
TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alfieri Milena, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2015 del R.G.E.

promossa da

Monviso Finance srl
Codice fiscale: 03839890260

contro

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	4
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	5
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	7
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	8
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	8
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	10
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	11
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	12
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	12
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	13
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	13
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	13
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	14
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	14
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	15
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	18
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	19
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	20
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	21
Bene N° 2 - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2015 del R.G.E.....	34
Lotto Unico	34

INCARICO

All'udienza del 16/05/2015, la sottoscritta Arch. Alfieri Milena, PEC arch.milena.alfieri@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
- **Bene N° 2** - Vano tecnico a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

DESCRIZIONE ESTESA

Unità immobiliare posta al piano primo, facente parte di un fabbricato su tre livelli (piano terra, piano ammezzato e piano primo) ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25.

La città di Boscotrecase è un comune italiano di 10247 abitanti della città metropolitana di Napoli, in Campania. La città è situata nelle immediate vicinanze del parco nazionale del Vesuvio, tra il Vesuvio e il golfo di Napoli.

Il bene si trova a nord-ovest della città ed è ben collegata con l'autostrada E45, con l'uscita di Torre Annunziata. La città è servita dalla stazione ferroviaria EAV di Boscotrecase, mentre a circa 5 minuti dal centro cittadino sono presenti collegamenti tramite bus con la città di Napoli. La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è abbastanza efficiente, con strada asfaltata e scorrevole. Il bene si trova in centro cittadino ed è a 5 minuti dalle scuole e dai principali servizi, quali banche, negozi e altre utenze di maggiore priorità.

Il più generale fabbricato in cui è sito il bene oggetto di pignoramento è caratterizzato dalla presenza di tanti appartamenti che affacciano in una corte condominiale.

Il bene è posto al piano primo (terzo livello) ed è collocato sul lato destro rispetto all'androne di accesso. A destra dell'androne, è collocata la scala che collega i vari livelli.

L'ingresso all'abitazione avviene da scalinata pedonale, di cui la seconda e la terza rampa sono di pertinenza esclusiva. Dal pianerottolo della rampa finale è possibile accedere all'ingresso principale posto a est. Da tale ingresso è possibile accedere al locale soggiorno ed a una piccola stanza che conducono entrambe nel locale corridoio.

Dal quest'ultimo si perviene in un ambiente avente funzione di cucina, alla camera da letto matrimoniale che affaccia su via Salvo D'Acquisto tramite balconcino e al bagno. Dal locale cucina invece è possibile accedere al balcone verandato avente attualmente funzione di seconda cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario ed impianto di riscaldamento. L'appartamento, grazie alla distanza intercorrente dai fabbricati limitrofi risulta globalmente, ben soleggiato ed illuminato nonostante un lato in parte cieco adiacente all'abitazione.

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità immobiliare posta al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da ingresso, soggiorno, cucina, balcone verandato, una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta, un bagno e due rampe di scale di accesso di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 – VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

DESCRIZIONE ESTESA

Vano tecnico adibito a deposito posto al piano primo, facente parte di un fabbricato su tre livelli ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25.

Il locale è posto nel sottoscala ed ha una altezza di 0,94 cm. L'accesso allo stesso avviene da una porticina posta sulla destra della prima rampa di scale.

Il vano risulta di esigue dimensioni, circa 2,05 metri quadri e non risulta dotato di impianto elettrico.

DESCRIZIONE SINTETICA

Vano tecnico adibito a deposito posto al piano primo, ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composto da un unico piccolo locale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
- **Bene N° 2** - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Da controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che la stessa **non è completa** ed in particolare risulta che:

-Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 04/02/2016;

-La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (atto di compravendita per Notaio Plinio Varcaccio Garofalo in data 24/07/1975 trascritto a Napoli 2 il 05/08/1975 ai n.ri 13685/11936) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data 03/05/2015 e 22/09/2015 e trascritto in data 10/12/2015 ai nn. 36127/45561);

- Risulta necessario precisare che esiste la Dichiarazione di Successione degli eredi di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ma non l'accettazione tacita di eredità. Risulta inoltre indispensabile sottolineare che, a seguito delle indagini effettuate, relativamente ai beni, esiste presso l'agenzia dell'entrate un contratto di locazione registrato attualmente concluso effettuato da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-I dati catastali attuali e storici sono indicati nel certificato notarile. Essi consistono in:

- Locale a destinazione abitativa, riportato in NCEU al foglio 13, particella 433 subalterno 15 (individuato nell'atto di pignoramento in NCEU del comune di Boscotrecase al foglio 13, particella 1299 subalterno 1, dato catastale precedente, modificato per variazione del 14/10/2015 n. 172539.1/2015 prot. N. NA0406650);
- Locale a destinazione deposito, riportato in NCEU del comune di Boscotrecase al foglio 13, particella 433 subalterno 12.

-Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile. Il CTU ha proceduto a reperire il certificato di matrimonio con annotazioni marginali del 06/09/1953 di XXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXX e il certificato di matrimonio con annotazioni del 11/09/1975 ove si evince che XXXXXXXXXXXXX è coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Da controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che la stessa **non è completa** ed in particolare risulta che:

-il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati in data 04/02/2016;

-La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (atto di compravendita per Notaio Plinio Varcaccio Garofalo in data 24/07/1975 trascritto a Napoli 2 il 05/08/1975 ai n.ri 13685/11936) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento notificato in data 03/05/2015 e 22/09/2015 e trascritto in data 10/12/2015 ai nn. 36127/45561);

[illegible]

-I dati catastali attuali e storici sono indicati nel certificato notarile. Essi consistono in:

- Locale a destinazione abitativa, riportato in NCEU al foglio 13, particella 433 subalterno 15 (individuato nell'atto di pignoramento in NCEU del comune di Boscotrecase al foglio 13, particella 1299 subalterno 1, dato catastale precedente, modificato per variazione del 14/10/2015 n. 172539.1/2015 prot. N. NA0406650);
- Locale a destinazione deposito, riportato in NCEU del comune di Boscotrecase al foglio 13, particella 433 subalterno 12.

-Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile. Il CTU ha proceduto a reperire il certificato di matrimonio con annotazioni marginali del 06/09/1953 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e il certificato di matrimonio con annotazioni del 11/09/1975 ove si evince che XXXXXXXXXXXXXXX è coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 6/9)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/9)
Codice fiscale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnonché ai seguenti

comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/9)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/27)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il terreno su cui ricade il bene è identificato in NCT al foglio 13 particella 433. Esso confina a Sud con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 438, a nord con via Salvo d'Acquisto, ad ovest con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 492 ed a est con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 434.

L'appartamento identificato in NCEU al foglio 13 particella 433 sub 15 confina a nord con Via Salvo D'Acquisto, a sud con corte comune, ad est e ad ovest con beni altrui proprietà.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il terreno su cui ricade il bene è identificato in NCT al foglio 13 particella 433. Esso confina a Sud con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 438, a nord con via Salvo d'Acquisto, ad ovest con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 492 ed a est con terreno identificato in NCT al foglio 13 particella 434.

Il vano tecnico adibito a deposito identificato in NCEU al foglio 13 particella 433 sub 12 confina ad est con androne condominiale, a sud con scala condominiale, ad ovest e nord con pianerottolo di accesso condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,30 m	2
Veranda	8,10 mq	9,40 mq	0,3	2,82 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici nette e lorde omogeneizzate cui far riferimento per la determinazione del valore dell'immobile, sono state determinate sulla scorta dei criteri e dei coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio formulati dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)".

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.
- b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.
- c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:
 - del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano tecnico	2,04 mq	3,30 mq	0,25	0,825 mq	0,96 m	1
Totale superficie convenzionale:				0,825 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,825 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici nette e lorde omogeneizzate cui far riferimento per la determinazione del valore dell'immobile, sono state determinate sulla scorta dei criteri e dei coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio formulati dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)".

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.
- b) delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
 - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1970 al 31/05/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1299, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 173,53
Dal 04/10/2007 al 01/10/2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 433, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 173,53 Piano 1
Dal 01/10/2012 al 05/06/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 433, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 114 Rendita € 173,53 Piano 1
Dal 31/05/2005 al 04/10/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1299, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 173,53 Piano 1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che, da visura storica si evince che dal 24/07/1975 al 31/05/2005, i beni sono di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000. Tale informazione non risulta veritiera, poiché, così come da indagine effettuata sulla titolarità dei beni, essa risulta di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1975 al 31/05/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1299, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 173,53

