

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Emanuela MUSI

Procedura 33/2024/RGE/EI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1

"Villa Rota"

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 11-06-2024

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti

LOTTO UNICO

- **Piena ed intera proprietà di un complesso turistico denominato "Villa Rota" in** Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica (*fabbricato principale "A" su più livelli, piano terra-seminterrato, piano primo e piano secondo, oltre il piano interrato, posto in prossimità dell'ingresso del parco; fabbricato "B" su un unico livello in pianterreno, posto all'ingresso del parco; fabbricato "C" su due livelli, piano terra e piano ammezzato, posto a valle del complesso*) e da ulteriori manufatti (*corpo di fabbrica "D", posto su una piccola collina artificiale, costituito da sei gazebo, su due livelli, piano interrato e piano terra; manufatto "E-F" su un unico livello in pianterreno, posto sul lato nord; nove gazebo in pianterreno, divisi in tre gruppi, sparsi nel parco; ulteriori tre manufatti contigui, posti sul lato ovest, a confine con Via D. Morelli*), con annesso terreno di pertinenza (*in cui sono ubicati una conca d'acqua con isola verde al centro, attraversata da un ponte, vasche e/o specchi d'acqua, un canale d'acqua, una piattaforma di atterraggio per elicotteri, nonché articolantesi in percorsi e viali di camminamento pavimentati*), il tutto insistente su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. € 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

Prezzo base: € 3.800.000,00(*)

Offerta minima (prezzo base x 0,75): € 2.850.000,00

[() NOTA: La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione, da intendersi, detta valutazione, a corpo e non a misura, inoltre la predetta valutazione*

tiene altresì conto delle spese (presunte e approssimative) di accertamento di conformità per la regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi abilitativi e della riduzione di cui alla L. 132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (con applicazione dell'aliquota massima)]

Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si prega di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Emanuela MUSI **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **12-04-2024** e al verbale di giuramento telematico del **15-04-2024**.

[La relazione che segue è finalizzata a cristallizzare lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato all'attualità, sulla scorta della documentazione depositata in atti, nonché di quella ulteriore ed integrativa reperita presso gli uffici competenti, fermo restando la sussistenza della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata di cui alla L. 132/2015, in ordine alla quale è stata applicata la detrazione/riduzione massima del 10% sul valore finale del bene, da intendersi, quest'ultimo, attribuito a corpo e non a misura, per effetto dello stato di fatto generale in cui si presenta il cespite de quo].

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **P.1 - Creditore procedente.**
- **P.2 - Debitore.**
- **P.3 - Regime patrimoniale del debitore.**
- **P.4 - Immobile pignorato.**
- **P.5 - Atto di precetto.**
- **P.6 - Pignoramento.**
- **P.7 - Trascrizione del pignoramento.**
- **P.8 - Istanza di vendita.**
- **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

▪ P.10 - Esposizione debitoria.

▪ P.11 - Ragioni del credito.

▪ P.12 - Altri creditori iscritti.

▪ P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

▪ P.14 - Creditori intervenuti.

▪ P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.

▪ P.16 - Procuratore del creditore procedente.

▪ P.17 - Procuratore del debitore.

▪ P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

▪ 1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

▪ 2.1 - Descrizione sintetica del bene.

▪ 2.2 - Stato di occupazione.

▪ 2.3 - Diritti posti in vendita.

▪ 2.4 - Lotto oggetto di vendita.

▪ 2.5 - Indivisibilità del bene.

▪ 2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

▪ 2.7 - Dati di identificazione catastali.

▪ 2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

▪ 2.9 - Cronistoria catastale.

▪ 2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

▪ 2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

▪ 2.12 - Normativa urbanistica.

▪ 2.13 - Regolarità edilizia.

▪ 2.14 - Certificazioni.

▪ 2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.

▪ 2.16 - Parti comuni.

▪ 2.17 - Formalità pregiudizievoli.

▪ 2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.

▪ 2.19 - Oneri condominiali.

3) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

▪ 3.1 - Criterio di stima.

▪ 3.2 - Prospetto riepilogativo.

4) - NOTE DI RILIEVO

▪ 4.1 - Note di rilievo.

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA

▪ 5.1 - Soggetti destinatari.

6) - ALLEGATI

▪ 6.1 - Elenco allegati.

* * *

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

▪ P.1 - Creditore procedente.

“[...]” rappresentata e difesa dall’Avv. “[...]”

A tal proposito occorre precisare che:

- con atto del **09-03-2015** per Notar Filippo Zabban di Milano (Rep. n. 67.359 – Racc. n.

11.806), la “[...]”, con sede legale in Milano, alla Via Sile, 18, c.f. e p.Iva

00846180156, è stata fusa per incorporazione nel “[...]”;

- con atto del **13-12-2016** per Notar Carlo Marchetti di Milano (Rep. n. 13.501 – Racc. 7.087), il “[...]” è stato fuso per incorporazione nella “[...]” (di seguito anche “[...]”);

- con atto stipulato inter partes in data **28-06-2019**, la “[...]” ha ceduto in blocco e pro soluto in favore della “[...]”, una società con unico socio, un portafoglio di crediti pecuniari (per capitale e interessi anche di mora, spese, danni, indennizzi e quant’altro) e che tra i crediti oggetto della cessione è ricompreso quello fondiario derivante dal contratto con atto del **22-12-2006** per Notar Plinio Varcaccio Garofalo (Rep. n. 36.217 – Racc. n. 19.795), rilasciato in forma esecutiva in data 11-01-2007, con il quale la “[...]” (banca capofila) e la “[...]” (banca partecipante) concedevano alla Società “[...]” un finanziamento di complessivi “[...]” (più precisamente la “[...]” mutuava la somma di “[...]” e la “[...]” mutuava l’importo di “[...]”), pertanto oggetto della cessione in questione è il credito derivante dalla sola quota parte del finanziamento riferibile alla medesima “[...]”;

- a garanzia dell’esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di mutuo fondiario, la Società “[...]” concedeva ipoteca volontaria di primo grado, in pari grado a favore di ciascuna delle banche, per la somma complessiva di “[...]”, a favore di “[...]” per “[...]” (di cui “[...]” per capitale e “[...]” per interessi) e a favore di “[...]” per “[...]” (di cui “[...]” per capitale e “[...]” per interessi), sugli immobili in sua proprietà siti nel Comune di Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, così meglio descritti in atto: “Complesso turistico-alberghiero costituito da sette corpi di fabbrica, con annesso terreno di pertinenza, confinante nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con

proprietà Bifulco e Rendina, riportato nel NCEU di Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**,

sub **2**, **ex** sub **1**, Via Annunziatella, 1, piano S1-T-1-2, categoria D/2, r.c. €. 66.808,00”;

- all'esito delle intervenute modifiche e variazioni catastali detto complesso immobiliare, denominato "Villa Rota", **è attualmente censito** in NCEU di detto Comune al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**, **ex** sub **1**;

- con contratto stipulato in data **04-08-2020** la "[...]" **ha acquistato**, pro soluto e in blocco, dalla "[...]" **un portafoglio di crediti pecuniari** (per capitale e interessi anche di mora, spese, danni, indennizzi e quant'altro), ivi compreso il credito fondiario di cui all'atto di mutuo del 22-12-2006 per Notar Plinio Varcaccio Garofalo;

- a far data dal **01-01-2021** la "[...]" **ha variato** la propria **denominazione** societaria in "[...]" e con procura del 09-12-2020 per Notar Angelo Ausilio di Venezia (Rep. n. 42.351 – Racc. n. 15.678) ha nominato "[...]", già denominata "[...]", sua procuratrice per la gestione anche stragiudiziale dei propri crediti;

- con sentenza n. 120511 (n. 05005870 R.G. Notizie di Reato – n. 09000165 R.G. Tribunale) emessa alla pubblica udienza del **15-05-2012**, depositata il **15-04-2013**, il Tribunale di Torre Annunziata, Seconda Sezione Penale, ha condannato il legale rappresentante della società mutuataria per il reato di lottizzazione abusiva ed il complesso immobiliare "Villa Rota", gravato dalla ipoteca a garanzia del mutuo fondiario per cui è causa, **è stato confiscato e conseguentemente acquisito ex lege al patrimonio disponibile dell'Ente Comunale**;

[In particolare con la citata sentenza **è stata ordinata la confisca dei fondi abusivamente lottizzati e delle opere abusive**, in assenza ed in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati in zona sottoposta a vincolo ex artt. 139 e ss. D.L.vo n. 42/04, in difformità dagli strumenti urbanistici approvati (P.R.G. e Piano Paesaggistico).

Trattasi di opere di lottizzazione abusiva materiale su di un'area di mq 32.886 così

dettagliatamente indicata:

- Foglio 9, p.lla 438, sup. mq 796
- Foglio 9, p.lla 450, sup. mq 262
- Foglio 9, p.lla 437, sup. mq 1.062
- Foglio 9, p.lla 441, sup. mq 700
- Foglio 9, p.lla 901, sup. mq 1.680
- Foglio 9, p.lla 903, sup. mq 7.664
- Foglio 9, p.lla 905, sup. mq 120
- Foglio 9, p.lla 1.242, sup. mq 19.559
- Foglio 9, p.lla 902, sup. mq 1.043
- Sommano sup. mq 32.886

Trattasi di opere materiali aventi ad oggetto un complesso turistico che sorge attraverso il completo stravolgimento dello stato preesistente dei luoghi (manufatto principale, due manufatti secondari ed area giardino oggetto di concessione edilizia per lavori di consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne - rif. C.E. n. 1 dell'08-01-2001 - per lavori di recupero degli edifici di pregio storico volti a rivitalizzare l'originario impianto architettonico e la sistemazione delle aree esterne, mediante ripristino delle parti di giardino preesistenti); consistenti nella realizzazione di modifiche prospettiche ed incrementi volumetrici dei corpi di fabbrica preesistenti; realizzazione di un nuovo piano interamente abusivo; pavimentazione esterna di mq 100; posizionamento di grossi blocchi di pietra lavica come mura di contenimento; solaio in c.a. di mt 9 x mt 18; piattaforma utilizzata come eliporto di mt 20 di diametro; collina artificiale ottenuta sistemando il terreno a terrazze, con presenza sulla sommità di essa di sei gazebo muniti di chiusure abusive laterali in vetro (tali gazebo risultano sovrapposti ad una struttura in c.a. interrata di mq 1.000 che determina un volume di notevoli dimensioni, collegato alla villa con un corridoio

sotterraneo); viali di collegamento interni; specchio d'acqua artificiale; in prosecuzione dei lavori sulla stessa proprietà ove vi era il sequestro del 17-03-2008, opere di livellamento di suolo per mq 5.000 ed apertura di nuovo varco di accesso con relativa rampa di mt 16 pavimentata per larghezza di mt 6; pavimentazione di area per mq 50; gazebo in legno di mq 12; completamento dei locali di servizio lungo il confine ovest, già specificatamente sequestrati; prosecuzione dei lavori completamente sequestrati in data 09-09-2008; lavori di pitturazione delle ringhiere e tinteggiatura della muratura di recinzione; opere di manutenzione al tetto a falde del fabbricato principale; posa in opera di griglia metallica sulla caditoia posta a delimitazione dell'area pavimentata; strutture in c.a. realizzate non in base a progetto esecutivo e senza previa denuncia dei lavori al Genio Civile e senza la direzione dei lavori da parte di un tecnico abilitato; opere realizzate in zona sismica omettendo di depositare, prima dell'inizio dei lavori, gli atti progettuali presso l'Ufficio del Genio Civile competente; opere eseguite in area o su bene sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale in assenza dell'autorizzazione prescritta dall'art. 146 s.s. D.L.vo n. 42/04]

- detta confisca **è stata confermata** con sentenza n. 2845/2017 (RG 5652/2016) emessa all'udienza del **14-03-2017** dalla Corte d'Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, divenuta definitiva stante la declaratoria di inammissibilità del conseguente ricorso per Cassazione RG 43215/2018, con Sentenza n. 514/2019 del **21-03-2019**,
- con successiva sentenza del **05-02/09-03-2021** (n. 909/2019 SIGE) la Corte di Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, nell'accogliere il ricorso incidentale proposto da “[...]”, con l'intervento di “[...]”, accertata la sussistenza dei requisiti della buona fede e dell'affidamento incolpevole in capo alla medesima, terza titolare del diritto reale di garanzia, detta ultima **ha così statuito: “dichiara opponibile l'ipoteca accesa in favore della società istante rispetto alla confisca del complesso immobiliare**

denominato 'Villa Rota', disposta con sentenza di questa Corte del **14-03-2017**, definitiva dal **21-03-2019**;

- per effetto della confisca il complesso denominato "Villa Rota" **è stato attratto ex lege nel patrimonio disponibile dell'Ente Comunale**, in quanto disposta dal giudice penale ai sensi e per gli effetti dell'art. 44 del DPR 380/2001;

[Sul punto si precisa che la cosiddetta confisca urbanistica deve essere ritenuta una sanzione amministrativa irrogata dal giudice penale in sostituzione dell'amministrazione Comunale, alla stessa stregua dell'ordine di demolizione previsto dall'art. 31, ultimo comma, del Testo Unico (Cass. Sentenza 5857/2011) e che l'acquisizione deve intendersi come avvenuta nel patrimonio disponibile dell'Ente Locale, con la conseguenza che il Comune potrà alienare i cespiti confiscati in favore di terzi e gli stessi potranno essere pignorabili ad opera di terzi]

- i cespiti ipotecati sono attualmente **in titolarità** del "[...]", a favore del quale la confisca – titolo di acquisto del diritto di proprietà in capo all'Ente Locale – **è stata trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data **10-05-2023** ai nn. 23.788 di Reg. Gen. E 18.097 di Reg. Part. ed **in rettifica** il **27-07-2023** ai nn. 38.816 di Reg. Gen. e 30.151 di Reg. Part.;

- che il mutuo fondiario per cui è causa **è stato notificato**, unitamente all'atto di precetto, alla Società "[...]", in data **30-09/04-10-2010** e ai garanti il **30-09-2010**;

- la società mutuataria **è stata dichiarata fallita** dal Tribunale di Torre Annunziata con sentenza del **21-06-2012** – Fallimento n. "[...]" – e con provvedimento del G.D. del **18-04-2013** la "[...]" è stata ammessa allo stato passivo con riferimento al credito fondiario in questione, in via di privilegio ipotecario per l'importo di "[...]";

- la Società "[...]" è iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli e a tutt'oggi il Sig.

