5.

QUESITO N. 10

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea B – Intensiva esistente** del PRG vigente per il territorio del comune di Boscotrecase.

Si dà atto che l'intero territorio del comune di Boscotrecase è soggetto a vincolo paesaggistico dell'area vesuviana; l'area oggetto di interesse, in particolare, rientra in **zona R.U.A. – Recupero urbanistico-edilizio e Restauro paesistico-ambientale** del Piano Territoriale Paesistico dell'area del Vesuvio.

Va altresì segnalato che l'intero territorio comunale di Boscotrecase rientra in **zona rossa** (Rischio Vesuvio).

QUESITO N. 11

La legittimità dei luoghi oggetto di interesse è connessa alla vetustà del fabbricato di afferenza. Quest'ultimo è sicuramente antecedente al 1942, anno della prima legge urbanistica a partire dalla quale è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni urbanistico-amministrative. La circostanza della suddetta vetustà è attestata non solo dalla storia urbanistica dei luoghi ma anche dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario del fabbricato di afferenza, che risulta citato in atti di provenienza datati e risalenti, nonché, soprattutto, dalla sussistenza delle planimetrie di impianto risalenti al 1939 (Regio Decreto n. 652 del 1939).



Per altro la planimetria catastale del sub 1, da cui deriva l'attuale sub 16, è presente in archivio, unitamente a molte altre dello stesso fabbricato. La circostanza consente una ricostruzione di quello che doveva essere l'assetto della parte anteriore del piano terra del vetusto fabbricato di via Carlo Alberto, proprietà dei OMISSIS dal 1938. Si confronti l'immagine precedente.

Fermo restando la regolarità dell'assetto planovolumetrico generale per vetustà dello stesso, vanno però segnalate, al fine di verificare la piena regolarità dello stato attuale del locale staggito, una serie di circostanze e modifiche postume alla originaria e datata costruzione.

Per il locale di specie le modifiche riguardano, essenzialmente, il cambio di destinazione e la chiusura dell'originario cortiletto anteriore (per altro neanche riportato nella planimetria del 1939, come spesso accadeva con le aree esterne) a mezzo prima di una delimitazione verticale (portoncino metallico) e poi della copertura orizzontale (tettoia metallica coibentata). Atteso quanto attestato dal competente ufficio tecnico comunale, con l'allegata comunicazione, tali modifiche sarebbero avvenute in assenza di titoli abilitativi. Pertanto, tutto quanto difforme dall'assetto vetusto e originario è da intendersi realizzato abusivamente.

Infatti, in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di titoli edilizi, lo stato legittimo è quello rappresentato nelle planimetrie catastali di impianto, nel caso di specie risalenti al 1939. Rispetto a queste le difformità rilevate riguardano proprio quanto sopra (cambio di destinazione e chiusura di una originaria area cortilizia).

Orbene, attesa la natura delle stesse, non tutte le trasformazioni possono essere sanate. Riguardo al cambio di destinazione, è ostativa l'assenza di un bagno. Ove se ne creasse uno potrebbe anche conformarsi la destinazione commerciale; diversamente l'ambiente può essere utilizzato solo come deposito (uso attuale). Riguardo alle partizioni dell'area anteriore al locale originario, avendo creato esse un volume chiuso, vanno rimosse. Sarebbe al più conformabile la sola delimitazione verticale (portoncino) ma non la tettoia. Il futuro acquirente, dunque, dovrà provvedere alla regolarizzazione dei luoghi presentando una pratica con cui si dichiara la rimozione della tettoia, si conforma eventualmente la chiusura verticale dell'area anteriore (o in alternativa si rimuove), si ratifica un cambio di destinazione (commerciale, se si crea un servizio; deposito, se si lasciano i luoghi senza bagno).

Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del bene nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino fisico dei luoghi nonché l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia, e di quelle accessorie eventualmente dovute, ivi incluse tutte le spese del caso, come quelle tecniche. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima dei beni per la quantificazione di detta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE) - vedasi anche risposta al successivo quesito n. 12;

- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non risulta alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dell'unità.

QUESITO N. 12

Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica del locale (APE). Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere l'attestazione e si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 300,00.

QUESITO N. 13

Attesa la reciproca, fisica, indipendenza delle due unità staggite, si stabilisce la formazione di due lotti distinti di cui quello in oggetto così identificato e descritto:

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due ambienti contigui, di cui quello anteriore ricavato dalla copertura, con tettoia in lamiera, di un originario cortiletto, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 78 (già civico n. 72) di via Carlo Alberto nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).; il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1

QUESITO N. 14

Il bene risulta di proprietà, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, del sig. OMISSIS, residente in Boscotrecase (Na) alla via Carlo Alberto n. 80, per averlo esso acquisito in virtù di successione al padre OMISSIS, giusta denuncia del 14/01/1982 effettuata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 24, vol. 298, trascritta a Napoli 2 il 14/10/1982 ai nn. 26531/22618. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Risulta, a riguardo del compendio ereditario cui afferiscono i beni staggiti, trascritta accettazione tacita in virtù dell'atto rogato dal notaio Salvatore Di Martino in data 26/06/2008, rep. 180642/15868, relativo alla compravendita di beni del medesimo compendio ma evidentemente diversi da quelli pignorati.

QUESITO N. 15

Il locale, allo stato, risulta concesso in uso a terzi, quale deposito di materiale vario, senza titolo.