Dal 31/05/2005 al 04/10/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 433, Sub. 12 Categoria C2 Superficie catastale 10 Rendita € 8,26 Piano 1
Dal 04/10/2007 al 01/10/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 433, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 10 Rendita € 8,26 Piano 1
Dal 01/10/2012 al 05/06/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 433, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 10 Rendita € 8,26 Piano 1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che, da visura storica si evince che dal 24/07/1975 al 31/05/2005, i beni sono di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000. Tale informazione non risulta veritiera, poiché, così come da indagine effettuata sulla titolarità dei beni, essa risulta di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	433	15		A3	1	4	114	173,53	1	

Corrispondenza catastale

Relativamente all'appartamento identificato al foglio 13 particella 433 sub 15, risulta necessario

precisare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza del locale verandato posto sul terrazzo adibito a cucina.

Risulta necessario a tal fine presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi presunti ammontano a circa 350,00 euro.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	433	12		C2	1	5	10	8,26	1	

Corrispondenza catastale

Relativamente al vano tecnico utilizzato come deposito identificato al foglio 13 particella 433 sub 12, risulta necessario precisare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la l'altezza interna del locale che risulta di circa 1,20 m più bassa. L'altezza bel locale deposito di circa 0,96 metri rende il bene non abitabile. Risulta necessario a tal fine presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale e riunire tale vano tecnico al bene identificato al foglio 13 particella 433 sub 15. I costi presunti ammontano a circa 350,00 euro e sono stati già quantificati nel paragrafo precedente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il CTU precisa che, essendo l'indicazione del piano dubbia, poiché essa risulta collocato al primo piano, terzo livello, il CTU ha provveduto a reperire altri atti relativi agli immobili presenti nella stessa corte, per cui, ha verificato che è stato indicato il piano primo poiché alcuni appartamenti vengono collocati nei seguenti piani: terra, ammezzato e primo. Per cui l'identificazione nell'atto notarile risulta corretta.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il bene risulta occupato con contratto di fitto attualmente scaduto dal signor Feliciello Vincenzo nato a Boscotrecase (NA) il 12/07/1936 e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il bene risulta occupato con contratto di fitto attualmente scaduto dal signor Feliciello Vincenzo nato a Boscotrecase (NA) il 12/07/1936 e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari interventi per eliminare le crepe presenti l'umidità ed interventi per sistemare i frontalini dei balconi ammalorati.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari interventi per eliminare le crepe presenti l'umidità ed interventi per sistemare i frontalini dei balconi ammalorati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Così come specificato all'art.3 dell'atto di compravendita per Notar Massimo Lottini del 31/05/2005 rep. N. 15904 racc. n. 4891, si evince che "...Le vendita sono effettuate a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'articolo 1) del presente atto, comprende la esclusiva proprietà dei lastrici solari, la comunione dell'androne di portone, al cortile, alla cisterna, al forno, lavatoio agli altri comodi ed alla scalinata fino alla prima tesa, e la esclusiva proprietà delle successive tesse di scale...".

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Così come specificato all'art.3 dell'atto di compravendita per Notar Massimo Lottini del 31/05/2005 rep. N. 15904 racc. n. 4891, si evince che "...Le vendita sono effettuate a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni di cui all'articolo 1) del presente atto, comprende la esclusiva proprietà dei lastrici solari, la comunione dell'androne di portone, al cortile, alla cisterna, al forno, lavatoio agli altri comodi ed alla scalinata fino alla prima tesa, e la esclusiva proprietà delle successive tesse di scale...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;
- Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Le indagini hanno appurato che:

- I beni non sorgono su terreni appartenenti al demanio;

-Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

La più generale costruzione dell'intero fabbricato è costituita da una struttura in muratura portante di pietrame vesuviano e copertura a terrazzo non praticabile. I solai sono in travetti prefabbricati.

Per quanto riguarda le finiture esterne risultano le seguenti finiture:

- Intonaci del tipo liscio civile per esterni di colore bianco e giallo;
- Tapparelle ed infissi in legno per porte e finestre, allo stato ammalorate dalle intemperie;
- Infissi con monovetro;
- area esterna condominiale asfaltata.

Internamente le pareti divisorie sono costituite da mattoni forati, rifinite a regola d'arte con strato di intonaco del tipo tradizionale e tinteggiatura, le pareti dei bagni sono provviste di piastrelle di rivestimento in ceramica, anche la pavimentazione è in ceramica.