“[...]” risulta formalmente esserne il legale rappresentante;

- non risultando eseguito il pagamento di quanto dovuto, la “[...]” e **per essa** la mandataria “[...]”, nella cennata qualità, in data **30-11-2023 ha notificato** a mezzo dell’ufficiale giudiziario addetto UNEP presso il Tribunale di Torre Annunziata, **atto di precetto in danno** “[...]”, nella persona del l.r. Sig. “[...]”, per l’importo di “[...]”, maggiorato delle spese tutte occorrente, degli interessi maturati e maturandi nella misura contrattuale prevista, con espressa avvertenza che in mancanza del pagamento della menzionata somma nel termine di dieci giorni sarebbe stata avviata l’azione esecutiva mediante espropriazione dei cespiti ipotecati, attualmente in proprietà del “[...]”;

- **l’atto di precetto è stato notificato** a mezzo pec in data **13-12-2023** sia all’ “[...]” e sia al “[...]”, nella sua qualità di curatore del fallimento della “[...]” – Fall. “[...]” Tribunale di Torre Annunziata – ai soli fini della legale scienza e conoscenza;

- [con provvedimento n. 1/2023 RE.S.A. del **11-09-2023** la Procura Generale presso la Corte di Appello di Napoli, Stuttura Demolizioni, **ha revocato** “[...]” l’ingiunzione a demolire ed a ripristinare lo stato dei luoghi [...]” emessa dalla stessa Procura Generale in data **03-03-2023**, ricorrendo nel caso di specie “[...]” l’ipotesi d’incompatibilità del provvedimento giurisdizionale di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi con il provvedimento di confisca per l’accertata lottizzazione abusiva “[...]”, atteso che “[...]” l’art. 44, comma 2, del DPR 380/2001, stabilisce che la sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, essendo prevista tale confisca con esclusivo riferimento alla lottizzazione abusiva e non anche all’esecuzione di opere in assenza o in totale difformità del titolo abilitativo “[...]”, pertanto “[...]” la confisca obbligatoriamente disposta – sia in primo che in

secondo grado – a seguito di accertamento della fattispecie illecita della lottizzazione abusiva è incompatibile con l’ingiunzione alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, né residua alcuna fattispecie penalmente rilevante per la quale si possa far luogo a tale sanzione amministrativa [...]”, mancando, dunque, “[...] i presupposti indispensabili per mettere in esecuzione la sanzione amministrativa [...]”]

▪ **P.2 - Debitore.**

“[...]”.

▪ **P.3 - Regime patrimoniale del debitore.**

“[...]”

▪ **P.4 - Immobile pignorato.**

Complesso immobiliare in titolarità del “[...]” e più precisamente il diritto di proprietà pieno ed esclusivo al medesimo spettante sugli immobili siti in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, attualmente censiti nel NCEU di detto Comune al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**, già foglio **9**, p.lla **438**, sub **1**.

▪ **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data **30-11-2023** a mezzo dall’Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Torre Annunziata, in danno “[...]”, nella persona del l.r. Sig. “[...]”, per l’importo di “[...]”, maggiorato delle spese tutte occorrente, degli interessi maturati e maturandi nella misura contrattualmente prevista.

Notificato in data **13-12-2023** a mezzo pec sia all’ “[...]” e sia al “[...]”, nella sua qualità di curatore del fallimento della “[...]” – Fall. “[...]” Trib. di Torre Annunziata – ai soli fini della legale scienza e conoscenza.

▪ **P.6 - Pignoramento.**

23-02-2024 rep. nr. 1137, notificato dall’Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Torre Annunziata - (che ha originato il presente procedimento **RGE 33/2024**).

▪ **P.7 - Trascrizione del pignoramento**

12-03-2024 a Napoli 2 al RG 12481 e al RP 9846 - (che ha originato il presente procedimento **RGE 33/2024**).

▪ **P.8 - Istanza di vendita.**

19-03-2024 - (v. data del deposito in atti del fascicolo telematico)

▪ **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

Il compendio immobiliare pignorato è nella titolarità del “[...]” per il diritto di proprietà pieno ed esclusivo al medesimo spettante (1/1).

▪ **P.10 - Esposizione debitoria.**

“[...]”, maggiorato delle spese tutte occorrente, degli interessi maturati e maturandi nella misura contrattualmente prevista.

▪ **P.11 - Ragioni del credito.**

Contratto di **mutuo fondiario del 22-12-2006** per Notar Plinio Varcaccio Garofalo (Rep. n. 36.217 – Racc. n. 19.795), rilasciato in forma esecutiva in data 11-01-2007, con il quale la “[...]” (banca capofila) e la “[...]” (banca partecipante) **concedevano** alla Società “[...]”, **un finanziamento di complessivi “[...]”** (più precisamente la “[...]” mutuava la somma di “[...]” e la “[...]” mutuava l'importo di “[...]”), pertanto le ragioni del credito di cui alla presente procedura derivano dalla sola quota parte del finanziamento riferibile alla medesima “[...]”.

[In particolare la “[...]” con atto del **09-03-2015** per Notar Filippo Zabban di Milano (Rep. n. 67.359 – Racc. n. 11.806) è **stata fusa** per incorporazione nel “[...]”; successivamente il “[...]” con atto del **13-12-2016** per Notar Carlo Marchetti di Milano (Rep. n. 13.501 – Racc. 7.087) è **stato fuso** per incorporazione nella “[...]” (di seguito anche “[...]”); in seguito la “[...]” con atto stipulato inter partes in data **28-06-2019 ha ceduto** in favore della “[...]” un portafoglio di crediti pecuniari, ivi compreso il credito fondiario derivante

dal contratto di mutuo per cui è causa; poi la “[...]” con contratto stipulato in data **04-08-2020 ha acquistato** dalla “[...]” un portafoglio di crediti pecuniari, ivi compreso il credito fondiario di cui all’atto di mutuo per cui è causa; infine la “[...]” a far data dal **01-01-2021 ha variato la propria denominazione** societaria in “[...]” e con procura del **09-12-2020** per Notar Angelo Ausilio di Venezia (Rep. n. 42.351 – Racc. n. 15.678) **ha nominato** “[...]”, già denominata “[...]”, **sua procuratrice** per la gestione anche stragiudiziale dei propri crediti].

▪ **P.12 - Altri creditori iscritti.**

“[...]”, **nascente** da concessione a garanzia di mutuo del 22-12-2006 (Rep. n. 36217/19795), per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **contro** la Società “[...]”, per la somma di “[...]”, **di cui “[...]” per capitale, avente ad oggetto** il compendio immobiliare in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **in catasto** al foglio **9**, p.lla **438**, sub **1**, ora sub **2**.

“[...]”, **nascente** da decreto ingiuntivo del 13-10-2010 rep. n. 8139 emesso dal Tribunale di Napoli, **contro**, tra l’altro, la Società “[...]”, per la somma di “[...]”, **di cui “[...]” per capitale, avente ad oggetto**, tra l’altro, il compendio immobiliare in Boscotrecase (NA), **in catasto** al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**.

▪ **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

Non risulta in atti l’avviso ai creditori iscritti “[...]” (giusta iscrizione del 29-12-2006 ai nn. 99665/40008) e “[...]” (giusta iscrizione del 26-10-2010 ai nn. 46597/8794).

▪ **P.14 - Creditori intervenuti.**

Nessuno alla data del **15-04-2024**.

▪ **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

Pignoramento immobiliare, notificato dall’Uff. Giud. del Tribunale di Torre Annunziata in data **27-10-2010** rep. nr. 2084/2010, trascritto in data **03-12-2010** presso la Conservatoria

dei RR.II. di Napoli 2 al RG 52612 e al RP 35616, a favore di “[...]” e di “[...]”, a carico di “[...]”, avente ad oggetto la quota di **piena proprietà (1/1) del compendio immobiliare** in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, in **catasto** al foglio **9**, p.IIa **438**, sub **2**, già sub **1**.

[Dichiarato improcedibile]

▪ **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**

“[...]”

▪ **P.17 - Procuratore del debitore.**

Non costituito alla data del **15-04-2024**.

[Risulta in atti un'istanza di visibilità a nome “[...]”, nell'interesse del “[...]”]

▪ **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

Custode Giudiziario: Avv. Natale Pregevole

Esperto Stimatore: Arch. Luca Velotti

* * *

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

▪ **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un complesso turistico denominato “Villa Rota” in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica (*fabbricato principale “A” su più livelli, piano terra-seminterrato, piano primo e piano secondo, oltre il piano interrato, posto in prossimità dell'ingresso del parco; fabbricato “B” su un unico livello in pianterreno, posto all'ingresso del parco; fabbricato “C” su due livelli, piano terra e piano ammezzato, posto a valle del complesso*) e da ulteriori manufatti (*corpo di fabbrica “D”, posto su una piccola collina artificiale, costituito da sei gazebo, su due livelli, piano interrato e piano terra; manufatto “E-F” su un unico livello in pianterreno, posto sul lato nord; nove gazebo in pianterreno, divisi in tre gruppi, sparsi*

nel parco; ulteriori tre manufatti contigui, posti sul lato ovest, a confine con Via D. Morelli), con annesso terreno di pertinenza (in cui sono ubicati una conca d'acqua con isola verde al centro, attraversata da un ponte, vasche e/o specchi d'acqua, un canale d'acqua, una piattaforma di atterraggio per elicotteri, nonché articolantesi in percorsi e viali di camminamento pavimentati), il tutto insistente su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

* * *

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

▪ 2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Il compendio immobiliare pignorato **consiste** in **un complesso turistico denominato "Villa Rota"** in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica **individuati** catastalmente con le lettere **"A", "B", "C"**, da manufatti **individuati** catastalmente con le lettere **"D", "E", "F"** (sul punto si rileva che l'immobile individuato con la lettera **"G"** risulta essere stato rimosso), **oltre** ulteriori manufatti **non individuati** nell'elaborato planimetrico catastale, con annesso terreno di pertinenza, **insistente** su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2.

Il predetto compendio immobiliare **confina** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo

diversi e altri e/o aventi causa.

L'area su cui sorge il complesso in questione risulta **originariamente individuata** con le seguenti zone di terreno:

- Foglio 9, p.lla 438, sup. mq 796
- Foglio 9, p.lla 450, sup. mq 262
- Foglio 9, p.lla 437, sup. mq 1.062
- Foglio 9, p.lla 441, sup. mq 700
- Foglio 9, p.lla 901, sup. mq 1.680
- Foglio 9, p.lla 903, sup. mq 7.664
- Foglio 9, p.lla 905, sup. mq 120
- Foglio 9, p.lla 1.242, sup. mq 19.559
- Foglio 9, p.lla 902, sup. mq 1.043
- Sommano sup. mq 32.886

Il complesso de quo ha subito, catastalmente, diverse modifiche, tra cui la **variazione della destinazione da cat. A/7 (abitazioni in villini) a D/2 (alberghi e pensioni)**, nonché l'**ampliamento e la diversa distribuzione degli spazi interni**.

In particolare è stato oggetto di **confisca e conseguente acquisizione ex lege al patrimonio disponibile dell'Ente Comunale**, in forza di sentenza n. 120511 (n. 05005870 R.G. Notizie di Reato – n. 09000165 R.G. Tribunale) emessa alla pubblica udienza del **15-05-2012**, depositata il **15-04-2013**, con la quale il Tribunale di Torre Annunziata, Seconda Sezione Penale, ha condannato il legale rappresentante della Società “[...]”, società titolare del bene, per il reato di **lottizzazione abusiva**.

Detta confisca è **stata confermata** con successiva sentenza n. 2845/2017 (RG 5652/2016) emessa all'udienza del **14-03-2017** dalla Corte d'Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, divenuta definitiva stante la declaratoria di inammissibilità del

conseguente ricorso per Cassazione RG 43215/2018, con Sentenza n. 514/2019 del **21-03-2019**.

Trattasi, in particolare, **di un complesso ad uso turistico-alberghiero**, che occupa un suolo di estensione catastale fra coperto e scoperto di mq 32.886, **costituito** (allo stato attuale) da diversi corpi di fabbrica (**individuati alcuni di essi con le lettere dalla "A" alla "F" e altri ancora non riportati nell'elaborato planimetrico catastale**), con annessa area scoperta pertinenziale, **così composto**:

- Corpo di fabbrica **principale** denominato **"A"**, posto alle spalle del fabbricato **"B"**, a pianta quasi rettangolare (con un prolungamento lineare che si estende sul versante ovest, in direzione del fabbricato **"D"**) e con copertura a falde inclinate, che si articola su più livelli, **piano interrato** (adibito a servizi igienici e locali accessori, della consistenza commerciale di circa **mq 330** - si precisa che esso comunica con una cantina sottoposta al fabbricato non oggetto di pignoramento e non acquisito al patrimonio indisponibile dell'Ente Comunale, distinto, quest'ultimo, con il mappale 1803/2), **piano seminterrato** (adibito in gran parte alle cucine) **unitamente al piano terra** (adibito a reception, sala ristorante collegata alle cucine e locali accessori, nonché a camere d'albergo, con autonomi servizi igienici, con accesso, queste ultime, dall'esterno, poiché rialzate rispetto al resto dell'immobile, il tutto della consistenza commerciale di circa **mq 1.200**), **piano ammezzato** (adibito a ufficio e/o deposito, della consistenza commerciale di circa **mq 100**), **piano primo** (adibito a camere d'albergo, con autonomi servizi igienici, della consistenza commerciale di **mq 300**, oltre ad un terrazzo a livello di circa **mq 300**) e **piano sottotetto** (adibito a camere d'albergo, con autonomi servizi igienici, della consistenza commerciale di circa **mq 300**), collegati da una scala interna, nonché da una scala esterna che dal terrazzo al primo piano conduce esclusivamente al sottotetto;

- Corpo di fabbrica denominato “**B**”, posto all’ingresso del complesso, a pianta con forma ad L e con copertura a falde inclinate, che si articola su un unico livello posto al **piano terra** (adibito a camere d’albergo, con autonomi servizi igienici, della consistenza commerciale di circa **mq 190**);

- Corpo di fabbrica denominato “**C**”, posto a valle del complesso, a pianta rettangolare e con copertura piana, praticabile, che si articola su due livelli, **piano terra** (presumibilmente da adibirsi a camere d’albergo, con autonomi servizi igienici, della consistenza commerciale di circa **mq 170**) e **piano ammezzato** (presumibilmente da adibirsi a camere d’albergo, con autonomi servizi igienici, della consistenza commerciale di circa **mq 160**), collegati da una scala interna;

- Corpo di fabbrica denominato “**D**”, posto su una piccola collina artificiale che degrada a mezzo di vari terrazzi verso l’area scoperta pertinenziale, che si articola in sei gazebo, ognuno di essi a pianta esagonale, disposti in aderenza, formanti un unico edificio chiuso perimetralmente e con copertura e più falde inclinate, che si sviluppa su due livelli, **piano interrato** (presumibilmente da adibirsi a centro benessere, della consistenza commerciale di circa **mq 1.200**) e **piano terra** (adibito a sala polifunzionale, della consistenza commerciale di circa **mq 800**), collegati da una scala interna;

- Corpo di fabbrica denominato “**E**” unitamente al corpo di fabbrica “**F**” che formano di fatto un unico manufatto, posizionato di fianco al fabbricato “**D**”, sul lato nord, a pianta rettangolare e con copertura ad unica falda inclinata, che si articola su un unico livello posto al **piano terra** (adibito a deposito, della consistenza commerciale di circa **mq 100**).

Si rileva che il corpo di fabbrica denominato “**G**”, riportato nell’elaborato planimetrico catastale, articolantesi in otto gazebo, risulta essere stato rimosso, in luogo del quale è

presente un'area verde a giardino.

Mentre l'area esterna, di pertinenza dei predetti manufatti, risulta adibita, per la maggior parte, a verde giardino, nonché a percorsi e viali di camminamento pavimentati; in essa, inoltre, sono posti, tra l'altro, nove gazebo a pianta esagonale, divisi in tre gruppi, sparsi nel parco, che si sviluppano in pianterreno (della consistenza complessiva di circa **mq 550**), oltre un manufatto in pianterreno, adibito a servizi igienici (della consistenza di circa **mq 100**), sul lato ovest (a confine con Via D. Morelli), con annessi locali accessori (della consistenza di circa **mq 35**) e struttura lignea a protezione di un impianto tecnologico (della consistenza di circa **mq 25**), nonché una conca d'acqua con isola verde al centro, attraversata da un ponte in c.a., ulteriori vasche e/o specchi d'acqua, un canale d'acqua e una piattaforma di atterraggio per elicotteri.

Il compendio de quo, in attuale stato di abbandono, si presenta complessivamente in discreto stato conservativo.