QUESITO N. 16

Non risultano condizioni che necessitino di risposta al quesito (non trattandosi di abitazioni).

QUESITO N. 17

Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);

Risultano vincoli di natura paesaggistica, ai sensi della D.Lgs. 42/04 (ex Legge 1497/39), gravanti sull'area cui afferisce il fabbricato dei beni; l'intero territorio del comune di Boscotrecase, infatti, è soggetto a vincolo paesaggistico dell'area vesuviana così come rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio;

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati anche perché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

QUESITO N. 18

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 19

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2022, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B1 – Centrale/ Centro: Piazza S. Anna, Piazza Annunziata*) e il Borsino Immobiliare relativo alla medesima zona.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali dei beni staggiti (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo originario	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,10 ml	Terra
Area cortilizia coperta e delimitata	22,00 mq	0,30	7,00 mq	Var.	Terra
Totale superficie convenzionale:			37,00 mq		

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE COMPLESSIVO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione, il contesto, la discreta centralità della zona nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture dell'area, unitamente alle caratteristiche delle unità stesse e del complesso di appartenenza*, confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitario medio:

Unità	Valori medi unitari
Locale commerciale in zona centrale	1.200.00 €/mq

Alla luce delle superfici convenzionali calcolate si avrà, dunque, il seguente prospetto relativo ai valori complessivi dei beni afferenti al lotto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	37,00 mq	1.200,00 €/mq	44.400,00 €
Valore totale			44.400,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna ⁽³⁾
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽⁴⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *descrizione dei beni*, che si intende qui integralmente richiamato, atteso lo stato in cui versano i luoghi, si opera un abbattimento che traduca il gap tra la condizione rilevata e quella medio cui si riferisce il valore unitario assunto;

detto abbattimento si stima, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si opera un abbattimento che crei le necessarie economie per la regolarizzazione dei luoghi; detto abbattimento si stima, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) Per l'allineamento catastale non si considera alcuna decurtazione in quanto lo stesso è atto dovuto nell'ambito dell'attività di regolarizzazione dei luoghi per la quale è stato effettuato l'abbattimento di cui al punto 2;

(4) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla *assenza di garanzia per vizi*, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 8% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale dei beni oggetto di pignoramento risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali, ove necessario):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	44.400,00 €	25.308,00 €
Valore della piena proprietà		25.300,00 €

QUESITO N. 20

Il locale, allo stato, risulta concesso in uso a terzi, quale deposito di materiale vario, senza titolo. Si allega all'uopo il riscontro dell'Agenzia delle Entrate sulla circostanza.

Ove si volesse stimare una indennità per il suddetto uso, attese le condizioni dello stesso, la zona di afferenza, i prezzi correnti di locazione in situazioni simili, potrebbe ipotizzarsi una cifra mensile pari a 200,00 euro.

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

Napoli, 25/09/2023

L'Esperto

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due piccoli ambienti contigui oltre un servizio, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 82 (già civico n. 76) di via Carlo Alberto, nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na); il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 15, cat. C1.

Valore della piena proprietà: 26.800,00 euro

Offerta minima: 20.100,00 euro

LOTTO 2

Piena proprietà di un locale terraneo caratterizzato da due ambienti contigui, di cui quello anteriore ricavato dalla copertura, con tettoia in lamiera, di un originario cortiletto, afferente al piano terra di un fabbricato di vetusto impianto originario, con accesso autonomo e diretto dalla strada in corrispondenza dell'attuale civico n. 78 (già civico n. 72) di via Carlo Alberto nel centro storico del comune di Boscotrecase (Na).; il locale risulta attualmente censito in C.F. del comune di Boscotrecase al foglio 12, p.lla 143, sub 16, cat. C1.

Valore della piena proprietà: 25.300,00 euro

Offerta minima: 18.975,00 euro

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale LOTTO 1
 - Visura storica foglio 12, p.IIa 143, sub 15
 - Planimetria foglio 12, p.IIa 143, sub 15
 - Visura storica foglio 12, p.IIa 143, sub 1
 - Planimetrie del 1939 foglio 12, p.IIa 143, sub 1
- ALL. 2 – Documentazione catastale LOTTO 2
 - Visura storica foglio 12, p.IIa 143, sub 16
 - Planimetria foglio 12, p.IIa 143, sub 16
 - Visura storica foglio 12, p.IIa 143, sub 2
- ALL. 3 – Documentazione catastale generica
 - Estratto di mappa dell'area
 - Planimetrie del 1939 dei terranei limitrofi

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 4 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi LOTTO 1
- ALL. 5 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi LOTTO 2

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 6 – Successione in morte del sig. OMISSIS
- ALL. 7 – Atto del notaio Francesco Matrone in data 04/08/1938, rep. 1235

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutato, danti causa e beni staggiti)

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 9 – Attestazione dell'Ufficio Urbanistica del comune di Boscotrecase

Documentazione fotografica

- ALL. 10 – Documentazione fotografica relativa allo stato attuale dei luoghi LOTTO 1
- ALL. 11 – Documentazione fotografica relativa allo stato attuale dei luoghi LOTTO 2

Documentazione relativa allo stato di occupazione

- ALL. 12 – Riscontro dell'Agenzia delle Entrate sulla sussistenza di contratti di locazione