Le porte divisorie interne sono in legno del tipo tamburato laccate e il portoncino d'ingresso in legno laccato. L'altezza interna dell'appartamento è pari a metri 3,30.

Sono presenti gli impianti elettrico-idraulico e termico sono funzionanti.

L'abitazione presenta un discreto stato di conservazione. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per eliminare alcune crepe.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

La più generale costruzione dell'intero fabbricato è costituita da una struttura in muratura portante di pietrame vesuviano e copertura a terrazzo non praticabile. I solai sono in travetti prefabbricati.

Il locale tecnico adibito a deposito risulta collocato al piano primo al di sotto della seconda rampa di scale. L'accesso avviene dalla prima rampa di scale tramite una piccola porticina in legno. Una parte del locale ha un solaio piano, mentre l'altra parte è costituita da una porzione di scala che conduce al piano superiore. L'altezza interna della porzione con il solaio piano è 96 cm, mentre sulla sinistra del bene, l'altezza nel punto massimo è 96 cm, mentre nel punto minimo è 0,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal signor Feliciello Vincenzo e dal suo nucleo familiare. All'atto del sopralluogo, lo stesso ha mostrato un contratto risalente registrato il 29 maggio 2006.

Da indagini effettuate, l'ultimo contratto registrato, attualmente scaduto, risulta intestato al signor Feliciello Vincenzo nato a Boscotrecase (NA) il 12/07/1936 e dal suo nucleo familiare. Tale contratto risulta stato registrato con il n. 004522 serie 3, stipulato il 20/05/2010 e registrato il 28/05/2010. Durata dal 01/05/2010 al 30/04/2014.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il bene risulta utilizzato da terzi senza titolo.

Il bene risulta utilizzato dal signor e dal suo nucleo familiare. All'atto del sopralluogo, lo stesso ha mostrato un contratto risalente registrato il 29 maggio 2006.

Da indagini effettuate, l'ultimo contratto registrato, attualmente scaduto, risulta intestato al signor Feliciello Vincenzo nato a Boscotrecase (NA) il 12/07/1936 e dal suo nucleo familiare. Tale contratto risulta stato registrato con il n. 004522 serie 3, stipulato il 20/05/2010 e registrato il 28/05/2010. Durata dal 01/05/2010 al 30/04/2014.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1975 al 31/05/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PLINIO VARCACCIO GAROFALO	24/07/1975	3017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	05/08/1975	16865	11936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALERNO	04/08/1975	5920	
		Dal 31/05/2005 al 04/10/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Massimo Lottini	31/05/2005			15904	4891
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2	25/08/2009			52846	38797
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Castellamare di Stabia	07/06/2005			2931	
Dal 04/10/2007 al 01/10/2012	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Denuncia di successione n. 2125 vol. 9990 di XXXXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		napoli 2	22/02/2019	10099	8219
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2012 al 05/06/2018	XXXXXXXXXX	DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 2125 VO. 9990 di XXXXXXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	22/02/2019	10099	8219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCONTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1975 al 31/05/2005	XXXXXXXXXX	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PLINIO VARCACCIO GAROFALO	24/07/1975	3017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	05/08/1975	16865	11936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SALERNO	04/08/1975	5920	

Dal 31/05/2005 al 04/10/2007	XXXXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Lottini	31/05/2005	15904	4891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	25/08/2009	52846	38797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2007 al 01/10/2012	XXXXXXXXXXXXXX	denuncia di successione n. 2125 vol. 9990 di XXXXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		napoli 2	22/02/2019	10099	8219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2012 al 05/06/2018	XXXXXXXXXXXXXX	DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 2125 VO. 9990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 2	22/02/2019	10099	8219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NAPOLI 2 il 05/06/2014
Reg. gen. 29559 - Reg. part. 2020
Importo: € 35.000,00
A favore di Monviso Finance srl
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI 2 il 05/05/1975
Reg. gen. 13685 - Reg. part. 11936
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI 2 il 08/06/2005
Reg. gen. 30834 - Reg. part. 17834
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **ATTO PER CAUSA MORTE**
Trascritto a NAPOLI2 il 25/08/2009
Reg. gen. 52846 - Reg. part. 38797
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 10/12/2015
Reg. gen. 45561 - Reg. part. 36127
A favore di Monviso Finance srl
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI 2 il 22/02/2019
Reg. gen. 10099 - Reg. part. 8219
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NAPOLI 2 il 05/06/2014
Reg. gen. 29559 - Reg. part. 2020
Importo: € 35.000,00
A favore di Monviso Finance srl
Contro XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI 2 il 05/05/1975
Reg. gen. 13685 - Reg. part. 11936
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a NAPOLI 2 il 08/06/2005
Reg. gen. 30834 - Reg. part. 17834
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **ATTO PER CAUSA MORTE**
Trascritto a NAPOLI 2 il 25/08/2009
Reg. gen. 52846 - Reg. part. 38797
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 10/12/2015
Reg. gen. 45561 - Reg. part. 36127
A favore di Monviso Finance srl
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a NAPOLI 2 il 22/02/2019
Reg. gen. 10099 - Reg. part. 8219
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il bene ricade in zona "B-Semintensiva Esistente" del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 4371 del 04/06/1982 su conforme parere del Servizio Urbanistico Regionale n. 280 del 19/05/1982.