[Il tutto come è rappresentato dalle illustrazioni fotografiche allegate]

▪ **2.2 - Stato di occupazione.**

Il complesso immobiliare in questione **risulta libero**.

▪ **2.3 - Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare individuato in Catasto Fabbricati come segue:**

- *Comune di Boscotrecase (NA), Via Annunziatella, 1, al foglio 9, p.lla 438, sub 2;*

in capo al "[...]", giusto verbale di pignoramento immobili del 23-02-2024 rep. 1137, trascritto a Napoli 2 il 12-03-2024 al RG 12481 e al RP 9846.

▪ **2.4 - Lotto oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il compendio staggito in un **unico lotto** per la vendita come segue:

→ LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un complesso turistico denominato "Villa Rota" in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica e da ulteriori manufatti, con annesso terreno di pertinenza, il tutto insistente su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €.** **116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

▪ **2.5 - Indivisibilità del bene.**

Il compendio in oggetto (mappale **438/2** del foglio **9**), costituente un unico complesso immobiliare, così come si presenta all'attualità **non risulta comodamente e facilmente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; **pertanto** al fine di ottenere **un maggiore ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, ovvero senza ulteriori oneri di natura urbanistico-catastale (propedeutici, detti oneri, a potenziali ipotesi di divisione, stante l'acclarata difformità dai titoli edilizi abilitativi), nonché fattuale, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

▪ **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data **23-02-2024** rep. nr. 1137, trascritto in data **12-03-2024** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 al RG 12481 e

al RP 9846, il **compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

- *Comune di Boscotrecase (NA), Via Annunziatella, 1, al foglio 9, p.lla 438, sub 2.*

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **23-02-2024**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **12-03-2024**).

Alla data del pignoramento (del **23-02-2024**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **12-03-2024**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

- *Comune di Boscotrecase (NA), Via Annunziatella, 1, al foglio 9, p.lla 438, sub 2, giusta variazione nel classamento del 22-10-2007, pratica n. NA0796998, in atti dal 22-10-2007 (n. 46207.1/2007).*

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del **12-03-2024** e quelli riportati agli atti del catasto in data **22-10-2007**.

▪ **2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente individuata** in mappa al censuario come segue:

Nel Comune di Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1

➔ In N.C.E.U. del citato Comune al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2** (già foglio **9**, p.lla **438**, sub **1**), cat. **D/2** (alberghi e pensioni), r.c. **€ 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, in ditta "[...]", **per la proprietà di 1/1**, giusta variazione nel classamento del **22-10-2007**, pratica n. NA0796998, in atti dal 22-10-2007, variazione di classamento n. 46207.1/2007.

Il predetto compendio immobile **insiste** sulla p.lla **438**, del foglio **9**, di **ha 3 are 28 ca 86**, qualità **Ente Urbano**, giusto tipo mappale del **13-10-2004**, pratica n. NA0623099, in atti

dal 13-10-2004 (n. 623099.1/2004).

In particolare l'attuale p.lla **438** (di ha 3.28.86) **comprende** le **ex p.lle 450** (fabbricato rurale di are 2.62), **437** (fabbricato rurale di are 10.62), **441** (terreno di are 7.00), **901** (terreno di are 16.80), **903** (terreno di are 76.64), **905** (terreno di are 1.20), **902** (terreno di are 10.43), **1242** (terreno di ha 1.95.59), **nonché** la **ex p.lla 438** (fabbricato rurale di are 7.96), giusta variazione (tipo mappale) del **13-10-2004**, pratica n. NA 0623099, in atti dal 13-10-2004 (n. 623099.1/2004).

▪ **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.**

Non sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto, in quanto il complesso immobiliare risulta in ditta “[...]”, **per la proprietà di 1/1, anziché** in ditta “[...]”.

Non sussiste conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del catasto (del **23-10-2006**).

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle **visure storiche** eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue:

Nel Comune di Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1

1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ **foglio 9, p.lla 438, sub 2, cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, in ditta “[...]”, **per la proprietà di 1/1, giusta variazione nel classamento del 22-10-2007**, pratica n. NA0796998, in atti dal 22-10-2007, variazione di classamento n. 46207.1/2007;

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ **foglio 9, p.lla 438, sub 1, cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 83.320,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, giusta variazione del **23-10-2006**, pratica n. NA0557405, in atti dal 23-10-2006, **ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni** n.

56802.1/2006;

3) *Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

➔ **foglio 9, p.IIa 438, sub 1, cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 83.320,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, giusta **variazione nel classamento del 10-10-2005**, pratica n. NA0617334, in atti dal 10-10-2005, variazione di classamento n. 12430.1/2005;

4) *Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

➔ **foglio 9, p.IIa 438, sub 1, cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. €. 66.800,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, giusta **variazione della destinazione del 14-10-2004**, pratica n. NA0628869, in atti dal 14-10-2004, **da A/7 a D/2**, n. 28092.1/2004;

5) *Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

➔ **foglio 9, p.IIa 438, cat. A/7** (abitazioni in villini), consistenza **vani 15,5**, **r.c. €. 1.961,25** (Lire 3.797.500), Via Annunziatella, 1, p. T-1, giusto **istrumento** (atto pubblico) del **17-07-1997**, in atti dal 17-09-1997, **compravendita** n. 26413.1/1997;

6) *Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

➔ **foglio 9, p.IIa 438, cat. A/7** (abitazioni in villini), consistenza **vani 15,5**, **r.c. Lire 5.208**, Via Annunziatella, 1, p. T-1, giusto **impianto meccanografico del 30-06-1987**;

[Si evidenzia una **variazione della destinazione del 14-10-2004** da **cat. A/7** (abitazioni in villini) a **cat. D/2** (alberghi e pensioni), nonché una **variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 23-10-2006**]

Le **ditte intestatarie** (in atti del catasto) **risultano** le seguenti:

- “[...]” dal 26-10-2004;

- “[...]” fino al 26-10-2004;

- “[...]” fino al 21-03-2001;

- “[...]” fino al 17-07-1997;

- “[...]” fino al 29-11-1979.

▪ **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

Il compendio immobiliare pignorato è **pervenuto** al “[...]”, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con **atto giudiziario di acquisizione al patrimonio del comune ex art. 44 comma 2 DPR 380/2001 del 15-04-2013, emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, rep. n. 120511**, trascritto a Napoli 2 il 10-05-2023 ai nn. 23788/198097, **da potere** di “[...]”.

[NOTA N.1 - Si riporta la seguente **annotazione** alla trascrizione del 10-05-2023: “*CON SENTENZA N. 120511/2013 IL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA HA DISPOSTO LA CONFISCA PER LOTTIZZAZIONE ABUSIVA DI NUMEROSE PARTICELLE DI TERRENO, CON SOVRASTANTI ACCESSORI, SITI NEL COMUNE DI BOSCOTRECASE; TALE SENTENZA E' STATA CONFERMATA DALLA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI CON SENTENZA N.2845/2017, DIVENUTA DEFINITIVA IN QUANTO IL RICORSO PER CASSAZIONE E' STATO DICHIARATO INAMMISSIBILE IL 02/04/2019; PER EFFETTO DELLA CONFISCA GLI IMMOBILI SONO ACQUISITI DI DIRITTO AL PATRIMONIO DEL COMUNE NEL CUI TERRITORIO E' AVVENUTA LA LOTTIZZAZIONE. LA SENTENZA COSTITUISCE TITOLO PER LA IMMEDIATA TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI IN FAVORE DELL'ENTE COMUNALE (ART.44 COMMA 2, DPR 06 GIUGNO 2001, N.380). “[...]” E' TITOLARE DI UN IPOTECA ISCRITTA SUI BENI CONFISCATI A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO E LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI HA DICHIARATO DETTA IPOTECA OPPONIBILE ALLA CONFISCA CON SENTENZA DEL 09/03/2021, RAGION PER CUI LA BANCA PUO' PROCEDERE AD ESPROPRIARE DETTI BENI INNANZI AL GIUDICE”.*

[NOTA N.2 - L'atto giudiziario di acquisizione al patrimonio del comune è stato altresì trascritto a Napoli 2 il 27-07-2023 ai nn. 38816/30151, con la seguente **annotazione integrativa**: “*CON SENTENZA N. 120511/2013 IL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA HA*

DISPOSTO LA CONFISCA PER LOTTIZZAZIONE ABUSIVA DI NUMEROSE PARTICELLE DI TERRENO, CON SOVRASTANTI ACCESSORI, SITI NEL COMUNE DI BOSCOTRECASE; TALE SENTENZA E' STATA CONFERMATO DALLA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI CON SENTENZA N.2845/2017, DIVENUTA DEFINITIVA IN QUANTO IL RICORSO PER CASSAZIONE E' STATO DICHIARATO INAMMISSIBILE IL 02/04/2019; PER EFFETTO DELLA CONFISCA GLI IMMOBILI SONO ACQUISITI DI DIRITTO AL PATRIMONIO DEL COMUNE NEL CUI TERRITORIO E' AVVENUTA LA LOTTIZZAZIONE. LA SENTENZA COSTITUISCE TITOLO PER LA IMMEDIATA TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI IN FAVORE DELL'ENTE COMUNALE (ART.44 COMMA 2, DPR 06 GIUGNO 2001, N.380). "[...]" E' TITOLARE DI UN'IPOTECA ISCRITTA SUI BENI CONFISCATI A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO E LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI HA DICHIARATO DETTA IPOTECA OPPONIBILE ALLA CONFISCA CON SENTENZA DEL 09/03/2021, RAGIONE PER CUI LA BANCA PUO' PROCEDERE AD ESPROPRIARE DETTI BENI INNANZI AL GIUDICE. LA PRESENTE E' AD INTEGRAZIONE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 10/05/2023 NN. 23788/18097 PER INTEGRARE IL QUANDRO CON LA SEGUENTE PRECISAZIONE: LA SENTENZA ASSUME VALORE ANCHE NEI CONFRONTI DEI SEGUENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI: FG 9 - PART. LLA 438 SUB 1 OGGI SUBALTERNO 2".

[NOTA N.3 - Il compendio immobiliare acquisito al patrimonio del comune **risulta individuato** in catasto al foglio **9**, ex p.lle **450** (fabbricato rurale di are 2.62), **437** (fabbricato rurale di are 10.62), **441** (terreno di are 7.00), **901** (terreno di are 16.80), **903** (terreno di are 76.64), **905** (terreno di are 1.20), **902** (terreno di are 10.43), **1242** (terreno di ha 1.95.59), **438** (fabbricato rurale di are 7.96)].

Ad essa Società "[...]" il complesso immobiliare oggetto di espropriazione è **pervenuto**, a sua volta, con **atto di compravendita del 26-10-2004 per Notar Plinio Varcaccio Garofalo** (Rep.n. 34464 – Racc. n. 18354), trascritto a Napoli 2 il 30-10-2004 ai nn. 50773/34397, **da potere** di "[...]", in cui il compendio de quo risulta individuato in Catasto

al foglio 9, p.lla 438, sub 1, cat. D/2.

[NOTA N.4 - Nel citato atto l'immobile **risulta così descritto**: "Complesso turistico-alberghiero costituito da sette corpi di fabbrica, con annesso terreno di pertinenza, confinante nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina e riportato nel NCEU di Boscotrecase al foglio 9, mappale numero **438/1**, Via Annunziatella, 1, piano S1-T-1-2, categoria D/2, con la rendita catastale di Euro 66.800,00"]

Ad essa "[...]" l'originaria consistenza immobiliare **è pervenuta**, a sua volta ancora, con **atto di compravendita del 21-03-2001 per Notar Plinio Varcaccio Garofalo** (Rep. n. 31098 – Racc. n. 15792), trascritto a Napoli 2 il 29-03-2001 ai nn. 11064/8059, **da potere** della Società "[...]".

[NOTA N.5 - Nel citato atto la consistenza immobiliare **risulta così descritta**: "A) Fabbricato di antica costruzione, sviluppatosi fra piano terra e primo per complessivi vani 15 circa, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, inagibile e fatiscente; B) Fabbricato rurale composto di 4 vani terranei ed accessori, con piccola corte, posto in adiacenza al viale di accesso, anch'esso in pessime condizioni statiche e di manutenzione; C) Fabbricato rurale a servizio e dipendenza del fabbricato di cui sopra alla lettera A), un tempo già adibito a stalla e ricovero attrezzi, composto di un locale più ampio e di uno di più ridotte dimensioni in posizione contigua, con annessa corte in massima parte posta tra il fabbricato in oggetto e quello di cui sopra alla lettera A), ove termina il viale di ingresso che si diparte dalla strada comunale; anche tale ultimo fabbricato trovasi nello stesso pessimo stato di quelli precedenti; D) Appezamento di terreno annesso ai fabbricati sopra detti, della superficie catastale di ettari 3, are 5 e centiare 77; Il tutto, costituente un unico compendio immobiliare, nel suo insieme confina

nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina; Il cespite di cui alla lettera A) è riportato nel NCEU al foglio **9**, p.lla **438**, Via Annunziatella, 1, p. T-1, **cat. A/7**, cl. U, **vani 15,5**, r.c. Lire 3.797.500; Detto cespite è riportato altresì nel catasto rustico di Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, **are 7.96**, fabbricato rurale senza redditi; I fabbricati di cui alle lettere B) e C) sono riportati nel catasto rustico di Boscotrecase al foglio **9**, p.lle **450**, **are 2.62**, fabbricato rurale senza redditi e **437**, **are 10.62**, fabbricato rurale senza redditi; L'appezzamento di terreno di cui alla lettera D) è riportato nel catasto rustico di Boscotrecase al foglio **9**, p.lle **441**, **are 7.00**, agrumeto, **901**, **are 16.80**, frutteto, **903**, **are 76.64**, frutteto, **905**, **are 1.20**, frutteto, **1242**, **ha 1.95.59**, agrumeto e **902**, **are 8.54** (particella quest'ultima risultante dalla mappa catastale, ma erroneamente riportata infra la maggiore superficie di are 97.02)].

Ad essa Società “[...]” l’originaria consistenza immobiliare è **pervenuta**, inoltre, con **atto di compravendita del 17-07-1997 per Notar Luigi D’Aquino** (Rep. n. 2256 – Racc. n. 776), trascritto a Napoli 2 il 06-08-1997 ai nn. 26684/20743, **da potere** della Società “[...]”.

[NOTA N.6 - Nel citato atto la consistenza immobiliare **risulta così descritta**: “A) Fabbricato di antica costruzione, sviluppantesi fra piano terra e primo per complessivi vani 15 circa, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, inagibile e fatiscente; B) Fabbricato rurale composto di 4 vani terranei ed accessori, con piccola corte, posto in adiacenza al viale di accesso, anch’esso in pessime condizioni statiche e di manutenzione; C) Fabbricato rurale a servizio e dipendenza del fabbricato di cui sopra alla lettera A), un tempo già adibito a stalla e ricovero attrezzi, composto di un locale più ampio e di uno di più ridotte dimensioni in posizione contigua, con annessa corte in

massima parte posta tra il fabbricato in oggetto e quello di cui sopra alla lettera A), ove termina il viale di ingresso che si diparte dalla strada comunale; anche tale ultimo fabbricato trovasi nello stesso pessimo stato di quelli precedenti; D) Appezzamento di terreno annesso ai fabbricati sopra detti, della superficie catastale di ettari 3, are 5 e centiare 77; Il tutto, costituente un unico compendio immobiliare, nel suo insieme confina nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina; Il cespite di cui alla lettera A) è riportato nel NCEU al foglio 9, p.lla 438, Via Annunziatella, 1, p. T-1; I fabbricati di cui alle lettere B) e C) sono riportati nel N.C.T. di Boscotrecase al foglio 9, p.lle 450, are 2.62, fabbricato rurale senza redditi e 437, are 10.62, fabbricato rurale senza redditi; L'appezzamento di terreno di cui alla lettera D) è riportato nel N.C.T. di Boscotrecase al foglio 9, p.lle 441, are 7.00, agrumeto, 901, are 16.80, frutteto, 903, are 76.64, frutteto, 905, are 1.20, frutteto, 902, are 8.54, frutteto e 1242, ha 1.95.59, agrumeto].