Tale zona inoltre è sottoposta alle norme di tutela della zona "R.U.A." (art.13) del Piano Territoriale

Paesistico dei Comuni vesuviani (P.T.P.), approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 04.07.2002.

Inoltre, l'intero territorio cittadino:

- in seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81, con DPCM del 22.05.1981, è stato considerato Comune gravemente danneggiato e, con DMLP del 07.03.1981 e del 03.06.1981, sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9 —Zona 2, classificazione ribadita con Delibera di GR n. 5447 del 07.11.2002;
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "ZONA ROSSA", L.R. n. 21 del 10.12.2003; CHE le destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, nonché i relativi indici di sfruttamento, vanno verificati, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona è soggetta e risultano quindi condizionati all'approvazione da parte delle Autorità competenti.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Il bene ricade in zona "B-Semintensiva Esistente" del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 4371 del 04/06/1982 su conforme parere del Servizio Urbanistico Regionale n. 280 del 19/05/1982.

Tale zona inoltre è sottoposta alle norme di tutela della zona "R.U.A." (art.13) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani (P.T.P.), approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 04.07.2002.

Inoltre, l'intero territorio cittadino:

- in seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81, con DPCM del 22.05.1981, è stato considerato Comune gravemente danneggiato e, con DMLP del 07.03.1981 e del 03.06.1981, sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9 —Zona 2, classificazione ribadita con Delibera di GR n. 5447 del 07.11.2002;
- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "ZONA ROSSA", L.R. n. 21 del 10.12.2003; CHE le destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, nonché i relativi indici di sfruttamento, vanno verificati, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona è soggetta e risultano quindi condizionati all'approvazione da parte delle Autorità competenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Dalle indagini effettuate presso l'UTC del comune di Trecase e dalla documentazione acquisita risulta:

- Licenza Edilizia Titolo autorizzativo del **11/11/1961**, a seguito di parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in data 12/08/1961, che ha concesso al signor D'Aquino Francesco, **Licenza Edilizia** per la costruzione di un quartino, per civile abitazione, composto di tre vani ed accessori in primo piano sui lastrici solari di sua proprietà, conformi al progetto redatto dall'Ing. Falanga Pasquale.
- **Certificato di Abitabilità** del 30-08-1963. Dal certificato si evince che la costruzione è stata ultimata nel mese di giugno 1962.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'appartamento identificato in N.C.E.U. al Foglio n°13, particella 433, subalterno 15, esiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Licenza Edilizia rilasciata al signor D'Aquino Francesco il 11/11/1961, eccezione fatta per la trasformazione del locale balcone in locale wc e del locale wc in una veranda adibita a cucina. Risulta necessario ai fini della regolarizzazione del bene, la realizzazione di un permesso di Costruire in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che i costi per la pratica di P.d.C in Sanatoria ammontano a circa 6.000,00 euro.

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è in discreto stato di conservazione, per cui è da ritenere che l'impiantistica in essere sia sostanzialmente quella posta in opera all'atto della realizzazione dell'intero manufatto. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità. Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio di certificazione agibilità, energetica, conformità impiantistica. I costi presunti e le spese tecniche connesse ammontano a circa 4.000,00 euro. Si precisa che, per il rilascio della certificazione di agibilità risulta necessario il certificato di collaudo statico del fabbricato che non è presente agli atti. Risulterà tale spesa a carico dei condomini dell'intero fabbricato.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Dalle indagini effettuate presso l'UTC del comune di Trecase e dalla documentazione acquisita non risulta reperito alcun titolo autorizzativo. Si precisa che anche sullo stesso atto notarile per Notar Massimo Lottini, non viene data alcuna indicazione urbanistica circa la legittimità del bene.