Ad essa Società “[...]” la citata consistenza immobiliare è pervenuta, altresì, con atto di compravendita del 02-02-1988 per Notar Plinio Varcaccio Garofalo (Rep. n. 10443 – Racc. n. 5155), trascritto a Napoli 2 il 27-02-1988, da potere di “[...]”.

[NOTA N.7 - Nel citato atto la consistenza immobiliare risulta così descritta:
“Appezzamento di terreno con entro gli annessi fabbricati colonici e fabbricato padronale, residuo dopo varie espropriazioni effettuate dal Comune di Boscotrecase, della superficie approssimativa di ettari tre, are ventinove e centiare quarantadue (ha 3.29.42).
Il predetto immobile confina nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina. Il tutto è riportato nel NCEU al foglio 9, mappale 438, Via Annunziatella, 1, p.T-1, cat. A/7, cl. U, vani 15,5, r.c. Lire 5.208 e nel NCT al foglio 9, in

parte con le intere p.lle **438, are 7.96**, fabbricato rurale e **450, are 2.62**, fabbricato rurale, nonché in parte infra la maggiore superficie delle p.lle **901, are 73.60, 902, are 97.02, 441, are 15.29, 437, are 11.92**, fabbricato rurale, **905, are 1.68, 903, are 98.40 e 1242, ha 2.20.30**. All'uopo si precisa che in mappa, in seguito a precedenti frazionamenti ed a revisione catastale la consistenza immobiliare in oggetto è individuata dalle p.lle **901, are 16.80, 902, are 10.43, 441, are 7.00, 437, are 10.62, 905, are 1.20 e 903, ha 2.72.79** (precisandosi che detta ultima particella ricade, oltre che nella originaria p.la **903**, anche nella p.la **1242**, derivata dalla p.la **903** in seguito a revisione catastale).

▪ **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., sulla scorta di quanto riportato nella relazione notarile in atti, **risulta completa**.

▪ **2.12 - Normativa urbanistica.**

Secondo il P.R.G, l'area interessata, su cui insiste il complesso immobiliare denominato "Villa Rota", definita dalle particelle del foglio n. 9, numeri 438 (mq. 796), 450 (mq 262), 437 (mq 1.082), 441 (mq 700), 901 (mq 1.880), 903 (mq 7.664), 905 (mq 120), 1242 (mq 19.559), 902 (mq 1.043), per un totale di mq, 32.886, **ricade in zona F** - "Verde Standard" - e pertanto è gravata da **vincolo di inedificabilità**.

La stessa, inoltre, **ricade** per la quasi totalità in **zona P.I.** - "Protezione Integrale" - secondo il P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) ed in minima parte in **zona R.U.A.** - "Recupero Urbanistico Ambientale".

[Dalla richiamata sentenza n. 120511, emessa alla pubblica udienza del 15-05-2012, dal Tribunale di Torre Annunziata, si rileva che secondo il P.T.P., approvato con D.M. del 4.7.2002, le p.lle 438, 450, 437, 441, 901, 902 e 905, del foglio 9, **ricadono in zona R.U.A.** - Recupero Urbanistico Ambientale - **mentre** le p.lle 903 e 1242, del foglio 9, **ricadono in zona P.I.** - Protezione Integrale].

L'area in questione, infine, **non ricade** nella perimetrazione del "Parco Nazionale del Vesuvio",
mentre è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42/2004.

L'intero territorio comunale è **classificato "sismico"** con L.R. n. 9/83 e rientra, altresì, ai sensi della L.R. n. 21/2003, nella **zona a "Rischio Vulcanico"**, cd. "Zona Rossa", in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

Il compendio immobiliare pignorato ha subito modifiche e alterazioni rispetto all'originario stato dei luoghi, in parte per opere eseguite **in difformità dai titoli edilizi abilitativi richiesti** (concessione edilizia n.1/2001 del 08-01-2001 – *per lavori di consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne* – variante del 14-10-2004 e ulteriori pratiche intermedie e a seguire) e in parte per opere realizzate **in assenza di preventivi titoli edilizi abilitativi**, a cui ha fatto seguito **la confisca "[...] dei fondi abusivamente lottizzati e delle opere abusive, in assenza ed in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati in zona sottoposta a vincolo ex artt. 139 e ss. D.L.vo n. 42/04, in difformità dagli strumenti urbanistici approvati (P.R.G. e Piano Paesaggistico) [...]"**, con conseguente **acquisizione ex lege al patrimonio disponibile dell'Ente Comunale.**

In particolare dalla sentenza n. 120511, emessa alla pubblica udienza del 15-05-2012, si rileva quanto segue:

"[...] Trattasi di opere di lottizzazione abusiva materiale su di un'area di mq 32.886 così dettagliatamente indicata:

- Foglio 9, p.lla 438, sup. mq 796

- Foglio 9, p.lla 450, sup. mq 262

- Foglio 9, p.lla 437, sup. mq 1.062

- Foglio 9, p.lla 441, sup. mq 700

- Foglio 9, p.lla 901, sup. mq 1.680

- Foglio 9, p.lla 903, sup. mq 7.664

- Foglio 9, p.lla 905, sup. mq 120

- Foglio 9, p.lla 1.242, sup. mq 19.559

- Foglio 9, p.lla 902, sup. mq 1.043

- Sommano sup. mq 32.886

Trattasi di opere materiali aventi ad oggetto un complesso turistico che sorge attraverso il completo stravolgimento dello stato preesistente dei luoghi (manufatto principale, due manufatti secondari ed area giardino oggetto di concessione edilizia per lavori di consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne - rif. C.E. n. 1 dell'08-01-2001 - per lavori di recupero degli edifici di pregio storico volti a rivitalizzare l'originario impianto architettonico e la sistemazione delle aree esterne, mediante ripristino delle parti di giardino preesistenti); consistenti nella realizzazione di modifiche prospettiche ed incrementi volumetrici dei corpi di fabbrica preesistenti; realizzazione di un nuovo piano interamente abusivo; pavimentazione esterna di mq 100; posizionamento di grossi blocchi di pietra lavica come mura di contenimento; solaio in c.a. di mt 9 x mt 18; piattaforma utilizzata come eliporto di mt 20 di diametro; collina artificiale ottenuta sistemando il terreno a terrazze, con presenza sulla sommità di essa di sei gazebo muniti di chiusure abusive laterali in vetro (tali gazebo risultano sovrapposti ad una struttura in c.a. interrata di mq 1.000 che determina un volume di notevoli dimensioni, collegato alla villa con un corridoio sotterraneo); viali di collegamento interni; specchio d'acqua artificiale; in prosecuzione dei lavori sulla stessa proprietà ove vi era il sequestro del 17-03-2008, opere di livellamento di suolo per mq 5.000 ed apertura di nuovo varco di accesso con relativa rampa di mt 16 pavimentata per larghezza di mt 6; pavimentazione di area per mq 50; gazebo in legno di mq 12; completamento dei locali di servizio lungo il confine ovest, già specificatamente sequestrati; prosecuzione dei lavori completamente sequestrati in data 09-09-2008; lavori di pitturazione delle ringhiere e

tinteggiatura della muratura di recinzione; opere di manutenzione al tetto a falde del fabbricato principale; posa in opera di griglia metallica sulla caditoia posta a delimitazione dell'area pavimentata; strutture in c.a. realizzate non in base a progetto esecutivo e senza previa denuncia dei lavori al Genio Civile e senza la direzione dei lavori da parte di un tecnico abilitato; opere realizzate in zona sismica omettendo di depositare, prima dell'inizio dei lavori, gli atti progettuali presso l'Ufficio del Genio Civile competente; opere eseguite in area o su bene sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale in assenza dell'autorizzazione prescritta dall'art. 146 s.s. D.L.vo n. 42/04 [...]"

Dalla richiamata sentenza n. 120511, emessa alla pubblica udienza del 15-05-2012, si rileva, inoltre, quanto segue:

*"[...] L'arch. Di Ronza nel corso del sopralluogo, da un accurato esame dello stato dei luoghi e da un'attenta verifica della documentazione (planimetrie, grafici di rilievo e di progetto, ecc.), rilevava che gli edifici oggetto di interventi erano tre, denominati rispettivamente **corpo A**, **corpo B** e **corpo C** e nello spazio compreso tra la parte posteriore del corpo B e quella di un piccolo corpo, posto quasi in aderenza al corpo A, vi era un ulteriore fabbricato, che non era stato previsto nella richiesta di titoli abilitativi, su cui erano stati eseguiti dei lavori, venendo peraltro inglobato all'interno di questo quarto corpo il piccolo edificio posto tra il corpo A ed il corpo B. Durante il sopralluogo erano riscontrati lavori in corso nella parte retrostante di questo quarto manufatto e si rilevava che su tutti gli edifici del complesso erano stati realizzati diversi interventi tra loro simili, in difformità dai titoli abilitativi rilasciati. In particolare, l'arch. Di Ronza sottolineava che "tutti i nuovi infissi realizzati sulle finestre, i balconi e gli accessi hanno un disegno architettonico e una tipologia assolutamente avulso da contesto e differente da quelli presenti sui grafici. Inoltre, le stesse finestre, balconi e accessi sono caratterizzati da spesse ornate in pietra vesuviana e mensole in legno a mo' di casa del west che contrastano con la natura settecentesca*

del complesso architettonico, ed in ogni caso non sono presenti sui grafici né descritte nella relazione di progetto”, in cui peraltro era indicato che “il fabbricato con le sue aree di pertinenza costituisce un esempio di importante Villa Vesuviana del 1700” e che l'intervento mirava “principalmente al recupero del complesso ripristinando la bellezza dell'originario edificio con le sue aree di pertinenza e che tra le opere da attuarsi vi era il restauro di tutte le facciate esterne, ripristinando gli originari elementi architettonici, intonaci e colori”. Con riferimento al corpo di fabbrica **denominato A**, l'arch. Di Ronza rilevava che dal prospetto nord era stata completamente rimossa un'edicola votiva originale, incassata nella muratura e gli originari due barbacani, riportati sui grafici e sui rilievi fotografici, erano aumentati a quattro e sul medesimo prospetto comparivano tre sopraelevazioni sovrapposti ad altrettanti ingressi di disegno ovale che erano stati eliminati, mentre gli ingressi erano stati completamente modificati e presentavano taluni gradini per colmare un salto di quota, che non figurava sui grafici di rilievo e di progetto; Ancora, sulla parte destra del medesimo prospetto vi era un corpo basso con quattro finestre, tre delle quali erano state trasformate in altrettanti porte di ingresso, mentre un'altra non era corrispondente a quella prevista nel progetto. Sul prospetto sud si rilevava l'eliminazione di una finestra sul fronte del corpo emergente al primo piano, avente forma a L, che aveva due altezze diverse sui grafici, laddove, invece, nella realtà, aveva le medesime dimensioni; Inoltre nel prospetto sud “una bucatina che sui grafici e sulle foto allegate al progetto è rappresentata come balcone è diventata una finestra”. Il predetto corpo a L, sottostante quest'ultima finestra, secondo il progetto avrebbe dovuto svilupparsi a sinistra, per l'intera lunghezza del restante fabbricato, mentre si presentava ridotto e l'ala successiva si sviluppava con la medesima altezza laddove i grafici mostravano che una delle due ali aveva un'altezza maggiore rispetto all'altra. Quella più alta aveva peraltro una larghezza maggiore rispetto a quella riportata sui grafici. Era stata realizzata una scala, non prevista nei grafici e nel

progetto; che dal terrazzo del primo livello conduceva al sottotetto, dove un abbaino era diventato l'Ingresso al sottotetto e l'altezza della parete del piano era notevolmente aumentata, la qual cosa aveva comportato una maggiore altezza della parete verticale ed una diminuzione del tetto a capriate, concretizzando una trasformazione, non prevista nel progetto, di questa parte del fabbricato, che aveva molto probabilmente consentito di aumentare l'altezza delle pareti laterali del sottotetto rispetto a quanto previsto nel progetto.

L'intera parete basamentale del prospetto ovest era caratterizzata, nei grafici, da quattro finestrini ed altrettanti piccoli barbacani che erano stati oggetto di una radicale trasformazione, giacché tre finestre erano state modificate in "tre grossi Ingressi ad arco ribassato con sopra luce ogivale, interposti a quattro enormi barbacani" e, sull'estremità sinistra, su una piccola striscia di terreno erano riscontrati quattro lucerni, verosimilmente creati per dar luce ad ambienti sottostanti che non erano autorizzati. Con riferimento al corpo di fabbrica **denominato B**, oltre alle modifiche esterne che riguardavano tutti gli edifici del complesso immobiliare, mentre nei grafici il manufatto si sviluppava lungo diverse altezze e con una tipologia di copertura differente, quali il tetto a capriate e quello piano, nella realtà vi era un unico manufatto caratterizzato da un solo ed indistinto elemento, con un'unica tipologia architettonica ed un solo tetto a capriate. Parimenti con riferimento al corpo di fabbrica **denominato C**, che nel progetto presentava tre diverse altezze, che andavano degradando da destra verso sinistra, mentre nella realtà era stato completamente trasformato, era di un'unica altezza, probabilmente quella maggiore prevista nel progetto e con una tettoia con una staccionata in legno in palese contrasto con l'architettura originale del sito. Accanto a detto manufatto vi era un vecchio forno a legna, di dimensioni modeste, come evincibili dai grafici, che nella realtà era stato ampliato e trasformato. Anche l'ingresso principale da via Annunziatella era stato oggetto di vari interventi, come la sostituzione del cancello in ferro dal disegno architettonico tipico dell'area vesuviana, con un cancello in ferro che era simile agli infissi in

legno installati sull'edificio principale. Un intervento macroscopico aveva poi interessato l'area a verde, su cui dovevano essere costruiti i sei gazebo, giacché le quote del terreno erano state completamente modificate ed era stata costruita una piccola collina artificiale; I sei gazebo poggiavano sulla sommità di questa porzione di terreno, cui si giungeva attraverso vari terrazzi, contenuti da enormi pali e staccionate in legno, non previste nel progetto e del tutto avulse dal contesto paesaggistico. L'area sulla sommità, dove erano poggiati i gazebo, era del tutto artificiale, in quanto poggiante su una struttura di travi precomprese in cemento armato di consistenti dimensioni, poggiate a loro volta su setti di cemento armato, che fungevano da muri di contenimento del terreno circostante. L'area sottostante i gazebo, non visibile per chi aveva accesso alla villa, aveva un accesso carrabile dal lato retrostante, che era incassata nel terreno, ove erano stati realizzati ampliamenti di dimensioni significative con pareti in cemento armato, sostenute da travi precomprese, ed in corrispondenza delle aree superficiali esterne ai gazebo, la pavimentazione era stata realizzata con un grigliato metallico steso su travi in ferro a loro volta poggiate su pilastri in ferro. Si trattava, dunque, di una struttura che aveva creato "notevoli volumi": era stato realizzato altresì "un grosso corridoio incassato nel terreno e delimitato anch'esso da grosse pareti in cemento armato che contengono il terreno, e che attraversa tutta la collinetta da parte a parte". I sei gazebo erano previsti nel progetto, ma, rispetto a quelli autorizzati, erano coperti da tegole, laddove era prevista una copertura in legno, ed erano completamente chiusi da pareti vetrate, tanto da costituire un unico e nuovo volume. Al riguardo, l'arch. Di Ronza nel verbale di sopralluogo del 17.3.2008 sottolinea che "I grafici approvati riportano la realizzazione dell'intera struttura aperta, cosiddetta a giorno, sia nei prospetti che nelle sezioni. Un solo grafico, quello di un particolare costruttivo, indica pareti perimetrali e divisorie interne. Quest'ultimo però è smentito comunque da una tavola esplicativa a colori che rappresenta la sistemazione del giardino e riporta un esempio tridimensionale dei gazebo da realizzare, mostrando una struttura lignea completamente aperta e sormontata

da piante rampicanti". Le opere, che si traducono in aumenti di volume, non sono consenti dal P.T.P. dei comuni vesuviani, in quanto ricadono nella zona sottozona di cui all'art. 12 definita P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro Paesaggistico-Ambientale), in cui è consentito un incremento dei volumi esistenti solo per un adeguamento igienico-funzionale, che nel caso di specie non era richiesto. Vi erano poi altri nove gazebo divisi in tre gruppi, non previsti nel progetto, sparsi nell'area del giardino, con una struttura del tipo di quella prevista per i gazebo autorizzati, ossia "a giorno", anche se avevano una copertura a tegole, anziché in doghe di legno. Si appurava altresì che "l'area esterna a verde del parco era stata delimitata da una recinzione costituita da un muro sormontata da una ringhiera in ferro, non autorizzata, come non, autorizzati sono l'insieme sistematico dei muretti interni al parco. Il progetto prevedeva la realizzazione di una piccola e semplice vasca d'acqua anteriore al corpo principale della villa (il cosiddetto corpo A), dove invece è stato realizzato un sistema costituito da un ponte in cemento armato che sorpassa un'enorme conca d'acqua con al centro un'isoletta verde: niente di tutto questo era stato autorizzato. Come non erano autorizzate le ulteriori tre vasche dislocate all'interno del parco e una sorta di canale che dalla parte superiore del giardino scende giù; non erano autorizzati i grossi muri di contenimento in pietra vesuviana, i vari rivestimenti lignei sui fabbricati e la pista di atterraggio per elicotteri con tutto il sistema di illuminazione. Non erano nemmeno autorizzate alcune piattaforme in cemento armato poggianti sui muri di contenimento sempre in cemento armato individuate sul lato sud". L'architetto concludeva pertanto che le modifiche apportate agli edifici ed al terreno circostante erano tali da aver determinato trasformazione radicale dello stato dei luoghi, avuto riguardo alle notevoli differenze tra quanto era previsto in progetto e quanto era stato di fatto realizzato, con riferimento agli elementi architettonici, alle tipologie dei fabbricati ed all'area a parco. Nel corso della sua deposizione all'udienza del 6.7.2009, l'arch. Di Ronza Tobia ha reso dichiarazioni dettagliate ed esaustive, confermando le risultanze del verbale di sopralluogo del 17.3.2008 cui seguiva il

sequestro in pari data (v. verbale di sequestro in atti, su cui ha riferito il m.llo Cipolletta, escusso all'udienza dell'11.5.2009). Il Di Ronza ha riferito che ha effettuato più sopralluoghi, in particolare uno nel 2000, perché pervenivano varie segnalazioni di lavori abusivi (l'autorizzazione della Soprintendenza è del 5.12.2000), poi quello dell'8.4.2005, nel corso del quale constatava la realizzazione di varie opere diverse da quelle autorizzate, come la collina artificiale, laddove prima c'era un leggero declivio, nonché una grossa vasca con ponte in cemento armato, poi i Carabinieri lo contattavano e pretendevano di fare un sopralluogo congiunto che si aveva in data 17.3.2008 e in detta occasione egli notava che vi erano numerose difformità. Vi erano degli operai che effettuavano lavori sul quarto corpo di fabbrica, che era nella parte retrostante la villa, lato est, e con riferimento al quale non era stata richiesta alcuna autorizzazione, tutti e tre i manufatti erano stati completamente alterati, l'edicola settecentesca della villa principale era stata eliminata. le finestre erano diventate ingressi, gli infissi classici sostituiti con infissi da far west, la facciata del sottotetto era molto più alta di quella che risultava nei disegni, era stata creata una collina artificiale, poi c'era una strada che conduceva ad un eliporto; inoltre mentre la richiesta originaria prevedeva la realizzazione di sei gazebo amovibili, erano stati costruiti o sette o nove strutture, di notevole entità su cui erano stati realizzati i gazebo, uniti da loro e chiusi da vetri, che dunque costituivano nuovi volumi; questi gazebo stavano alla sommità della collina e sotto avevano creato degli ambienti grandissimi, era stato asportato il cancello dell'ingresso principale, vi erano lungo il viale varie vasche che non erano previste. Il teste ha chiarito (fl.47) che vi erano ulteriori nove gazebo rispetto a quelli autorizzati, che erano conformi alle prescrizioni, mentre quelli autorizzati non lo erano, vi era un innalzamento delle pareti perimetrali al primo piano (fl.54), la sostituzione degli infissi con una tipologia di infissi completamente avulsa dal contesto originario (fl.75) [...] Dalla relazione tecnica a firma del IV Settore Comune di Trecase, Ing. Cirillo Aniello, richiesto, nel corso delle indagini, di verificare i vari atti esistenti all'ufficio tecnico del comune con riferimento a

Villa Rata, emerge quanto segue. In data 8.1.2001 Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, Ing. Gallo Giorgio, rilasciava al "[...]" la concessione edilizia n.1/2001 (acquisita al fascicolo) per l'esecuzione di lavori di consolidamento e ristrutturazione e sistemazione delle aree esterne di pertinenza del predetto complesso Immobiliare, a seguito del parere favorevole della Soprintendenza. Seguivano il rilascio da parte del Gallo al "[...]":

1) In data 3.12.2003 di un'autorizzazione per la realizzazione di una vasca completamente Interrata per l'accumulo di acque pluviali ai fini antincendio a servizio del plesso turistico "Villa Rota";

2) In data 14.10.2004 di un'autorizzazione di una variante in corso d'opera rispetto alla concessione per modifiche dei prospetti definite lievi ed un aumento di superficie interrata, definito come recupero di superficie rinvenuta durante i lavori;

3) In data 11.11.2004 di un titolo abilitativo per il mutamento di destinazione d'uso del corpo di fabbrica individuato con la lettera D;

4) l'autorizzazione per la realizzazione di un solalo di calpestio, sotto i gazebo autorizzati con la concessione edilizia n.1/2001, per isolamento e ripartizione carichi, a seguito di una d.i.a. presentata in data 10.11.2004. In data 8.4.2005 a seguito di un sopralluogo svolto congiuntamente dall'ing. Gallo, dall'arch. Di Ronza e dal m.llo Scaramella della polizia locale erano rilevate difformità ed era posta sotto sequestro l'opera. In data 15.4.2005 il GIP rigettava la richiesta di convalida del sequestro. In data 12.8.2005 era effettuato un sopralluogo dall'ing. Bifulco Raffaele (è stata acquisita la sua relazione tecnica), unitamente ad appartenenti alla Guardia di Finanza ed erano rilevati ulteriori difformità al piano terra, al piano seminterrato ed al piano interrato:

- al piano interrato erano stati realizzati servizi igienici mediante la trasformazione di vasche per la raccolta di acque piovane;

- al piano terra era stata trasformata una vasca di raccolta delle acque, precedentemente assentita, in cucina, il corpo di fabbrica era collegato con l'esterno mediante un vano porta;

- era stato costruito un locale seminterrato in cemento armato con dimensioni interne pari a ml. 21.0 x 5.0 ed altezza interna pari a ml 3,00;

- al di sotto del solaio, costituente piano di calpestio del gazebo, vi era una camera d'aria racchiusa da pareti in cemento armato di altezza variabile da mt 1,50 a mt 2,00.

Il cantiere era sottoposto a sequestro ed in data 16.8.2005 il GIP non accoglieva la richiesta di convalida del sequestro. In data 14.9.2005 il Gallo emetteva ordinanza di sospensione dei lavori a carico del "[...]", era, quindi, assentita in data 4.11.2005 una variante rispetto alla concessione edilizia n. 1/2001. Vi era poi un nuovo sequestro. In data 14.2.2007, a seguito di un sopralluogo dell'ing. Bifulco Raffaele, di militari in servizio presso la Compagnia CC. di Torre Annunziata a di personale della polizia locale, nel corso del quale erano rilevate ulteriori difformità. In data 26.2.2007 vi era un provvedimento di non convalida del sequestro relativo al corpo D. In data 5.3.2007 il Gallo emetteva ordinanza di sospensione e demolizione con ripristino dello stato dei luoghi con riferimento alle opere contestate nel corso del sopralluogo del 14.2.2007. In data 20.3.2007 il "[...]" comunicava di procedere alla realizzazione del solaio a volta del corpo D, dissequestrato in data 26.2.2007. A seguito del sollecito, effettuato in data 11.3.2008 da parte del tecnico di parte, ing. D'Angiolillo Giuseppe, in ordine alla richiesta di autorizzazione in sanatoria del 20.9.2007, era effettuato in data 17.3.2008 un ulteriore sopralluogo dell'ing. Gallo, del Carabinieri e dell'arch. Di Ronza, a seguito del quale vi era un ulteriore sequestro. L'ultimo sopralluogo era effettuato dall'ing. Gallo nelle date del 20, 23 e 24 giugno 2008, su richiesta dei militari della Compagnia del Carabinieri di Torre Annunziata. L'ing. Cirillo, dopo un attento esame degli atti e dallo stato dei luoghi, concludeva:

1) con riferimento al **corpo A**, si notava una diversa morfologia del terreno circostante con alterazione del livello naturale dal terreno. Era stato inoltre inserito, con l'ultima variante, un piano secondo ricavato nel sottotetto, la qual cosa non poteva essere consentita, atteso che la Legge Regionale n. 15 del 28.11.2000 nel disciplinare il recupero abitativo dei sottotetti

esistenti, prevede che l'edificio in cui è situato Il sottotetto deve essere destinato o è da destinarsi, in tutto o in parte, alla residenza, mentre nel caso di specie si trattava di un complesso turistico, ed inoltre, a mente dell'art. 4 comma 1 della citata legge, "il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde", laddove nella fattispecie In esame si erano realizzate entrambe. Né le varianti erano state concesse con il previo parere della Soprintendenza BB.AA. che invece era richiesto.

2) con riferimento al **corpo B**, "sulla concessione di variante sono rappresentate piante con diversa ubicazione dei vani esterni, prospetti modificati e sezioni con diversa copertura a falde". Anche in tal caso, "pur trattandosi di modifiche più lievi rispetto a quelle riscontrate nel corpo A, si ritiene che la concessione edilizia di variante del 14.10.2004 doveva avere il parere favorevole della commissione BB.AA. Comunale ed il successivo parere favorevole della Soprintendenza BB.AA. di Napoli e Provincia".

3) dal confronto tra la tavola n.13 allegata alla concessione edilizia n. 1/2001 e la tavola n. 6 allegata a quella di variante del 14.10.2004 si evince che la pianta piano terra era stata modificata con un incremento di superficie per la realizzazione di vani WC, la pianta piano ammezzato era stata modificata con diversa apertura dei vani esterni ed infine anche i prospetti erano stati modificati, anche per l'aggiunta di una struttura in legno su tutti i lati ed un incremento di cubatura con l'inserimento di un solaio intermedio, anche in tal caso, stante l'entità delle modifiche apportate, occorre prima della variante del 14.10.2004 il parere della Soprintendenza.

4) con riferimento al **corpo D** era consentito con d.i.a. un mutamento di destinazione d'uso con opere edili che modificavano sia le piante che i prospetti, anche in tal caso occorre comunque il parere favorevole della Soprintendenza.

Nel corso della sua deposizione il Cirillo ha confermato le risultanze della sua relazione tecnica.

acquisita all'udienza del 6.7.2.009, ed ha dichiarato che verificava che c'era un sottotetto che non era praticabile (fl.102 verb. sten. ud. 6.7.2009) ed era stato ricavato un piano del sottotetto, era stata modificata la copertura del tetto, con una variante erano state autorizzate delle vasche interrato, che in effetti erano locali per cucine (non erano presenti nella prima concessione), laddove per la creazione di nuovi volumi occorreva un titolo abilitativo ex novo, non sarebbe stata sufficiente una variante. Ancora, era stata variata l'altezza interna del sottotetto, in modo tale da ricavare un secondo piano, con la variante era stato reso abitabile il sottotetto; vi era stata un'alterazione della morfologia del terreno, perché quello che era un piano seminterrato, di fatto non era più tale (fl.108). Egli constatava incrementi di superficie e cubatura con riferimento al corpo C) (fl.111) oggetto di variante, con riferimento invece al D) vi era una dia del 21.10.2004, assentita dall'ing. Gallo prima del decorso dei 30 gg., in data 11.11.2004, per il mutamento di destinazione d'uso che poteva essere autorizzato solo se senza opere, laddove nel caso di specie era con opere [...] In data 12.9.2008 i militari in servizio presso la Stazione CC. di Trecase ed altri in servizio presso il Nucleo operativo della Compagnia dei Carabinieri di Torre Annunziata, unitamente all'ing. Gallo ed al geom. Aliberti dell'ufficio tecnico comunale, effettuavano un sopralluogo presso il complesso turistico-alberghiero Villa Rota, in cui erano presenti entrambi gli imputati, e constatavano la realizzazione sul fondo sito in via D. Morelli del livellamento nello stesso per una superficie di circa 5000 mq nonché di un'apertura di un varco di accesso posto su via D. Morelli avente una larghezza all'ingresso di m. 9,00, nonché di una rampa di accesso, che dal livello stradale di via Morelli conduceva nel predetto fondo. La rampa era stata pavimentata per una larghezza media di circa m. 6,00 e per la profondità di m. 16,00, con cubetti di pietra lavica. Ai lati della rampa di accesso era rilevata la presenza di blocchetti di pietra lavica. Nel corso dell'accertamento si notava che sul fondo vi era un escavatore "tipo 2CX a cucchiaia rovesciata avente numero di identificazione 0931148 di colore giallo", che era sottoposto a sequestro [...] Nella nota prot. 1827 del 9.9.2008 a firma dei tecnici comunali Ing. Bifulco Raffaele e

geom. Aliberti Ciro sono indicati i vincoli gravanti sull'area relativa al complesso Villa Rota.

Secondo il P.R.G, approvato con D.P.G.R. n. 4569 del 28.5.1983, l'area Interessata, definita dalle particelle del foglio n. 9, numeri 438 (mq. 796), 450 (mq 262), 437 (mq 1.082), 441 (mq 700), 901 (mq 1.880), 903 (mq 7.664), 905 (mq 120), 1242 (mq 19.559), 902 (mq 1.043), per un totale di mq, 32.886 ricade in zona F "Verde Standard" e pertanto è gravata da un vincolo di inedificabilità.

Con successivo atto di acquisto da parte della società "[...]" alle suddette particelle si sono aggiunte quelle nn. 1418, 1428 e 1427, che ricadono, ai sensi del vigente P.R.G. In zona F "Verde Standard" ed ai sensi del P.T.P, in zona R.U.A. Nella nota si legge che secondo il P.T.P., approvato con D.M. del 4.7.2002, le p.lle 438, 450, 437, 441, 901, 902 e 905, del foglio 9, ricadono in zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Ambientale, mentre le p.lle 903 e 1242, del foglio 9, ricadono in zona P.I. – Protezione Integrale. L'intero territorio comunale è classificato sismico con L.R. n. 9/83. L'area non ricade nella perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ed è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42/2004. Il territorio comunale rientra, altresì, ai sensi della L.R. n. 21/2003, nella zona a "Rischio Vulcanico", cd. "Zona Rossa", in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale [...]"