Esso però, essendo collocato in un sottoscala e, non comportando un incremento volumetrico dell'edificio, si pone in relazione non di ampliamento ma "di servizio" con la costruzione preesistente, allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso, sicché rientra nelle ipotesi in cui la legge specificamente esclude la necessità del permesso di costruire (vedi D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. e), n. 6).

Risulta inoltre necessario precisare che, un locale accessorio all'unità immobiliare, non può avere un'altezza inferiore ad 1,8 m, quindi, essendo il locale alto 96 cm, non può essere considerato abitabile, ma potrebbe essere utilizzato solo come **vano tecnico**, idoneo per ospitare impianti (es. boiler, pompe di sollevamento etc.).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni acquisite e dalla documentazione agli atti e/o prodotta dal CTU si evince che non esiste Condominio regolarmente costituito né tanto meno si è rinvenuto Regolamento di Condominio e/o tabelle millesimali. Per tale motivo, eventuali spese condominiali dovranno essere deliberate nel

futuro sulla scorta di accordi tra le parti. Non risulta che siano state deliberate lavorazioni particolari interessanti parti comuni del più generale fabbricato né che esistano insoluti da parte degli esecutati.

BENE N° 2 - VANO TECNICO UBICATO A BOSCOTRECASE (NA) - VIA SALVO D'ACQUISTO 25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni acquisite e dalla documentazione agli atti e/o prodotta dal CTU si evince che non esiste Condominio regolarmente costituito né tanto meno si è rinvenuto Regolamento di Condominio e/o tabelle millesimali. Per tale motivo, eventuali spese condominiali dovranno essere deliberate nel futuro sulla scorta di accordi tra le parti. Non risulta che siano state deliberate lavorazioni particolari interessanti parti comuni del più generale fabbricato né che esistano insoluti da parte degli esecutati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
Unità immobiliare posta al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da ingresso, soggiorno, cucina, balcone verandato, una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta, un bagno e due rampe di scale di accesso di esclusiva proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 15, Categoria A3 –
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)
- **Bene N° 2** – Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
Vano tecnico utilizzato come deposito posto al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)

Costituiscono **fattori di decremento** del valore dell'unità:

- la necessità di dover effettuare interventi di manutenzione straordinari;
- l'essere il bene parte integrante di un bene di maggiore consistenza e quindi con esistenza di un condominio non legalmente costituito.

Costituiscono **fattori di incremento** del valore dell'unità:

- La breve distanza :
dal centro urbano;
dai principali servizi urbani primari e secondari, raggiungibili anche con mezzi di trasporto privati;

I **criteri di stima** utilizzati sono:

- procedimento analitico di stima
- procedimento sintetico di stima

Le **fonti di stima** utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;
- *Listino Ufficiale Valori Del Mercato Immobiliare Di Napoli E Provincia del II Semestre 2017*
- sito *www.borsinoimmobiliare.it*, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia.

PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA

Il **procedimento analitico** di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, *"nell'attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito lordo annuo R_l ordinario, il reddito netto R_n è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di R_l , sono le seguenti:*

- *Q1. Spese di manutenzione, intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).*
- *Q2. Spese per servizi*
- *Q3. Detrazione per sfitti ed inesigibilità*
- *Q4. Spese per assicurazioni;*
- *Q5. Spese per ammortamento;*
- *Q6. Spese di amministrazione;*
- *Q7. Spese per imposte;*

Pertanto, l'espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito R_n annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula $V = R_n/r$.

Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:

$$V = R_n/r + A - D$$

nella quale all'ordinario valore di capitalizzazione R_n/r sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l'entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione, r , che supposto noto il saggio medio urbano r_m , determina r come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D. Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.

La validità dell'espressione generale del valore di capitalizzazione

$V = Rn/r + A - D$, come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: BOSCORECASE

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO: PIAZZA S. ANNA, PIAZZA ANNUNZIATELLA

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1100	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	620	930	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,1	4,7	L +

Il **Listino Ufficiale Valori Del Mercato Immobiliare Di Napoli E Provincia** del I Semestre 2018 fornisce un Valore di Locazione Unitario (V.L.U.) di **euro 4,00** al metro quadro.