Stante le difformità riscontrate, si provvede a sintetizzarle come segue:

- Il corpo di fabbrica **principale** denominato "A", avrebbe subito modifiche prospettiche, anche con l'impiego di materiali differenti, che contrastano con la natura settecentesca della villa vesuviana, senza il ripristino degli originari elementi architettonici di cui ai titoli edilizi richiesti; risulterebbe essere stata realizzata una scala esterna, in difformità dai titoli edilizi, che dal terrazzo al primo piano conduce al piano sottotetto; sarebbero state modificate le altezze del locale sottotetto, lungo le pareti laterali, nonché al colmo, con installazione di lucernari, per l'illuminazione ai locali sottostanti, non autorizzati, concretizzandosi in una trasformazione non prevista dai titoli edilizi (in particolare sarebbe stato ricavato detto sottotetto con la L.R. n.15/2000, la quale in

realità prevedrebbe il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, da destinarsi alla residenza e non all'uso turistico-alberghiero);

- Il corpo di fabbrica denominato "B", avrebbe subito modifiche esterne, con variazione della copertura del tetto a capriate, in luogo del tetto a capriate e di quello piano, in difformità dai titoli edilizi;

- Il corpo di fabbrica denominato "C", avrebbe subito la modifica della copertura, con un'unica altezza, in luogo di differenti quote, in difformità dai titoli edilizi, con ampliamento dei servizi igienici e con alterazione del contiguo forno, precedentemente di modeste dimensioni; ovvero detto immobile avrebbe subito una variazione delle superfici e della cubatura complessiva;

- L'area a verde sarebbe stata modificata, con la realizzazione di una piccola collina artificiale su cui insistono i gazebo individuati come corpo di fabbrica "D", poggianti su una struttura di travi e setti in c.a., unitamente a terrazzi degradanti, non previsti nei titoli edilizi; sarebbe stata realizzata un'area sottostante i gazebo, posta al piano interrato, totalmente incassata nel terreno, con conseguente aumento di cubatura, anche con accesso carrabile dal lato retrostante, nonchè collegata al corpo di fabbrica principale, denominato "A", con un corridoio sotterraneo, non prevista dai titoli edilizi; detti gazebo al piano terra sarebbero stati modificati in ordine al sistema di copertura, con tegolato in cotto, in luogo di una struttura lignea e sarebbero stati chiusi perimetralmente da vetrate, in luogo di una struttura completamente aperta, con conseguente aumento di volumetria, in difformità dai titoli edilizi; i nove gazebo, divisi in tre gruppi, anch'essi presenti sull'area scoperta, sparsi nel giardino, non sarebbero stati previsti nei titoli edilizi, presentando una struttura a giorno, così come doveva essere quella assentita per il corpo di fabbrica "D", con copertura comunque in tegole in luogo di doghe in legno; sull'area esterna, inoltre, sarebbero stati realizzati un

deposito, in prossimità del corpo di fabbrica "D", nonché un manufatto in pianterreno adibito a servizi igienici, sul lato ovest (a confine con Via D. Morelli), con annessi locali e struttura lignea a protezione di un impianto tecnologico, tutti non previsti dai titoli edilizi; sarebbero stati realizzati, altresì, dei viali pavimentati, in parte anche delimitati con muretti in pietra lavica, non autorizzati, nonché una conca d'acqua, con isola verde al centro e con un ponte in c.a., in luogo di una piccola vasca d'acqua di cui ai titoli edilizi, unitamente alle ulteriori vasche e/o specchi d'acqua, al canale d'acqua e alla piattaforma di atterraggio per elicotteri, dislocati, tutti, all'interno del parco, anch'essi non autorizzati, che avrebbero comportato notevoli modifiche della morfologia del terreno e alterazioni di natura paesaggistica; anche la stessa delimitazione dell'area esterna del parco riulterebbe costituita da una recinzione in ferro non autorizzata, che srmonta la muratura perimetrale;

- Risultano, inoltre, essere state autorizzate delle vasche interrato per l'accumulo di acqua piovana, ai fini dell'antincendio, le quali sarebbero state modificate in locali accessori ad uso del complesso immobiliare, provvisti di lucernari, poste in aderenza al corpo di fabbrica principale, donominato "A", con esso comunicanti, con conseguente alterazione, altresì, del livello naturale del terreno.

Riepilogando, trattasi di **difformità** prospettiche, di superfice, di volumetria **e cambio di destinazione d'uso**, nonché di **modifica** della morfologia dei luoghi **e alterazione** delle caratteristiche paesaggistiche dell'area, mediante opere realizzate in parte in difformità dai titoli edilizi e in parte in assenza degli stessi.

Dunque, trattandosi di rilevanti difformità dai titoli edilizi abilitativi, **occorrerà richiedere una pratica di accertamento di conformità edilizia**, volta al ripristino dello stato dei luoghi, in forza dei predetti titoli edilizi abilitativi (c.e. n. 1/2001 e successive varianti), nonché volta all'esecuzione di opere di demolizione di quanto non assentibile, i cui costi

dovranno essere detratti dal prezzo a base d'asta del compendio immobiliare pignorato.

Stante, tra l'altro, la **complessità** delle opere di messa in pristino e di demolizione, aventi ad oggetto l'intera morfologia dei luoghi e delle strutture ivi esistenti, in forza ed in ottemperanza della più volte citata sentenza n. 120511, emessa alla pubblica udienza del 15-05-2012, dal Tribunale di Torre Annunziata, **si ritiene** di valutare i tre corpi di fabbrica principali (A-B-C) nell'attuale stato di consistenza, sebbene difformi dai titoli edilizi, **con esclusione** degli altri manufatti per la maggior parte abusivi, con le relative opere di separazione fattuale del compendio oggetto di causa dal fabbricato attiguo non oggetto di pignoramento (fol. 9, p.lle 1803/2, 1418 e 1428 - individuato come corpo di fabbrica D nella suddetta sentenza - trattasi di altro immobile diverso dal corpo di fabbrica denominato "D" oggetto di espropriazione), **applicando una riduzione complessiva del 50%** sul valore ottenuto (comprensiva della detrazione del 10%, quale aliquota massima, di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata), pervenendo, a tal fine, al prezzo a base d'asta del complesso "Villa Rota" oggetto di vendita.

[NOTA N.1: Si riportano le **pratiche edilizie** depositate in atti dell'UTC di Boscotrecase:

- **(1) C.E. n.1 del 08-01-2001** avente ad oggetto: *"Consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare di "Villa Rota" sito alla Via Annunziatella, 1, finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso in complesso turistico-ricettivo"* riguardante i fabbricati "A", "B", "C" e l'area esterna, ivi compresa l'installazione dei gazebo a pianta esagonale;
- **(2) Provvedimento di proroga della C.E. n.1/2001 del 30-12-2003 prot. 14454** per ulteriori tre anni, giusta istanza presentata in data 10-12-2003;
- **(3) Stato di accertamento dei lavori del 09-02-2004** a firma del Tecnico Accertatore dell'UTC, di cui alla C.E. n.1/2001 e successiva proroga del 30-12-2003;

- **(4) Determina di pagamento del contributo ex legge 10/77 del 24-02-2004 prot. 2311**, a firma del Dirigente del 3^a Settore dell'UTC, riguardante il fabbricato distinto con l'ex mappale 450 (fabbricato "C");
- **(5) Pratica DIA n.732/04 del 24-06-2004 prot. 732**, riguardante il recupero abitativo dei sottotetti del fabbricato "A" ai sensi dell'art.2 della L.R. n.19 del 29-11-2001;
- **(6) Determina di applicazione di sanzione pecuniaria come prevista dal D.L. 490/99 del 13-10-2004 prot. 11746**, a firma del Dirigente del 3^a Settore dell'UTC, per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio abilitativo;
- **(7) Autorizzazione n.32 del 14-10-2004 di variante funzionale in corso d'opera alla C.E. n.1/2001**, riguardante i fabbricati "A", "B", "C" e l'area esterna;
- **(8) Pratica DIA n.76/04 del 10-11-2004 prot. 13103**, riguardante la realizzazione del solaio di calpestio dei gazebo a pianta esagonale;
- **(9) Ricevuta di deposito di progetto al Genio Civile di Napoli del 14-03-2005 prot. 3364**;
- **(10) Variante funzionale in corso d'opera del 04-11-2005 alla C.E. n.1/2001**, riguardante il fabbricato "A" per l'adeguamento alle norme in materia antincendio (vasche antincendio e locali tecnici);
- **(11) Pratica DIA n.74/06 del 25-10-2006 prot. 12142**, riguardante il posizionamento di impianti nell'area sottostante il solaio di calpestio dei gazebo, autorizzati con C.E. n.1/2001 (impianti di condizionamento, di riciclo dell'aria, elettrici e antincendio);

Riepilogando:

In data 07-08-2000 la Società "[...]" richiedeva al Comune di Boscotrecase la Concessione Edilizia per eseguire lavori di Consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare di "Villa Rota" sito alla Via Annunziatella, 1, finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso in

complesso turistico-ricettivo.

In data **08-01-2001** il Comune di Boscotrecase rilasciava la Concessione Edilizia n. 1/2001 (prot. 8871/00) alla predetta società per i suddetti lavori.

In data **30-12-2003** con prot. 14454 il Comune di Boscotrecase rilasciava proroga alla Concessione suddetta, valida fino alla data del 31-12-2006.

In data **24-06-2004**, veniva denunciata al Comune di Boscotrecase con D.I.A. (Pratica n. 732/04) una pratica edilizia per il recupero abitativo del sottotetto della villa.

In data **14-10-2004**, con pratica n.32, veniva rilasciata dal Comune di Boscotrecase una Variante in corso d'opera alla C.E. n. 1/2001.

In data **10-11-2004**, veniva denunciata al Comune di Boscotrecase con D.I.A. (Pratica n. 76/04) una pratica edilizia per la realizzazione di un solaio di calpestio sotto alla sala polifunzionale, per l'isolamento e la ripartizione dei carichi.

In data **04-11-2005**, veniva rilasciata dal Comune di Boscotrecase una Variante Funzionale alla C.E. n. 1/2001.

In data **20-10-2006**, veniva denunciata al Comune di Boscotrecase con D.I.A. (Pratica n.74/06) una pratica edilizia per il posizionamento di impianti nell'area sottostante il solaio di calpestio dei gazebo, autorizzati con C.E. n.1/2001].

[NOTA N.2: Si riporta quanto **constatato** dal Comune di Boscotrecase **a seguito di accertamenti eseguiti** sui luoghi in data **11-07-2008** e **12-09-2008** (ovvero dopo il rilascio dei predetti titoli edilizi abilitativi - **trattasi delle contestazioni in ordine ai lavori abusivi in difformità alla C.E. n. 1/2001):**

ACCERTAMENTO del 11-07-2008

CORPO "A"

PIANO TERRA

1) *Diversa distribuzione interna;*

- 2) Creazione di un cunicolo di 41,90 x 3,10 metri e di altezza pari a metri 3,00, di collegamento con il piano sottostante il livello di calpestio dei Gazebo;
- 3) Rimozione di edicola votiva dal prospetto principale;
- 4) Riduzione dell'altezza dei vani balcone in primo piano rispetto a quella di progetto;
- 5) Aggiunta di n. 4 barbacani sul prospetto Est;
- 6) Eliminazione di sopra luce dai vani d'ingresso al piano terra, con variazione del livello calpestabile interno dell'edificio rispetto al circostante piano di campagna;
- 7) Trasformazione di alcuni vani finestra in vani porta;
- 8) Chiusura in piano terra, sul corpo ad angolo, di una finestra a luce;
- 9) I barbacani esistenti sul prospetto ovest hanno un'altezza maggiore rispetto a quanto dichiarato nel progetto;
- 10) Realizzazione di vani luce sui vani di accesso;
- 11) Rivestimento in pietra vesuviana (lambrino).

PIANO PRIMO

- 12) Riduzione in altezza dei vani balcone;
- 13) Modifica della scala esterna, con delocalizzazione della sua posizione;
- 14) Riduzione di un corpo avanzato ad "L" sul terrazzo (fronte ovest);
- 15) Trasformazione di un vano balcone, sovrastante il corpo ad "L", in finestra (fronte Nord);
- 16) Realizzazione di un collegamento con una rampa di scala in ferro, tra la copertura del locale interrato, destinato a cucina, con il terrazzo prospiciente il fronte Ovest;
- 17) Chiusura di un vano finestra;
- 18) Modifica dello sviluppo altimetrico del tetto di copertura mediante abbassamento della quota di colmo della capriata lignea a supporto delle tegole;

19) Inserimento di n. 4 lucernari per falda e vari comignoli.

CORPO "B"

1) Modifica della copertura con falde inclinate;

2) Modifica di un vano finestra in vano porta.

CORPO "C"

1) Creazione di un nuovo volume di dimensioni 2,65 x 4,80 metri (lato Nord);

2) Creazione di n. 2 varchi di accesso interni con formazione di locali wc;

3) Trasformazione della copertura in terrazzo praticabile;

4) Realizzazione di una struttura lignea di coronamento.

CORPO "D" (Trattasi del fabbricato non pignorato ed escluso dalla procedura)

1) Sistemazione della pavimentazione di un'area di circa 100 mq, di accesso al patio;

2) Realizzazione di n. 4 pozzetti di intercettazione delle linee elettriche;

3) Posizionamento a muro di contenimento di grossi macigni di pietra lavica;

4) Realizzazione di un locale in ampliamento sul fronte ovest, dalle dimensioni in pianta di 2,00 x 6,00 metri, di altezza 2,70 metri adibito ad accessori;

5) Creazione di una scala comunicante con il balcone (lato Nord);

6) Sostituzione del soppalco in legno esistente con un solaio in latero-cemento;

7) Realizzazione di una copertura a falde inclinate con struttura portante in legno e tegole in cotto;

8) Installazione di un ascensore di comunicazione tra piano terra e cantinato.

ALTRI MANUFATTI

1) Realizzazione di un unico solaio in c.a. poggiato in opera sul livello di campagna di metri 9,00 x 18,00 che presenta una botola di circa 3,00 x 5,00 sul lato Sud-Ovest;

- 2) *Realizzazione di un'area utilizzata quale eliporto, del diametro di 20,00 metri;*
- 3) *Realizzazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in coppi di cotto, per una dimensione in pianta di metri 29,00 x 3,90 per un'altezza di gronda di metri 2,00. Struttura posta sul muro al lato Nord;*
- 4) *Chiusura perimetrale con invetriata ai sei gazebo in legno, all'interno di uno di essi si rileva un impianto elevatore dalle dimensioni 1,60 x 1,75 metri, con sblocco al livello sottostante;*
- 5) *Sottostanti ai gazebo, per una superficie maggiore, è stato ricavato un volume interrato;*
- 6) *Realizzazione di un'ampia area irregolare in terra battuta, occupante una superficie media di circa 375 mq coperta da grigliato metallico che consente l'areazione della stessa;*
- 7) *Sistemazione sull'area pertinenziale ai fabbricati di n. 3 gruppi di strutture lignee (gazebo) di forma esagonale. Dimensioni di 4,80 di lato e diagonale di metri 9,70, altezza interna max 4,00 metri e min. di 2,70 metri.*

ACCERTAMENTO del 12-09-2008

- 1) *Pavimentazione di un'area di circa 60,00 mq a ridosso del muro di cinta prospiciente la via D. Morelli, nei pressi dell'ingresso della predetta strada;*
- 2) *Gazebo di mq 10,00 con altezza di colmo di metri 3,50, in adiacenza alla predetta pavimentazione;*
- 3) *Completamento della recinzione, in parte esistente, composta da tronchi di albero ancorati in cordolo di calcestruzzo, in prossimità del gazebo;*
- 4) *Struttura lignea, di metri 5,50 x 5,50 e alta al colmo metri 4,50, con copertura di forma piramidale, allo stato priva di copertura, posta a protezione di un impianto di depurazione dell'acqua, a confine con la Via D. Morelli;*

5) Locali wc, in aderenza al muro di confine con Via D. Morelli, già posti sotto sequestro ma completati con opere di finitura].

▪ **2.14 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata (da verifiche esperite) **non risulta dotata** di certificazione di agibilità (*) - [Sulla scorta di quanto reperito in atti]

() **NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.*

Pertanto **non occorrerà detrarre** i costi per la suddetta certificazione dal valore commerciale a base d'asta del compendio staggito.

La consistenza immobiliare pignorata (da indagini eseguite) **non risulta dotata, inoltre**, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e **non risulta dotata, infine**, di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - [Sulla scorta di quanto reperito in atti]

*(**) **NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.*

Pertanto **non occorrerà detrarre** i costi per la suddetta certificazione dal valore commerciale a base d'asta del compendio staggito.

▪ **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali o quanto meno trascritte.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Mentre si rileva che il **diritto** sul compendio immobiliare del debitore pignorato sia costituito a favore di un soggetto pubblico (trattasi del diritto di proprietà pieno ed esclusivo spettante all'Ente Locale, giusta acquisizione del complesso immobiliare al patrimonio disponibile dell'Ente stesso).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare in oggetto, **che detta ultima** (ovvero che la predetta la zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (fin dall'impianto meccanografico del **02-01-1973**).

▪ **2.16 - Parti comuni.**

Dall'**atto di compravendita del 02-02-1988** per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **in favore** della Società "[...]", avente ad oggetto il cespite staggito, nella sua originaria consistenza, **si rileva che:**

- "[...] *La medesima consistenza immobiliare si intende trasferita con tutti i diritti e le servitù derivanti dai titoli di provenienza ed in particolare dalle espropriazioni subite di cui all'atto di cessione volontaria ricevuto dal Vice Segretario del Comune di Boscotrecase, in data primo agosto 1981, registrato a Castellammare di Stabia il 21-09-1981 al numero 4612 e di cui al decreto di espropriazioni del Sindaco del Comune di Boscotrecase numero di prot. 10 del 08-01-1982 [...]*".

Dall'**atto di compravendita del 17-07-1997** per Notar Luigi D'Aquino, **in favore** della

Società “[...]”, avente ad oggetto il cespite staggito, nella sua originaria consistenza, **si**

rileva che:

- “[...] la consistenza immobiliare [...] si trasferisce [...] nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi con tutte le accessioni, gli accessori, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, a corpo e non a misura [...]”.

Dall'atto di compravendita del **21-03-2001** per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **in favore** di “[...]”, avente ad oggetto il cespite staggito, **si rileva che:**

- “[...] la consistenza immobiliare [...] si intende trasferita a corpo e non a misura con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, comunione, diritti e servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza ed in particolare con tutti i diritti indicati nell'immediato titolo di provenienza nonché nell'atto [...] del 02-02-1988, registrato a Napoli, Ufficio Atti Pubblici, il 22-02-1988 al n. 3134, che [...] si intendono per ripetuti e trascritti [...]”.

Dal medesimo atto **si rileva inoltre che:**

- “[...] la parte alienante [...] dichiara che la consistenza immobiliare [...] è ad essa pervenuta per acquisto fattone con atto per Notar Luigi D'Aquino del 17-07-1997, registrato a Benevento il 23-07-1997 al n. 2609 [...]”;
- “[...] la consistenza immobiliare [...] è stata costruita in data anteriore al 01-09-1967 [...]”;

Dall'atto di compravendita del **26-10-2004** per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **in favore** della Società “[...]”, avente ad oggetto il cespite staggito, **si rileva che:**

- “[...] la consistenza immobiliare [...] si intende trasferita con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, comunione, diritti e servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza [...]”.

Dal medesimo atto **si rileva inoltre che:**

- “[...] il complesso edilizio [...] è stato realizzato previa ristrutturazione delle vecchie fabbriche preesistenti, di cui alcune rurali, e riguarda l’intera superficie di ettari tre, are cinque e centiare settantasette (già individuate in catasto al foglio 9 con le p.lle 438 di are 7.96, 441 di are 7.00, 901 di are 16.80, 903 di are 76.64, 905 di are 1.20, 1242 di ettari 1.95.59 e 902 di are 8.54) pervenuta ad essa alienante per acquisto fattone con atto [...] del 21-03-2001, registrato a Napoli, Ufficio Atti Pubblici, il 26-03-2001 al n. 6457/V e trascritto a Napoli 2 il 29-03-2001 ai nn. 1064/8059 [...]”;

- “[...] la consistenza immobiliare [...] è stata costruita in data anteriore al 01-09-1967 [...]”;

- “[...] la medesima consistenza è stata oggetto di ristrutturazione al fine del cambiamento della destinazione d’uso in complesso turistico ricettivo in seguito alla concessione edilizia n. 1 rilasciata dal Comune di Boscotrecase in data 08-01-2001, successiva proroga rilasciata dal medesimo Comune di Boscotrecase in data 30-12-2003 prot. n. 14454 e successiva concessione di variante in corso d’opera rilasciata dal medesimo Comune di Boscotrecase in data 14-10-2004 n. 32 [...]”.

Per ulteriori ed eventuali approfondimenti **si rimanda** ai titoli di provenienza e alle relative note di trascrizione.

▪ **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti, nonché sulla scorta di ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):

ISCRIZIONI (N.3)

- **(N.1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 29-12-2006 al RG 99665 e al RP 40007, derivante** da concessione a garanzia di mutuo del 22-12-2006 rep. n. 36217/19795,

per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **a favore** di “[...]”, **per capitale** di “[...]”, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di “[...]”, **a carico** di “[...]”, **gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **1** - (*Titolo esecutivo che ha originato la presente procedura espropriativa*);

- **(N.2) Iscrizione di ipoteca volontaria del 29-12-2006 al RG 99665 e al RP 40008, derivante** da concessione a garanzia di mutuo del 22-12-2006 rep. n. 36217/19795, per Notar Plinio Varcaccio Garofalo, **a favore** di “[...]”, **per capitale** di “[...]”, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di “[...]”, **a carico** di “[...]”, **gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **1**;

- **(N.3) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 26-10-2010 al RG 46597 e al RP 8794, derivante** da decreto ingiuntivo del 13-10-2010 rep. n. 8139 emesso dal Tribunale di Napoli, **a favore** di “[...]”, **per capitale** di “[...]”, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di “[...]”, **a carico** di “[...]”, di “[...]”, di “[...]”, **gravante** sugli immobili in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **1083**, sub **2**, al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**, al foglio **9**, p.lle **1418** e **1428** e in Pompei al foglio **4**, p.lla **292**, sub **2**, al foglio **4**, p.lla **292**, sub **3**, al foglio **4**, p.lla **292** nonchè al foglio **6**, p.lle **126** e **295**;

TRASCRIZIONI (N.5)

- **(N.1) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare del 29-11-2010 al RG 51869 e al RP 35076, nascente** da decreto di sequestro preventivo del 22-11-2010 rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., **a favore** di “[...]”, **a carico** di “[...]”, **gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **(N.2) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare del 03-12-2010 al RG 52612 e al RP 35616, nascente** da verbale di pignoramento immobili del 27-10-2010 rep. n. 2084/2010 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, **a favore** di “[...]” e “[...]”, **a carico** di “[...]”, **gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **(N.3) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare del 09-02-2011 al RG 5558 e al RP 3944, nascente** da decreto di sequestro preventivo ex art. 321-323 CPP del 05-02-2011 rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **(N.4) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare del 30-05-2012 al RG 22502 e al RP 17298, nascente** da decreto di sequestro conservativo del 23-05-2012 rep. n. 65294 emesso dalla Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale Campania, sede di Napoli, **a favore di “[...]”, a carico “[...]”, gravante**, tra l’altro, sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **(N.5) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare del 12-03-2024 al RG 12481 e al RP 9846, nascente** da verbale di pignoramento immobili del 23-02-2024 rep. n. 1137/2024 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**, con unità precedente identificata al foglio **9**, p.lla **438**, sub **1** - **(Pignoramento immobiliare che ha originato la presente procedura espropriativa)**;

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura.

[Il tutto come è riportato nella relazione notarile in atti del 15-03-2024, cui si rimanda per maggiori approfondimenti]

▪ **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

Si rileva la presenza di trascrizioni di **pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ovvero** trattasi del pignoramento immobiliare, notificato dal Tribunale di Torre Annunziata in data **27-10-2010** rep. nr. 2084/2010, trascritto in data **03-12-2010** a Napoli 2 al RG 52612 e al RP 35616, **a favore di “[...]” e “[...]”, a carico di “[...]”, gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**,

sub 2, quale medesimo compendio immobiliare di cui alla presente procedura espropriativa RGE 33/2024 - [Dichiarato improcedibile]

Si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni delle seguenti misure cautelative di seguito elencate:

- **decreto di sequestro preventivo del 22-11-2010** rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., trascritto a Napoli 2 il 29-11-2010 al RG 51869 e al RP 35076, **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2;

- **decreto di sequestro preventivo ex art. 321-323 CPP del 05-02-2011** rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., trascritto a Napoli 2 il 09-02-2011 al RG 5558 e al RP 3944, **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante** sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2;

- **decreto di sequestro conservativo del 23-05-2012** rep. n. 65294 emesso dalla Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale Campania, sede di Napoli, trascritto a Napoli 2 il 30-05-2012 al RG 22502 e al RP 17298, **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”, gravante**, tra l’altro, sull’immobile in Boscotrecase al foglio 9, p.lla 438, sub 2.

▪ **2.19 - Oneri condominiali.**

Non si rileva la presenza di spese di natura condominiali scadute e non pagate, trattandosi di un unico complesso immobiliare.

* * *

3) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

▪ **3.1 - Criterio di stima**

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo fotografico ed un riscontro

planimetrico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento**, sulla scorta, tra l'altro, degli elaborati grafici catastali, **ubicata** nel Comune di Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, **individuata**, quest'ultima, **in un LOTTO UNICO come segue:**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un complesso turistico denominato "Villa Rota" in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **costituito** da tre corpi di fabbrica e da ulteriori manufatti, con annesso terreno di pertinenza, il tutto insistente su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. € 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- metodo diretto

- metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **criterio di stima diretto**.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**V_m**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **V_m** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che

esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (Vu)** dell'immobile:

$$\mathbf{Vu = Vm \times A \times B \times C}$$

Vm = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

$$\mathbf{Sc = Sp + Sommatoria (Kn \times Sn)}$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore "**Va**" del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$\mathbf{Va = Vu \times Sc}$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "*Stima degli Immobili*" di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti **si procede** alla determinazione del valore del lotto all'attualità.

----- **VALUTAZIONE** -----

----- **LOTTO UNICO** -----

Piena ed intera proprietà di un complesso turistico denominato "Villa Rota" in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, costituito da tre corpi di fabbrica e da

ulteriori manufatti, con annesso terreno di pertinenza, il tutto insistente su di un'area complessiva di mq 32.886, **riportato** in N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 9, p.lla 438, sub 2** (già foglio 9, p.lla 438, sub 1), **cat. D/2** (alberghi e pensioni), **r.c. € 116.000,00**, Via Annunziatella, 1, p. S1-T-1-2, **confinante** nei vari lati con Via Annunziatella, con proprietà Pirone, con Via Casa Raiola, con proprietà del Comune di Boscotrecase (scuole, campo sportivo, spiazzale antistante il Municipio) e con proprietà Bifulco e Rendina, salvo diversi e altri e/o aventi causa.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** degli immobili:

Superficie dell'immobile FABBRICATO "A" (p.T) **SpApT = 1.200,00 mq**

Superficie dell'immobile FABBRICATO "A" (p.1) **SpAp1 = 300,00 mq**

Superficie dell'immobile FABBRICATO "B" (p.T) **SpBpT = 190,00 mq**

Superficie dell'immobile FABBRICATO "C" (p.T) **SpCpT = 170,00 mq**

Le superfici **accessorie** degli immobili:

Piano Interrato dell'immobile FABBRICATO "A" (p.S1) **SnApS1 = 330,00 mq**

Piano Ammezzato dell'immobile FABBRICATO "A" **SnApAmm = 100,00 mq**

Terrazzo dell'immobile FABBRICATO "A" (p.1) **SnAp1 = 300,00 mq**

Piano Sottotetto dell'immobile FABBRICATO "A" (p.2) **SnAp2 = 300,00 mq**

Piano Ammezzato dell'immobile FABBRICATO "C" **SnCpAmm = 160,00 mq**

Area scoperta al netto dei FABBRICATI "A", "B", "C" **SnSscop = 31.326,00 mq**

Coefficienti di ragguglio:

Seminterrato / Deposito Kn1 = 0,35

Balcone-Terrazzo Kn2 = 0,25

Sottotetto Kn3 = 0,40

Ammezzato Kn4 = 0,40

Area scoperta (fino a mq 100) Kn5.1 = 0,10

Area scoperta (oltre i mq 100) Kn5.2 = 0,05

segue:

$Sc = SpApT + SpAp1 + SpBpT + SpCpT + (SnApS1 \times Kn1) + (SnApAmm \times Kn4) + (SnAp1 \times Kn2) + (SnAp2 \times Kn3) + (SnCpAmm \times Kn4) + (SnSscop \times Kn5)$

$Sc = 1.200,00 + 300,00 + 190,00 + 170,00 + (330,00 \times 0,35) + (100,00 \times 0,40) + (300,00 \times 0,25) + (300,00 \times 0,40) + (160,00 \times 0,40) + [(100,00 \times 0,10) + (31.226,00 \times 0,05)]$

$Sc = 1.200,00 + 300,00 + 190,00 + 170,00 + (115,50) + (40,00) + (75,00) + (120,00) + (64,00) + [10,00 + 1.561,30]$

Sc = 3.845,80 mq (Superficie Commerciale)

Sc = 3.846,00 mq (Superficie Commerciale) giusta approssimazione per eccesso

[Misure di riferimento stimate a corpo a scopo cautelativo]

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 2.000,00 €/mq - zona centro / Piazza S. Anna e Piazza Annunziatella

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore massimo di riferimento €/mq 1.550,00 - ville e villini (stesso valore, grossomodo, per immobili ad uso commerciale)];

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore massimo di riferimento €/mq 1.564,00 - ville e villini (non si discosta molto dal valore per immobili ad uso commerciale)];

- **Agenzie Immobiliari** [Indagini di mercato territoriali / valore massimo di riferimento

€/mq 2.000,00 - ville e villini (valore di riferimento adeguato al contesto)];

[Si utilizza come valore di riferimento quello per ville e villini, come da originaria destinazione d'uso del bene (che di fatto non si discosta molto dal valore di riferimento per immobili ad uso commerciale)]

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (entro il Km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00 (nella norma)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00 (elemento naturale predominante)**