Il sito ***www.borsinoimmobiliare.it***, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra **2,00 € ed i 3,00 €**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **3.00 € ed i 4,50 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria; il CTU ritiene equo un valore di **2,7 €/mq/mese**.

Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA;
nonché delle superfici omogeneizzate di:
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie netta pari a 81,645 mq, il Valore locativo mensile sarà pari a:

$V_{mensile} = \text{€} / \text{mq} \ 2,70 \times 81,645 \text{ mq} = 220,44 \text{ €/mensile}$

Da cui il reddito annuo lordo: $\text{€} \ 220,44 \times 12 = \text{€} \ 2.645,30$

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in *Teoria e metodo nell'Estimo Urbano*, Ed. Nis, stimata nella misura del 21% sul reddito lordo:

- Q1. 2% / 6%
- Q2. 2% / 5%
- Q3. 1% / 3%
- Q4. 0,50%
- Q5. 0,50% / 2,50%
- Q6. 0,50% / 3%
- Q7. 11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$R_{ma} = € 2.645,30 \times (1 - 0,21) = € 2.089,79$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in senso ascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se né è determinato il valore.

In particolare per i fattori **(A)** che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A1_ Interventi presumibili di manutenzione ordinaria o straordinaria a scadenza non immediata non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure: 0,10%;

A9_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto non determinabili nella stima dei redditi futuri: 0,10%;

A16_ Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento: 0,05%;

Per i fattori **(D)** che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4 _ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;

D11_ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D17_ Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza di attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali ecc). Facilità di collegamenti: 0,05%;

D18_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

Essendo il saggio di capitalizzazione $r = i + (A - D)$ e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al "saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte - De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia" - ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D'Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968) da 4 a 3: << Pur tuttavia l'evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il "bene casa" come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell'economia urbana, tanto che all'inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: "r" minimo = 1%; "r" massimo = 5%; "r" medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,3. Da cui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a $(3,10) \% = 3,1 + (0,25 - 0,20)$, il valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a:

$$V_{ma} = 2.089,79 / 0.0315 = € 66.342,39$$

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima* o *per punti di merito* (*Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso*) o *per valori tipici* (*Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139*)

"Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima." (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).

"Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto "alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore". In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite".

Secondo i citati autori,

- le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);
- le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;
- le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;
- infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in *Principi di Economia ed Estimo*, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari una offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L'Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: BOSCOTRECASE

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO: PIAZZA S. ANNA, PIAZZA ANNUNZIATELLA

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1100	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	620	930	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,1	4,7	L +

Il listino ufficiale Valori del mercato immobiliare di Napoli e Provincia del I Semestre 2018 fornisce un Valore di Mercato Unitario V.M.U. al netto di IVA o tasse di Registro di **euro 1.200,00** al metro quadro.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i **655 e 983 €/mq**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **800,00 e 1.200,00 €/mq**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla esigua illegittimità del bene;

che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra **€ 730,00 ed € 1.100,00** al mq (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita) risulterebbe un valore massimo di **€ 1.000,00/mq**.

Tale valore va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da *Forte e De Rossi* si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,28
- K2 = 0,22
- K3 = 0,24
- K4 = 0,07

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€/mq} (1.000,00 \times (0,28 + 0,22 + 0,24 + 0,07)) = \text{€/mq } 810,00$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA;
- nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto auto coperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda pari a **81,645 mq**

Valore immobile VM

Vmb = € /mq 810,00 x 81,645 mq = € 66.132,45

Determinazione Valore Vm.

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

Vm = (€ 66.342,39+ € 66.132,45) / 2 = € 66.237,42

DECURTAZIONI

Stato d'uso e manutenzione

Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene
Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.

VDUM = € 0,00

Regolarità edilizia e catastale

Così come meglio specificato nel capitolo Regolarità Urbanistica, risulta che gli oneri per la regolarità urbanistica e catastale ammontano ad **euro 6.350,00.**

VDREC = € 6.350,00

Adeguamento impianti, certificato APE e Agibilità

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è in discreto stato di conservazione, per cui è da ritenere che l'impiantistica in essere sia sostanzialmente quella posta in opera all'atto della realizzazione dell'intero manufatto. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità. Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio di certificazione agibilità, energetica, conformità impiantistica. Decurtazione per adeguamento impianti **€ 4.000,00.**

VDRIAA = € 4.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'immobile è occupato da terzi senza contratto di locazione.

Il CTU ha proceduto ad una riduzione per lo stato di occupazione del bene venduto nella misura ritenuta congrua del 3%. Decurtazione per stato di occupazione = $Vm * 3\% = € 66.237,42 * 3\% = € 1.987,12$

VDSO = € 1.987,12

VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura del 5%)

Avendo stimato il valore dei beni eseguiti pari a: VM = **€ 66.237,42**

Il valore della decurtazione risulta pari a (**€ 66.237,42 * 5%**) = **€ 3.311,87**

VDGVV = € 3.311,87

Valore finale di stima totale: € 50.588,43

Per cui:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	80,82 mq	619,61 €/mq	€ 50.077,25	7/9	€ 38.948,97
Bene N° 2 - Vano tecnico adibito a deposito Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25	0,825 mq	619,61 €/mq	€ 511,18	7/9	€ 397,59
Valore di stima:					€ 39.346,56

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

Cimitile, li 05/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alfieri Milena

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
Unità immobiliare posta al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da ingresso, soggiorno, cucina, balcone verandato, una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta, un bagno e due rampe di scale di accesso di esclusiva proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 15, Categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 114 mq, rendita 173,53

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona "B-semintensiva esistente" del Piano Regolatore Generale. Tale zona inoltre è sottoposta alle norme di tutela della zona "R.U.A." (art.13) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani (P.T.P.), approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 04.07.2002.

Inoltre, l'intero territorio cittadino:

- in seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81, con DPCM del 22.05.1981, è stato considerato Comune gravemente danneggiato e, con DMLP del 07.03.1981 e del 03.06.1981, sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9 - Zona 2, classificazione ribadita con Delibera di GR n. 5447 del 07.11.2002;

- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "ZONA ROSSA", L.R. n. 21 del 10.12.2003; CHE le destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, nonché i relativi indici di sfruttamento, vanno verificati, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona è soggetta e risultano quindi condizionati all'approvazione da parte delle Autorità competenti.

- **Bene N° 2** - Vano tecnico ubicato a Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25
Vano tecnico utilizzato come deposito posto al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da un unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 12, Categoria C2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 8,26 euro

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona "B-semintensiva esistente" del Piano Regolatore Generale. Tale zona inoltre è sottoposta alle norme di tutela della zona "R.U.A." (art.13) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani (P.T.P.), approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio, del 04.07.2002.

Inoltre, l'intero territorio cittadino:

- in seguito agli eventi sismici del novembre '80 e del febbraio '81, con DPCM del 22.05.1981, è stato considerato Comune gravemente danneggiato e, con DMLP del 07.03.1981 e del 03.06.1981, sottoposto a vincolo sismico con grado di sismicità S=9 - Zona 2, classificazione ribadita con Delibera di GR n. 5447 del 07.11.2002;

- è inserito nel comprensorio a rischio Vesuvio "ZONA ROSSA", L.R. n. 21 del 10.12.2003; CHE le destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, nonché i relativi indici di sfruttamento, vanno verificati, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona è soggetta e risultano quindi condizionati all'approvazione da parte delle Autorità competenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 15, Categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 114 mq, rendita 173,53	Superficie	81,645 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari interventi per eliminare le crepe presenti l'umidità ed interventi per sistemare i frontalini dei balconi ammalorati.		
Descrizione:	Unità immobiliare posta al piano primo ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composta da ingresso, soggiorno, cucina, balcone verandato, una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta, un bagno e due rampe di scale di accesso di esclusiva proprietà.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Vano tecnico			
Ubicazione:	Boscotrecase (NA) - Via Salvo D'Acquisto 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/9
Tipologia immobile:	Vano tecnico adibito a deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 433, Sub. 12, Categoria C2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 8,26 euro	Superficie	0,825 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sono necessari interventi per eliminare le crepe presenti l'umidità ed interventi per sistemare i frontalini dei balconi ammalorati.		
Descrizione:	Deposito posto al piano primo, ubicato a Boscotrecase in via Salvo D'Acquisto 25 composto da un unico piccolo locale.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