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00 (presenza di servizi)**

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00 (normale)**

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00 (normali)**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99 (opere generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15): **C1 x C2 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1,00 (normali)**

Aspetti funzionali **C2 = 1,00 (altre rifiniture)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,99 (manutenzione generale)**

C (1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = Vm x A B C

Vm = 2.000,00 €/mq

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,99 = 0,98$$

$$Vu = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 1.960,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.960,00 \text{ €/mq} \times 3.846,00 \text{ mq} = \text{€. 7.538.160,00}$$

$Va = \text{€. 7.600.000,00}$ (Valore complessivo bene) giusta approssimazione per eccesso

[Detta valutazione a misura è solo indicativa, essa deve ritenersi attribuita a corpo]

6. Detrazioni per spese urbanistiche e catastali (accertamento di conformità), per opere complessive di messa in pristino

Riduzione del 50% (Comprensiva delle opere edili di messa in pristino in conformità dei titoli edilizi e di demolizione, delle spese tecniche, urbanistiche, amministrative e catastali, nonché della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata / aliquota del 10%)

Segue:

$$\text{€. 7.600.000,00} \times 0,50 = \text{€. 3.800.000,00}$$

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]

7. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà (1/1)} = \text{€. 3.800.000,00(*)}$$

[(*) NOTA: La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione, da intendersi, detta valutazione, a corpo e non a misura, inoltre la predetta valutazione tiene altresì conto delle spese (presunte e approssimative) di accertamento di conformità per la regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi abilitativi e della riduzione di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla

vendita forzata (con applicazione dell'aliquota massima)]

8. Prezzo base

LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 = €. 3.800.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

▪ 3.2 - Prospetto riepilogativo

LOTTO UNICO (quota di 1/1) €. **3.800.000,00(**)**

*[(**)**NOTA:** Stante la **complessità** delle opere di messa in pristino e di demolizione, aventi ad oggetto l'intera morfologia dei luoghi e delle strutture ivi esistenti, in forza ed in ottemperanza della più volte citata sentenza n. 120511, emessa alla pubblica udienza del 15-05-2012, dal Tribunale di Torre Annunziata, **si è ritenuto** valutare i tre corpi di fabbrica principali (A-B-C) nell'attuale stato di consistenza, sebbene difformi dai titoli edilizi, **con esclusione** degli altri manufatti per la maggior parte abusivi, con le relative opere di separazione fattuale del compendio oggetto di causa dal fabbricato attiguo non oggetto di pignoramento (fol. 9, p.lle 1803/2, 1418 e 1428 - individuato come corpo di fabbrica D nella suddetta sentenza), **applicando una riduzione complessiva del 50%** sul valore ottenuto (comprensiva della della detrazione del 10%, quale aliquota massima, di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata), pervenendo, a tal fine, al prezzo a base d'asta del complesso "Villa Rota" oggetto di vendita.*

* * *

4) - NOTE DI RILIEVO

▪ 4.1 - Note di rilievo.

Punto 1) - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

Non risulta in atti l'avviso ai creditori iscritti "[...]" (giusta iscrizione a Napoli 2 del 29-12-2006 ai nn. 99665/40008) e "[...]" (giusta iscrizione a Napoli 2 del 26-10-2010 ai nn.

46597/8794).

Punto 2) - Precedenti pignoramenti trascritti.

Pignoramento immobiliare, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Torre Annunziata in data **27-10-2010** rep. nr. 2084/2010, trascritto in data **03-12-2010** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 al RG 52612 e al RP 35616, **a favore** di "[...]" e di "[...]", **a carico** di "[...]", **avente ad oggetto** il compendio immobiliare in Boscotrecase (NA), alla Via Annunziatella, 1, **in catasto** al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**, già sub **2** (per la somma complessiva di €. 8.558.270,29 oltre interessi e spese) - **[Dichiarato improcedibile]**.

Punto 3) - Vincoli e oneri giuridici

Si rileva la presenza di trascrizioni delle seguenti misure cautelative di seguito elencate:

- **decreto di sequestro preventivo del 22-11-2010** rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., trascritto a Napoli 2 il 29-11-2010 al RG 51869 e al RP 35076, **a favore** di "[...]", **a carico** di "[...]", **gravante** sull'immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **decreto di sequestro preventivo ex art. 321-323 CPP del 05-02-2011** rep. n. 1556/2009 emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, Ufficio G.I.P., trascritto a Napoli 2 il 09-02-2011 al RG 5558 e al RP 3944, **a favore** di "[...]", **a carico** di "[...]", **gravante** sull'immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**;

- **decreto di sequestro conservativo del 23-05-2012** rep. n. 65294 emesso dalla Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale Campania, sede di Napoli, trascritto a Napoli 2 il 30-05-2012 al RG 22502 e al RP 17298, **a favore** di "[...]", **a carico** di "[...]", **gravante**, tra l'altro, sull'immobile in Boscotrecase al foglio **9**, p.lla **438**, sub **2**.

Punto 4) - Proprietà del cespite pignorato.

Il compendio immobiliare pignorato è **pervenuto** al "[...]", per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà, con **atto giudiziario di acquisizione al patrimonio del comune ex art. 44 comma 2 DPR 380/2001 del 15-04-2013**, emesso dal Tribunale di Torre Annunziata, **rep. n. 120511**, trascritto a Napoli 2 il 10-05-2023 ai nn. 23788/198097 ed in rettifica il 27-07-2023 ai nn. 38816/30151, **da potere di “[...]”**.

[Con sentenza n. 120511 (n. 05005870 R.G. Notizie di Reato – n. 09000165 R.G. Tribunale) emessa alla pubblica udienza del **15-05-2012**, depositata il **15-04-2013**, il Tribunale di Torre Annunziata, Seconda Sezione Penale, ha condannato il legale rappresentante della Società “[...]”, società titolare del bene, per il reato di lottizzazione abusiva ed il complesso immobiliare “Villa Rota”, gravato dalla ipoteca a garanzia del mutuo fondiario per cui è causa, **è stato confiscato e conseguentemente acquisito ex lege al patrimonio disponibile dell’Ente Comunale**; Detta **confisca è stata confermata** con sentenza n. 2845/2017 (RG 5652/2016) emessa all’udienza del **14-03-2017** dalla Corte d’Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, divenuta definitiva stante la declaratoria di inammissibilità del conseguente ricorso per Cassazione RG 43215/2018, con Sentenza n. 514/2019 del **21-03-2019**]

[In particolare con la citata sentenza n. 120511 del 15-05-2012 (depositata il 15-04-2013) è **stata ordinata la confisca dei fondi abusivamente lottizzati e delle opere abusive**, in assenza ed in totale difformità dai titoli abilitativi rilasciati in zona sottoposta a vincolo ex artt. 139 e ss. D.L.vo n. 42/04, in difformità dagli strumenti urbanistici approvati (P.R.G. e Piano Paesaggistico).

Trattasi di opere di lottizzazione abusiva materiale su di un’area di mq 32.886 così dettagliatamente indicata:

- Foglio 9, p.lla 438, sup. mq 796
- Foglio 9, p.lla 450, sup. mq 262
- Foglio 9, p.lla 437, sup. mq 1.062

- Foglio 9, p.lla 441, sup. mq 700

- Foglio 9, p.lla 901, sup. mq 1.680

- Foglio 9, p.lla 903, sup. mq 7.664

- Foglio 9, p.lla 905, sup. mq 120

- Foglio 9, p.lla 1.242, sup. mq 19.559

- Foglio 9, p.lla 902, sup. mq 1.043

- Sommano sup. mq 32.886

Trattasi di opere materiali aventi ad oggetto un complesso turistico che sorge attraverso il completo stravolgimento dello stato preesistente dei luoghi (manufatto principale, due manufatti secondari ed area giardino oggetto di concessione edilizia per lavori di consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne - rif. C.E. n. 1 dell'08-01-2001 - per lavori di recupero degli edifici di pregio storico volti a rivitalizzare l'originario impianto architettonico e la sistemazione delle aree esterne, mediante ripristino delle parti di giardino preesistenti); consistenti nella realizzazione di modifiche prospettiche ed incrementi volumetrici dei corpi di fabbrica preesistenti; realizzazione di un nuovo piano interamente abusivo; pavimentazione esterna di mq 100; posizionamento di grossi blocchi di pietra lavica come mura di contenimento; solaio in c.a. di mt 9 x mt 18; piattaforma utilizzata come eliporto di mt 20 di diametro; collina artificiale ottenuta sistemando il terreno a terrazze, con presenza sulla sommità di essa di sei gazebo muniti di chiusure abusive laterali in vetro (tali gazebo risultano sovrapposti ad una struttura in c.a. interrata di mq 1.000 che determina un volume di notevoli dimensioni, collegato alla villa con un corridoio sotterraneo); viali di collegamento interni; specchio d'acqua artificiale; in prosecuzione dei lavori sulla stessa proprietà ove vi era il sequestro del 17-03-2008, opere di livellamento di suolo per mq 5.000 ed apertura di nuovo varco di accesso con relativa rampa di mt 16 pavimentata per larghezza di mt 6; pavimentazione di area per mq 50; gazebo in legno di mq 12; completamento dei locali di

servizio lungo il confine ovest, già specificatamente sequestrati; prosecuzione dei lavori completamente sequestrati in data 09-09-2008; lavori di pitturazione delle ringhiere e tinteggiatura della muratura di recinzione; opere di manutenzione al tetto a falde del fabbricato principale; posa in opera di griglia metallica sulla caditoia posta a delimitazione dell'area pavimentata; strutture in c.a. realizzate non in base a progetto esecutivo e senza previa denuncia dei lavori al Genio Civile e senza la direzione dei lavori da parte di un tecnico abilitato; opere realizzate in zona sismica omettendo di depositare, prima dell'inizio dei lavori, gli atti progettuali presso l'Ufficio del Genio Civile competente; opere eseguite in area o su bene sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale in assenza dell'autorizzazione prescritta dall'art. 146 s.s. D.L.vo n. 42/04]

Punto 5) - Opponibilità dell'ipoteca rispetto alla confisca.

Con sentenza del **05-02/09-03-2021** (n. 909/2019 SIGE) la Corte di Appello di Napoli, Seconda Sezione Penale, nell'accogliere il ricorso incidentale proposto da "[...]", con l'intervento di "[...]", accertata la sussistenza dei requisiti della buona fede e dell'affidamento incolpevole in capo alla medesima, terza titolare del diritto reale di garanzia, detta ultima **ha così statuito: "dichiara opponibile l'ipoteca accesa in favore della società istante rispetto alla confisca del complesso immobiliare** denominato 'Villa Rota', disposta con sentenza di questa Corte del **14-03-2017**, definitiva dal **21-03-2019**".

Punto 6) - Immobili esclusi dal pignoramento

Risultano **esclusi dal pignoramento** della presente procedura espropriativa l'immobile in Boscotrecase (NA), alla Via Pirozzi, 9, **individuato** in catasto al foglio **9**, p.lla **1803**, sub **2**, cat. **A/7** (abitazioni in villini), vani **10,5**, con l'annessa zona di terreno ad esso graffata, in catasto al foglio **9**, p.lle **1418** e **1428**, **riportati, invece**, detti immobili, nel **decreto di sequestro conservativo del 23-05-2012** rep. n. 65294 emesso dalla Corte dei Conti,

Sezione Giurisdizionale Campania, sede di Napoli, trascritto a Napoli 2 il 30-05-2012 al RG 22502 e al RP 17298, **a favore di “[...]”, a carico di “[...]”**.

Sul punto si precisa che detto ulteriore compendio immobiliare, in ditta “[...]” (ad essa pervenuto con atto di compravendita del 15-01-2007 per Notar Plinio Varcaccio Garofalo - Rep. n. 36245), **non è stato oggetto di confisca** di cui alla sentenza n. 120511 del 15-05-2012 (depositata il 15-04-2013) emessa dal Tribunale di Torre Annunziata e **né risulta**, di conseguenza, **acquisito ex lege al patrimonio disponibile dell’Ente Comunale**, sebbene confinante e facente parte del complesso più ampio denominato “Villa Rota”, pertanto dovrà essere separato dal resto del patrimonio immobiliare di cui è causa, prevedendo i costi per le opere di divisione fattuale (muratura e recinzione di separazione lungo il confine nord dell’attuale p.lla 438, grossomodo dall’angolo nord-est del fabbricato “A” all’angolo nord-ovest del fabbricato “B”, nonché lungo il perimetro delle attuali p.lle 1428 e 1418, non oggetto di pignoramento, fino al preesistente cancello pedonale dal quale si accedrebbe, il quale, a sua volta, è raggiungibile da un viale carrabile, a confine con l’alinea p.lla 2105 (a dx), nonché con la p.lla 438 (a sx) di cui è causa, che termina, tra l’altro, con il citato cancello pedonale, a sinistra).

[L’attuale p.lla **1803**, di are 1.30, qualità Ente Urbano, su cui insiste il fabbricato urbano distinto con il sub **2**, **deriva** dalla **ex** p.lla **1429**, di are 1.30, qualità frutteto, giusto tipo mappale 17-06-2003, pratica n. 490842, in atti dal 17-06-2003 (n. 3282.1/2003), la quale, a sua volta, **proviene** dalla **ex** p.lla **437**, della maggiore consistenza di are 11.92, qualità fabbricato rurale (l’attuale p.lla **437**, acquisita al patrimonio disponibile dell’Ente Comunale, è dell’estensione di **are 10.62**, ovvero **al netto** della sola ex p.lla 1429, ora 1803, di are 1.30); L’attuale p.lla **1418**, di are 1.76, qualità frutteto, **deriva** dalla **ex** p.lla **903**, della maggiore estensione di are 98.40, qualità frutteto (l’attuale p.lla **903**, acquisita al patrimonio disponibile dell’Ente Comunale, è dell’estensione di **are 76.64**, ovvero **al**

netto, tra l'altro, della p.lla 1418, di are 1.76); L'attuale p.lla **1428**, di are 0.48, qualità frutteto, **deriva** dalla **ex** p.lla **905**, della maggiore estensione di are 1.68, qualità frutteto (l'attuale p.lla **905**, acquisita al patrimonio disponibile dell'Ente Comunale, è dell'estensione di **are 1.20**, ovvero **al netto** della sola p.lla 1428, di are 0.48)].

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA

▪ 5.1 - Soggetti destinatari.

Custode Giudiziario: Avv. Natale Pregevole

Curatore Fall. "[...]": Dott. "[...]"

Avv. Massimiliano Muni

"[...]"

Società "[...]"

* * *

6) - ALLEGATI

▪ 6.1 - Elenco allegati

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

- *Ubicazione*

Allegato n° 2 - Rilievo metrico

- *Stato di fatto*

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

- *Stato di fatto*

Allegato n° 4 - Documentazione catastale

Catasto Fabbricati

- *Planimetria foglio 9, p.lla 438, sub 2*

- *Dimostrazione grafica dei subalterni della p.lla 438, del foglio 9*

Catasto Terreni

- Vax foglio 9, p.lla 438

Allegato n° 5 - Documentazione titoli di provenienza

“[...]”

Allegato n° 6 - Documentazione registri immobiliari

“[...]”

Allegato n° 7 - Documentazione ufficio tecnico comunale

“[...]”

Allegato n° 8 - Tabelle per la stima dell'immobile e relativi allegati

“[...]”

Allegato n° 9 - Verbale di sopralluogo

“[...]”

Allegato n° 10 - Ricevute d'inoltro della bozza

“[...]”

Allegato n° 11 - Osservazioni alla ctu

“[...]”

Allegato n° 12 - Ricevute d'inoltro della perizia definitiva

“[...]”

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 11-06-2024

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti