



## TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'ambito della Procedura di liquidazione Giudiziale - R.G.33/2026

Terzigno, [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]



Incarico .....	4
Premessa .....	5
<b>Lotto 1</b> .....	<b>5</b>
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato Conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
Schema riassuntivo per la pubblicità Liquidazione Giudiziale 33/2026 del R.G. ....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 23.600,00</b> .....	38

All'udienza del 10/04/2026, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato CTU nella procedura in oggetto "per la redazione della relazione di stima dei beni immobili descritti in istanza dalla quale devono risultare ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."*

I beni oggetto della seguente perizia sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.

Nel complesso l'oggetto della perizia è un piccolo appartamento a piano terra posta all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale.

Il tutto individuato, rispettivamente, in NCEU al:

**F.oglio 7 P.Ila 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT;**

intestato alla sig.ra:

– B. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Per la quota 1/1 del diritto di Proprietà

## IL LOTTO 1:

## PIENA Proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ANNESSA AREA ESTERNA SCOPERTA PERTINENZIALE, IL TUTTO UBICATO IN TORRE ANNUNZIATA (NA) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 21, PIANO T.**

Nel complesso l'oggetto della perizia è una modesta unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su unico piano fuori terra. Il detto immobile è posto all'interno di un vecchio fabbricato residenziale che si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, con il fronte principale su via Camillo Benso Conte di Cavour. Il tutto in Torre Annunziata (NA) – via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21. Il detto immobile è individuato in NCEU al:

**F.oglio 7 P.lla 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT;**

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Torre Annunziata. Il comune si estende nell'insenatura più interna del golfo di Napoli in uno stretto lembo di terra cinta tra il Vesuvio e il mare: è infatti municipalità della Zona rossa del Vesuvio, importante centro balneare e membro del Parco regionale del fiume Sarno, che ne delimita il confine meridionale con la sua foce.

Fin dalla fondazione ha fatto della pesca, del commercio, del turismo e della produzione della pasta le principali attività, tanto da essere detta Capitale dell'arte bianca, per la massiccia produzione che toccò il picco nel primo dopoguerra, con oltre sessanta tra mulini e pastifici, di cui restano in attività, tra i più noti e premiati al mondo, i marchi Voiello e Setaro. Dal periodo della prima rivoluzione industriale, è un importante centro produttivo, prima nel settore metalmeccanico e siderurgico, e, ad oggi, nautico e farmaceutico, oltre che portuale, accogliendo il terzo porto della regione per estensione. È inoltre sede dello Stabilimento militare Spolente, già Reale Fabbrica d'Armi sotto il Regno delle Due Sicilie, e oggi gestita dal Ministero della Cultura.

Sorge sui resti dell'antica Oplontis, città residenziale imperiale e patrizia sepolta dall'eruzione del Vesuvio del 79, di cui conserva l'attiva stazione termale e il sito archeologico, dal 1997 riconosciuto come patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi, Torre Annunziata è infatti attraversata dall'autostrada A3 Napoli-Salerno facente parte della Strada Europea E45. È servita dai caselli di Torre Annunziata Nord, Torre Annunziata Scavi e Torre Annunziata Sud. Con l'inaugurazione della ferrovia Napoli-Pompei-Poggioreale, nel 1904, Torre Annunziata fu raggiunta anche dalla Circumvesuviana, che divenne nodo ferroviario quando nel 1948 fu inaugurata la ferrovia Napoli-Torre Annunziata-Sorrento; su quest'ultima tratta, nel 2017, è stata inaugurata la fermata di Villa Regina - Antiquarium.

Il comune si estende su una superficie di circa 8,00 kmq, con una popolazione di circa 42.302 abitanti. Sorge a 9 metri sopra il livello del mare.

L'isolato ove è allocato l'immobile, è parte del tessuto storico del Comune di cui l'arteria di via Camillo Benso Conte di Cavour ne delimita il margine orientale. Il tessuto storico conserva, nonostante gli interventi di sostituzione e integrazione, l'impianto urbanistico originario, la cui parte di più antica formazione si articolava su alcuni assi principali ortogonali; lungo questi assi principali gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte.

Per quanto riguarda l'edificazione recente (tra cui il fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare *de quo*) risulta realizzata, prevalentemente, in continuità spaziale con le formazioni preesistenti. L'edificio è localizzato lungo la viabilità principale a formare una cortina edilizia continua con gli altri edifici contigui, mantenendo una coerenza di impianto, anche se di scadente qualità architettonica.

La via Camillo Benso Conte di Cavour è una strada del tessuto storico che si sviluppa in direzione nord/est sud/ovest sfociando a meridione sulla centrale via Vittorio Emanuele; si presenta a senso unico di marcia, con modesti marciapiedi su ambo i lati e modeste possibilità di parcheggio lungo la sede stradale.

L'isolato è a prevalente destinazione residenziale con fabbricati disposti su più livelli. Gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte formate prevalentemente da tre piani fuori terra con ingressi sulla strada. Le attività commerciali sono disposte perlopiù ai piani terra dei fabbricati. La sede comunale dista pochi chilometri.

Considerata la centralità dell'area in questione si segnala la presenza di tutti servizi necessari quali: alimentari, chiese, bar, edicola-generi diversi, negozi, istituto di Credito, Poste, attività turistico-ricettive. Su via Camillo Benso, adiacente il fabbricato in questione, si segnala la presenza dell'Istituto Comprensivo scolastico G. Leopardi.



Fig. n.1 - Estratto di mappa della p.lla 586

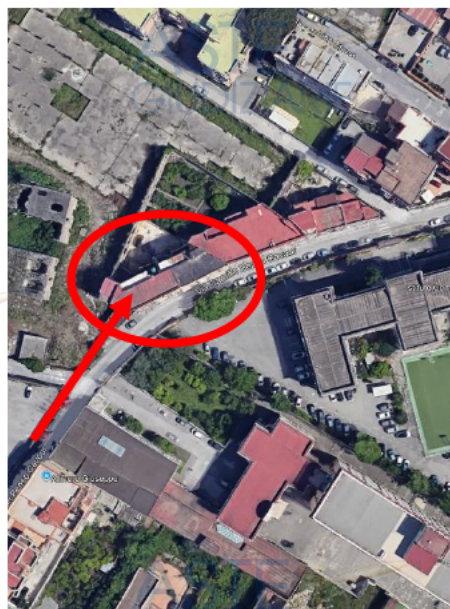


Fig.n.2 - Aerofotogrammetria con esatta ubicazione dei beni

Il fabbricato ove è allocata l'unità immobiliare oggetto del procedimento, risulta essere un edificio plurifamiliare che forma una cortina edilizia compatta con gli edifici adiacenti lungo via Camillo Benso Conte di Cavour si giunge al portone di ingresso al fabbricato che immette in un androne coperto comune e su cui si apre l'ingresso al detto appartamento. Quest'ultimo si compone

di due ambienti comunicanti, caratterizzati da copertura voltata; il primo di forma triangolare dove trova posto un modesto ambiente cucina e il piccolo w.c.; il secondo di forma rettangolare, adibito a camera da letto, e caratterizzato da una zona superiore soppalcata raggiungibile da scala metallica a chiocciola. Completa il piano un cortile esterno di pertinenza esclusiva, accessibile dalla corte comune al fabbricato. All'atto del sopralluogo risultava delimitato perimetralmente da pareti in muratura e copertura con pannelli sandwich ed adibito a locale deposito.

L'appartamento risulta privo di box auto pertinenziale. È comunque dotato come detto di cortile esterno pertinenziale con accesso da corte comune.

**PIANO TERRA**— composto da cucina, w.c, camera da letto e soppalco. Completa il piano, cortile pertinenziale. La copertura è del tipo a volta.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

**PIANO TERRA**

Sup. Lorda= mq 54,40 mq  
Hutile max = m 4,80

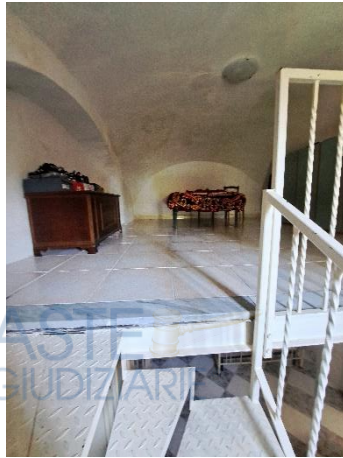
**DESCRIZIONE IMMOBILE**

**PIANO TERRA**

Nell'androne comune si apre l'ingresso all'appartamento in questione. Questo si compone di un primo ambiente triangolare adibito a cucina, con annesso piccolo w.c., direttamente connesso con un secondo ambiente rettangolare adibito a camera da letto e dotato di soppalco superiore a cui si accede da scala interna in metallo. Completa il piano cortile esterno pertinenziale accessibile dalla corte comune. La copertura è di tipo a volta; L'altezza interna utile max rilevata risulta essere pari a m 4,80. Nel w.c. l'altezza rilevata è pari a circa 2,20 m. Per la parte soppalcata l'altezza rilevata è pari a 2,60 m.

Il bene si presenta in modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio del novecento) e in assenza di recenti interventi manutentivi. Non si rilevano finiture di pregio.





In particolar modo si sottolinea che:

– Assente impianto di riscaldamento.

– impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore è posto internamente in nicchia ricavata nella parete adiacente l'ingresso. L'impianto esistente è datato e certamente non rispondente alla normativa vigente (DM 37/08).

– L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico allocato nel w.c. All'atto del sopralluogo l'abitazione seppure provvista di alimentazione idrica risultava priva del relativo contatore.

– Assente impianto citofonico.

– L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres ceramico diversificata per ambienti. La cucina presenta una pavimentazione in gres ceramico di colore chiaro 30x30 cm. Analoga la pavimentazione del soppalco superiore nel secondo ambiente. L'ambiente letto presenta invece una pavimentazione di medio formato con effetto a scacchiera. Per il w.c. si è invece optato per una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico colore beige chiaro. Analogo il rivestimento parietale. Il piccolo cortile pertinenziale risultava anch'esso pavimentato con piastrelle in gres colore cotto di modesta fattura. Soglie in marmo bianco di Carrara.

– Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e in modesto stato manutentivo, non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; protetti esternamente da grata metallica.

– L'accesso avviene esclusivamente dall'androne comune dove è allocato il portoncino di ingresso in metallo con specchiature in vetro.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si riscontrano infiltrazioni dal soffitto né lungo le pareti interne; Si rilevano invece fenomeni di umidità di risalita e da condensa lungo le pareti e sulle parti voltate della copertura, solo in parte mascherate da contropareti interne in cartongesso. Si evidenziano lesioni delle pareti interne e parziale distacco di intonaco dal plafone del soppalco. Non si notano distacchi della pavimentazione

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

– Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- B. [REDACTED]  
nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]  
CF: [REDACTED]

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

- B. [REDACTED] (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: negli atti di provenienza è indicato che la sig.ra [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni.

- Si precisa che la sig.ra B. [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] [REDACTED] dal [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

**Non risulta dall'estratto di matrimonio la trascrizione della separazione dei beni.**

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Regine del 07.01.2009 rep.28321, trascritto a Napoli2 in data 12.01.2009 ai n.ri 1245/963 la sig.ra B. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

acquistava dai sig.ri B [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ) la piena proprietà del seguente immobile ubicato a Torre Annunziata in via Cavour n. 21 e precisamente:

«un appartamento al piano terra composto da due vani ed accessori. In Catasto Fabbricati : fol. 7, p.lla 586, sub 6, cat A//4, vani 2,5, rce 59,65».

#### CONFINI

##### APPARTAMENTO PT

L'immobile individuato al fg. 7 p.lla 586 sub 6 confina: a nord con p.lla 848 e cortile comune, ad est con androne e disimpegno comuni, a sud con via Camillo Benso Conte di Cavour ed ovest con p.lla 587.

#### CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ANNESSA AREA ESTERNA SCOPERTA PERTINENZIALE, IL TUTTO UBICATO IN TORRE ANNUNZIATA (NA) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 21, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra*	35,70 mq	54,40 mq	1,00	54,40 mq	4,80 m	T
Cortile Pertinenziale	15,00 mq	16,70 mq	0,10	1,67 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,07 mq</b>		

**\*N.B.:** nella determinazione della superficie convenzionale non si è tenuto conto del soppalco interno, in quanto realizzato in assenza di atti legittimanti e in contrasto con le norme e il regolamento vigenti per il Comune di Torre Annunziata e dunque non sanabile. Il tutto come meglio descritto nel capitolo Regolarità Edilizia.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:

##### PIANO TERRA - APPARTAMENTO

cucina mq 10,60  
w.c. mq 4,50  
letto mq 22,40  
**Totale sup. utile netta mq 37,50**  
**Totale sup. urile lorda mq 54,40**  
Altezza interna utile max 3,50 m  
Altezza interna utile min. 1,95 m

Cortile pertinenziale sup. utile mq 15,00  
Cortile pertinenziale sup. lorda mq 16,70

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni in oggetto.

Nello specifico si individua come:

#### LOTTO UNICO

Nell'insieme il LOTTO UNICO si compone della PIENA PROPRIETÀ del seguente bene:

- Bene N° 1 – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.  
Individuato in NCEU al: F.oglio 7 P.IIa 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

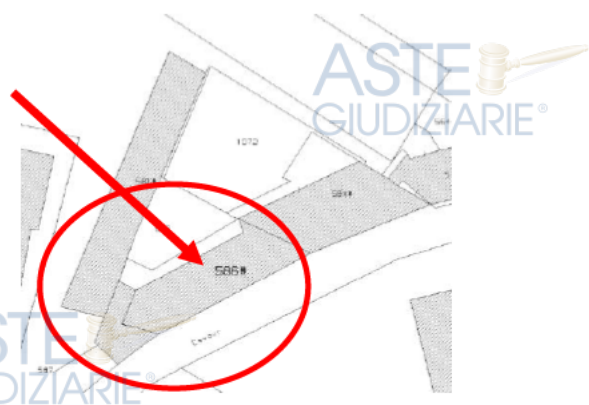
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1983 al 04/03/1993	[REDACTED] ; Fu Vincenzo Proprietà per 405/1000  [REDACTED] ; Fu Vincenzo Proprietà per 190/1000  [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà per 405/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Piano T
Dal 04/03/1993 al 31/11/2006	[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 31/11/2006 al 07/01/2009	[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1/1 In comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano T
Dal 07/01/2009 al 31/03/2026	[REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1/1 In separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 586, Sub 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano T

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di procedimento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA è identificato con gli attuali dati catastali da Impianto meccanografico del 30/06/1987, cui fanno seguito:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 06/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994);
- VARIAZIONE del 14/06/2001 Pratica n. 398425 in atti dal 14/06/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12736.1/2001);
- VARIAZIONE del 14/06/2001 Pratica n. 398470 in atti dal 14/06/2001 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12736V.1/2001)



- IL FONDO su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:  
 fg. 7 p.IIa 586, Ente Urbano, are 3,00  
 fg. 7 p.IIa 587, Ente Urbano, are 0,79  
 entrambe derivanti da Impianto meccanografico del 18/02/1977.

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Regine del 07.01.2009 rep.28321, trascritto a Napoli2 in data 12.01.2009 ai n.ri 1245/963 la sig.ra B [REDACTED], acquistava dai sig.ri B [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile ubicato a Torre Annunziata in via Cavour n. 21 e precisamente:  
 «un appartamento al piano terra composto da due vani ed accessori. In Catasto Fabbricati : fol. 7, p.IIa 586, sub 6, cat A//4, vani 2,5, rce 59,65».

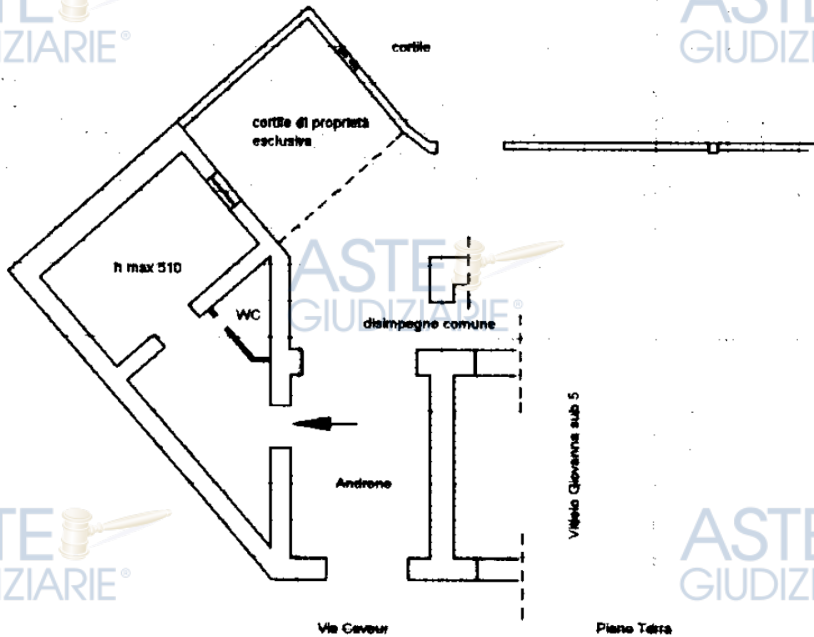
**DATI CATASTALI**

**APPARTAMENTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	7	586	6	2	A4	1	2,5 vani	43 mq	59,65	T	si

**Corrispondenza catastale**

Relativamente all'appartamento al piano terra, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.



Planimetria catastale in atti dell'archivio catastale (sub 6)

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di procedimento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 7, p.lle 586-587

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- a) I dati in procedimento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- b) I dati in procedimento consentono l'individuazione del bene.
- c) i dati in procedimento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di procedimento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.  
**Individuato in NCEU al: F.glio 7 P.lle 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT**

intestatario catastale:

- B [REDACTED]  
nata a [REDACTED]  
CF: [REDACTED]

la descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Regine del 07.01.2009 rep.28321, trascritto a Napoli2 in data 12.01.2009 ai n.ri 1245/963, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento.

Si chiarisce inoltre che i beni in oggetto non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

## PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di procedimento sono sostanzialmente riconducibile a:

- appartamento al piano terra;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si compone di ulteriori unità abitativa distribuite per tre piani fuori terra. Allo stabile si accede da via Camillo Benso Conte di Cavour a mezzo di portone ad arco che immette a sua volta in un androne coperto comune.

In atto di compravendita del 07.01.2009 rep.28321, all'art. 1, si precisa che:

«[...] l'ubicazione la consistenza, i confini ed i dati catastali dell'immobile sono stati indicati sulla base delle concorde dichiarazioni delle parti le quali hanno provveduto a propria cura, anche avvalendosi di tecnici di loro fiducia, a riscontrarli con lo stato dei luoghi[...].»

Al successivo art. 3 si precisa che:

«[...]l'oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alle parti, [...], con ogni inerente diritto, azione, accessorio, accessione,, pertinenza, e servitù e con i proporzionali diritti sulle parti comuni[...],

Si precisa ancora che:

- negli atti di provenienza è indicato che la sig.ra B. [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni.
- Dall'estratto di matrimonio rinvenuto dal CTU, la sig.ra B. [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] ( [REDACTED] ) dal [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

**Non risulta dall'estratto di matrimonio la trascrizione della separazione dei beni.**

## PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 09.04.2026 l'appartamento a piano terra risultava occupato dalla sig.ra:

➤ B. [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

In virtù di comodato d'uso gratuito del 10.11.2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 in data il 18.11.2025 n. 1660. Il contratto NON è opponibile alla procedura.

A questo punto si rende necessario determinare l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

**APPARTAMENTO A PIANO T in Torre Annunziata, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21.**

L'unità immobiliare in oggetto, ha una superficie utile complessiva attuale pari ad:

### ABITAZIONE- PT

Sup. utile= 35,70 mq

### CORTE PERTINENZIALE- PT

Sup. utile= 15,00 mq

Tenuto conto che il valore del canone mensile unitario espresso in €/mq riferito alla superficie netta (N) ricavato dalle seguenti fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (€/mq 3,00 fascia min- abitazioni)

➤ Borsino Immobiliare ((€/mq 2,35- fascia min.– abitazioni)

corrisponde ad €/mq 2,67 dunque il canone lordo mensile dell'abitazione in comodato d'uso gratuito è dato dal prodotto tra il valore del canone mensile unitario per la superficie netta è così determinato:

per l'abitazione:

€/mq 2,67 x 35,70 mq = € 95,32

€/mq 2,67 x 0,10x 15,00mq = € 4,00

**Sommano**

**€ 99,34**

In c.t.

**Canone= € 100,000/mese**

A tal punto tenendo conto dei fattori quali:

- la durata ridotta e precaria dell'occupazione;
- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc;
- la scadenza prossima del contratto di locazione,

si ritiene che l'indennità di occupazione, tenuto conto della temporaneità della stessa, possa corrispondere ad :

l'occupazione = ad **€ 80,00/ mensili** (riduzione di circa il 20%).

## STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi ed occupati. In particolare:

- l'appartamento a piano terra risultava occupato dalla sig.ra B [REDACTED] (sorella della debitrice B [REDACTED] completo e funzionale anche se in modesto stato di conservazione generale.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive, discretamente soleggiato, con il fronte principale, da cui si accede, prospiciente la via Camillo Benso Conte di Cavour.

## PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* NON risulta costituito condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo* è a destinazione residenziale con i vari appartamenti che si sviluppano tra i piani terra, primo e secondo.

Per i beni oggetto di procedura e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.  
**Individuato in NCEU al: F.glio 7 P.Ila 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT**

ASTE GIUDIZIARIE  
intestatario catastale:

➤ B. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le indagini hanno appurato che:

- Il bene sito in Torre Annunziata, censito in NCEU al F.oglio 7 p.lla 586 sub 6 NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra. Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive, discretamente soleggiato, con il fronte principale, da cui si accede, prospiciente la via Camillo Benso Conte di Cavour.

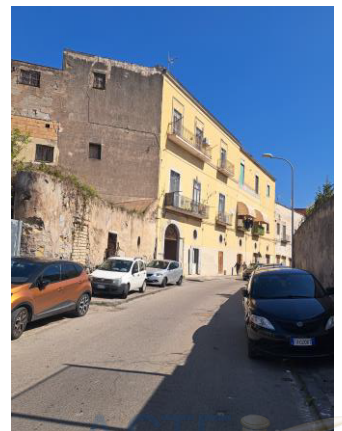
In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e delle pareti perimetrali;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in mediocre stato di conservazione generale.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- Struttura portante in muratura di tufo; solai intermedi in acciaio e laterizio; solaio di copertura del piano terra del tipo a volta semplice. Solaio del soppalco interno realizzato con travi in metallo tipo IPE. Copertura superiore piana;
- Pareti perimetrali in tufo e pietrame. Partizioni interne in laterizio;
- Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, imp. Fognario

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista del fabbricato ove è allocato l'immobile in oggetto. Allo stesso si accede, varcato il portone ad arco su via Cavour, dall'androne comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra:

– [redacted] nata a [redacted]

Con il figlio

– [redacted] nato a [redacted]

con contratto di comodato d'uso gratuito ad uso abitativo NON opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/11/2025
- Scadenza contratto: 09/11/2029
- Comodante: E [redacted] nata a [redacted]
- Comodataria: E [redacted] nata a [redacted]

### Canoni di locazione

- Canone mensile: Canone annuo di locazione: € 0,00 (comodato d'uso gratuito)
- Canone di locazione / indennità fissato dal custode: €/ mese 80,00

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2006 al 07/01/2009	E [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/1 In comunione legale dei beni	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA*</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio REGINE FRANCESCO	30/11/2006	24764	1850
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	01/12/2006	89310	42961
		<b>Registrazione</b>			
Dal 07/01/2009	E [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio REGINE FRANCESCO	07/01/2009	28321	3927
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	12/01/2009	1245	963
		<b>Registrazione</b>			

\*N.B.= con il detto atto di compravendita la sig.ra [redacted] acquistava l'immobile oggetto di procedimento dalla sig.ra [redacted] ([redacted]). In riferimento alla provenienza ventennale, alla detta [redacted] il bene è pervenuto in virtù di:

- Denuncia Di Successione del 23.09.1996 rep. N. 5/455 trascritta a Napoli 2 il 27/10/1997 ai nn. 32503/ 25036;
- Denuncia Di Successione del 26.09.2001 rep. N. 18/593 trascritta a Napoli 2 il 02/03/2004 ai nn. 9632/ 7026 (quest'ultima denuncia integrativa della precedente)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del procedimento.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del procedimento. risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla ricerche effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

#### **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Iscritto a Napoli 2 il 11/04/2024

Reg. gen. 18643- Reg. part. 2244

Quota: 1/1

Importo: € 119.628,50

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 59.814,25

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 05/04/2024

N° repertorio: 7992/7124

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. in zona:

“A- riqualificazione urbanistica”, per la quale si applicano le indicazioni previste dalle NTA vigenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile NON risulta certificato di agibilità.

*Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

*(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all'attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell'Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all'attualità dalla L. 244*

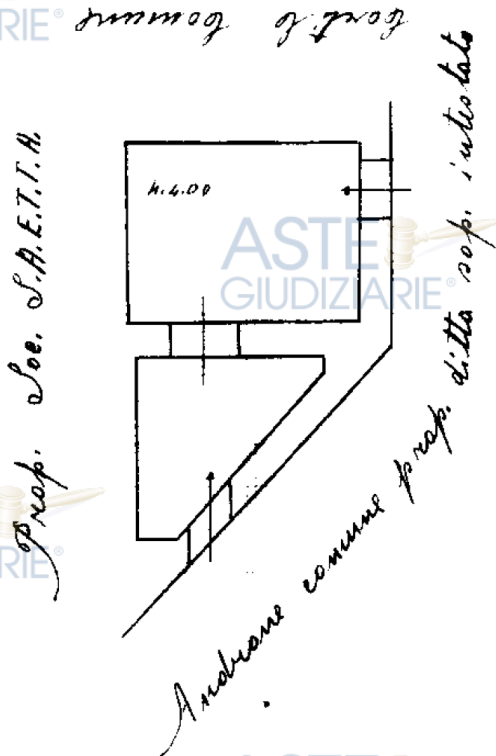
In merito all'intero fabbricato ove è allocata l'unità immobiliare *de quo* si evidenzia quanto segue:

- Presso l'archivio Comunale è depositata Planimetria Catastale di Torre Annunziata, Foglio di mappa n. 7, datata anno 1957, dove già è riportata l'intera sagoma planimetrica del fabbricato residenziale (indicata con le p.lle 586 e 587) in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedimento. La sagoma planimetrica raffigurata è perfettamente sovrapponibile con quella attuale.



Stralcio Catastale anno 1957. La sagoma planimetrica dell'intero fabbricato, ove è allocata l'unità immobiliare in oggetto, è già rappresentata e perfettamente sovrapponibile con quella attuale.

- Al contempo il CTU ha rinvenuto presso l'archivio Catastale di Napoli la pianta storica dell'unità immobiliare in oggetto, datata 31.12.1939. Il raffronto tra detta planimetria e lo stato dei luoghi rilevati dal CTU ha evidenziato la perfetta corrispondenza planimetrica (ad eccezione di una parziale modifica interna con l'aggiunta dell'attuale locale w.c.).
- Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo* è inserito nella zona del centro storico cittadino in un'area caratterizzata da fabbricati coevi, tutti di vecchia datazione. In ultimo ad attestare la remota realizzazione del fabbricato, sono anche le sue caratteristiche costruttive, del tipo in muratura portante di tufo e pietrame (con spessore elevati anche fino a 70 cm), solai realizzati da travi di acciaio e tavelloni in laterizio per i piani superiori e copertura del tipo a volta semplice per il piano terra.
- le ricerche effettuate dal CTU hanno evidenziato indiscutibilmente che l'impianto di fondazione dell'unità immobiliare oggetto del procedimento è di antica datazione.



Planimetria catastale del 31.12.1939 riferita all'immobile oggetto di procedimento

Premesso ciò, è da dirsi che il fabbricato residenziale, ove è allocata l'immobile in oggetto, è certamente stato edificato in epoca **anteriore** lo **01.09.1967**. Le ricerche del CTU hanno evidenziato inoltre che la pianta dell'unità immobiliare in questione è registrata nell'archivio catastale già dal **31.12.1939**.

Pertanto l'immobile oggetto di relazione ubicato in Torre Annunziata alla via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21, individuato in NCEU al F.oglio 7, P.Illa 586 sub 6, **risulta realizzato in epoca anteriore al 31.10.1942 (data di entrata in vigore della L. 1150/1942)**, e pertanto la costruzione dello stesso non risultava soggetta ad alcun atto autorizzativo preventivo..

Al contempo dalla ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Torre Annunziata è emerso che:

- In data 22.04.2026 prot. 23975, il responsabile dell'Area 2-Tecnico Urbanistica del Comune di Annunziata, in riferimento alla richiesta inoltra dal CTU in data 13.04.2026 prot. 21907, attestava che:

*«si evince dalla ricerche effettuate sia nell'archivio digitale e cartaceo che NON risultano atti di Licenza Edilizia, né di concessione fabbricato costruito prima del 1942. Ricontra fatto sia per nominativi riportati nella richiesta e sia per dati catastali.»*

Ed ancora:

- dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale attuale e quella del 31.12.1939 sono emerse alcune difformità intervenute, dalle informazioni raccolte, in epoca successiva l'edificazione del fabbricato.

Premesso tutto quanto sopra è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Torre Annunziata alla via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21, individuato in NCEU al F.oglio 7, P.Illa 586 sub 6,

E' verificata la regolarità urbanistica.

NON è in parte verificata la regolarità edilizia.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile
- 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.

**DISCRASIE**

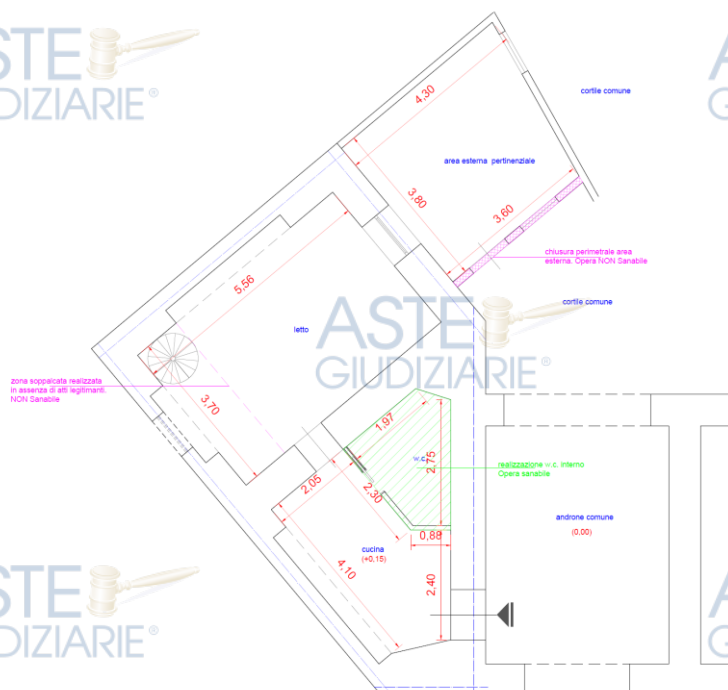
Le discordanze rilevate, evidenziano quanto segue:

- a. Diversa distribuzione degli spazi interni.
- b. Realizzazione di soppalco interno;
- c. Chiusura perimetrale dell'area esterna pertinenziale

A1) Relativamente al punto a). – *diversa distribuzione interna*– il raffronto con la planimetria storica del 1939 evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti interni con la realizzazione dell'attuale locale w.c. Dalle visure catastali in atti la modifica per diversa distribuzione interna è attestata al 14.06.2001.

B1) Relativamente al punto b). – *realizzazione soppalco*– in particolare l'attuale camera da letto risulta parzialmente soppalcata, realizzando un ulteriore ambiente superiore raggiungibile con scala metallica interna. Dalle informazioni raccolte durante i sopralluoghi, il soppalco risulta realizzato dalla attuale occupante in epoca recente.

C1) Relativamente al punto c). – *chiusura area esterna*– in particolare l'area esterna pertinenziale al fabbricato risultava all'atto del sopralluogo delimitata perimetralmente da pareti in muratura e coperta con pannelli sandwich.



**Rilievo dell'immobile oggetto di procedimento.** In magenta sono indicate le opere realizzate in assenza di atti legittimanti e non sanabili. In verde è indicata la modifica interna (realizzazione w.c.) realizzata in epoca recente. Opera sanabile

**AGIBILITÀ**

*Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).*

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «*assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- **NON** è stato rinvenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

A seguito delle verifiche e dell'accertamento di conformità sopra specificato, si potrà procedere comunque a richiedere un certificato di agibilità mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari.

**SANABILITA'**

**punto b) intervento NON sanabile;** il soppalco non è sanabile in quanto in contrasto con il Regolamento edilizio vigente che prevede, per edifici residenziali, un'altezza utile minima di 2,70 m. L'altezza rilevata è invece pari a 2,60 m.

**punto c) intervento NON sanabile;** la chiusura perimetrale, dal lato del cortile comune, e la copertura dell'area esterna pertinenziale ha determinato un aumento delle superfici e dei volumi assentiti in contrasto con le NTA vigenti.

Quanto alla diversa distribuzione degli ambienti interni, (**punto a**) la detta difformità non può configurarsi come variazione essenziale (ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/01 e smei). Dunque a parere del CTU detta difformità è certamente sanabile anche perché non in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente. Risultando ai sensi dell'art 6 bis, commi 1 e 5, D.P.R. 380/2001 che: «*...Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente...*»

«*...La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro...*»

Nella fattispecie pertanto per l'immobile oggetto di procedimento è applicabile quanto disposto **dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001** (accertamento di conformità).

Nel caso specifico, la

Al suddetto importo vanno ancora aggiunti gli importi relativi agli oneri di costruzione per l'accertamento di conformità (pari al 20% delle spese necessarie per le opere da sanare (w.c. interno)), le spese tecniche, la richiesta di agibilità, certificazione impianti, diritti di segreteria, nonché tutti i costi necessari alla rimozione del soppalco e della chiusura perimetrale dell'area esterna pertinenziale e l'APE:

Si ricava, pertanto che le detrazioni ammontano complessivamente a:

<b>Spese Tecniche:</b>	€ 1.500,00
<b>Costi di Costr. (20% x € 3.500,00)=</b>	€ 700,00
<b>Rimozione soppalco=</b>	€ 1.600,00
<b>Rimozione parete e copert. corte=</b>	€ 500,00
<b>Diritti di Segreteria accertamento=</b>	€ 250,00
<b>Sanzione art. 6 bis:</b>	€ 1.000,00
<b>Diritti di Segreteria Agibilità:</b>	€ 250,00
<b>Spese Tecniche agibilità:</b>	€ 1.000,00
<b>Certificazione Impianti:</b>	€ 2.000,00
<b>APE</b>	€ 300,00
<b>TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE</b>	<b>€ 9.100,00</b>

Oltre IVA.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* NON risulta costituito regolare condominio. Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo si evince che per le spese relative alle parti comuni del fabbricato si provvede in via bonaria tra i diversi condomini.

NON sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Torre Annunziata, censiti in NCEU al F.glio 7 p.IIa 586, sub 6 ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il bene sito in Torre Annunziata, censiti in NCEU al F.glio 7 p.IIa 586, sub 6 ricade in zona “RUA-Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale” del vigente P.T.C.



- Il territorio del Comune di Torre Annunziata rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in zona "A" – riqualificazione urbanistica", del vigente P.R.G.
- l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata, rientra in zona sismica S9.



Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.  
Individuato in NCEU al: F.oglio 7 P.IIa 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano terra in Torre Annunziata.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 7, Part.586, Sub. 6 Categoria A/4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 35.716,00**

### VALUTAZIONE DEI BENI

#### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Appartamento a piano terra e corte scoperta pertinenziale

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 7, Part. 586, Sub. 6 Categoria A/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra*	35,70 mq	54,40 mq	1,00	54,40 mq	4,80 m	T
Cortile Pertinenziale	15,00 mq	16,70 mq	0,10	1,67 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,07 mq</b>		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

### 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).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguaglio, fa riferimento al 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), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.”* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;

- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

“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

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia 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.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

**A. L'Agenzia del Territorio** fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2025 - SEMESTRE 2

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: TORRE ANNUNZIATA

FASCIA/ZONA: CENTRALE/PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO

VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

CODICE DI ZONA: B7

MICROZONA CATASTALE N.: 0

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1400	L	3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	600	930	L	2	3,1	L
Box	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro min pari a : **Vm<sub>1</sub>= € 910** (trattasi di abitazione censita con categoria A3- Abitazioni di tipo economico in modeste condizioni)

**B. Il Borsino immobiliare** ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

**Torre Annunziata (NA)**  
Via Commercio, 80058 Torre Annunziata Na, Italia

**ZONA** PIAZZA CESARO, VIA CASTELLO, CORSO GARIBALDI, VIA MAZZINI, CORSO VITTORIO EMANUELE III, SCAVI OPLONTI

Posizione Zona: **Centro** | Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico** | **Tutt**

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <b>Euro 998</b>	Valore medio <b>Euro 1.254</b>	Valore massimo <b>Euro 1.510</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

[Valuta subito questo immobile](#)

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore min. al metro quadro medio pari a: **Vm<sub>2</sub>=€ 998/mq**.

C. **Agenzie Immobiliari** (www.immobiliare.it), le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni similari, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
	Monolocale via della Fortuna 18, Torre Annunziata 1 locale 65 m <sup>2</sup> P3	65	65.000	1.000
ASTE FLORIO	Appartamento all'asta via Sambuco, Torre Annunziata 4 locali PT	68	41.350	608
GABETTI	Appartamento posto al secondo piano senza ascensore. Ingresso, camera da letto, cameretta, cucina e bagno. via Fortuna	70	48.000	686
GABETTI	Torre Annunziata- Via Cavour. In zona centrale ricca di attività commerciali e servizi, a pochi passi dal Corso Vittorio Emanuele, dalla stazione ferroviaria "Torre Annunziata Città" e dagli Scavi di Oplontis (Villa Poppea), proponiamo in vendita ampio appartamento di mq 85 posto al piano rialzato così composto: ingresso in disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno. L'immobile si presenta in buono stato e risulta luminoso grazie alla presenza di punti luce in ogni ambiente. Completa la proprietà terrazzo di copertura di mq 22 con accesso mediante scala interna all'immobile e cantina di mq 25 con accesso dalla strada.	85	49.000	576
	<b>VALORE MEDIO</b>			<b>717</b>

Va comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agenzia del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei tompagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

**Vm<sub>3</sub> = €/mq 645,00**

In definitiva 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 (abitazione di tipo economico), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona centrale all'interno di una corte comune, priva di box/posto auto pertinenziale, ma dalla disponibilità di area esterna pertinenziale e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€ 850,00/mq**.

Nella determinazione delle caratteristiche K da attribuire all'immobile in oggetto, si dovrà tener conto della particolare ubicazione dell'immobile nel centro cittadino, con accesso da corte comune, delle modeste condizioni manutentive dello stesso, della tipologia edilizia (abitazione di tipo economico) della onerosità manutentiva, tenuto conto di evidenti problematiche di umidità da risalita e dell'obsolescenza degli impianti rilevati durante gli accessi eseguiti.

Il valore massimo 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 = 0,34
- K2 = 0,20
- K3 = 0,15
- K4 = 0,06

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

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (850 \times (0,34 + 0,20 + 0,15 + 0,06)) = \text{€}/\text{mq} \mathbf{637,00}$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

$$\mathbf{SLO = 56,07 \text{ mq}}$$

Il valore del **BENE 1**, nel caso specifico, risulta pari a:

$$\mathbf{VM = \text{€} / \text{mq} 637 \times 56,07 \text{ mq} = \text{€} \mathbf{35.716,00}}$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato da soggetto terzo con comodato d'uso NON opponibile;
- è situato in zona centrale del Comune di Torre Annunziata, privo di box/posto auto pertinenziale, ma con disponibilità di cortile esterno pertinenziale;
- è stato pignorato per la sua interezza;
- NON è in parte verificata la regolarità edilizia.
- ed avendo determinato in **€ 9.100,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per costi di costruzione, accertamento di conformità, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, APE, diritti di segreteria, opere di demolizione, ecc.;
- NON risultano oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti.

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO UNICO** l'insieme costituito dalla **PIENA PROPRIETÀ** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.  
**Individuato in NCEU al: F.oglio 7 P.IIa 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT**

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

**VM = € 35.716,00**

*decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-2%),*

*decurtazione per occupazione del bene venduto (-2%),*

**VM = € (35.716 - 4%) = € 34.287,00**

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	SPESE TECNICHE	€ 1.500,00
b	COSTI DI COSTRUZIONE	€ 700,00
c	RIMOZIONE SOPPALCO	€ 1.600,00
d	RIMOZIONE PARETE E COPERT. CORTE	€ 500,00
e	DIRITTI DI SEGRETERIA ACCERTAMENTO	€ 250,00
f	SANZIONE ART. 6 BIS	€ 1.000,00
g	DIRITTI DI SEGRETARIA AGIBILITÀ	€ 250,00
h	SPESE TECNICHE AGIBILITÀ	€ 1.000,00
i	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 2.000,00
l	APE	€ 300,00
m	IVA su a,c,d,h,i,l	€ 1.573,00

**TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 10.673,00 Compreso IVA.**

**VM = € (34.287,00 - 10.673,00) = € 23.614,00**

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO UNICO** risulta essere pari a

in C.T.:

**VM<sub>LU</sub> = € 23.600,00 (euro ventitremilaseicento/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T	56,07 mq	637€/mq	€ 35.716,00	100,00%	€ 35.716,00
Valore di stima:					<b>€ 35.716,00</b>

**Valore di stima: € 35.716,00**

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,00	%
per occupazione del bene venduto	2,00	%
Per costi di costruzione, accertamento di conformità, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, opere di demolizione, IVA, ecc..	10.673,00	€

**Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 23.600,00**

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>	
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>56,07mq</b>
<b>Valore commerciale per mq:</b>	<b>850,00 €/mq</b>
<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>	
<b>Correzioni di stima:</b>	<b>- 25% (coefficiente 0,75)</b>
<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>	
<b>Valore utilizzato per mq:</b>	<b>637,00 €/mq</b>
<b>Valore complessivo:</b>	<b>€. 35.716,00</b>
<b>Riduzione del 4%:</b>	<b>€. 1.428,64<sup>(nota)</sup></b>
<b>Valore:</b>	<b>€. 34.287,00</b>
<b>Ulteriori correzioni di stima: -</b>	<b>€. 10.673,00</b>
<i>[per costi di costruzione accertamento di conformità, sanzioni, Agibilità, APE, diritti di segreteria, opere di demolizione bolli ed IVA, ]</i>	
<b>Prezzo a base d'asta:</b>	<b>€. 23.600,00</b>

**(Nota):**

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 4% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico occupazione dell'immobile da parte di terzi;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

\* \* \*

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

Castello di Cisterna, li 05/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Sena Andrea

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano terra con annessa area esterna scoperta pertinenziale, il tutto ubicato in Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T.

Nel complesso l'oggetto della perizia è una modesta unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su unico piano fuori terra. Il detto immobile è posto all'interno di un vecchio fabbricato residenziale che si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, con il fronte principale su via Camillo Benso Conte di Cavour. Il tutto in Torre Annunziata (NA) – via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21. Il detto immobile è individuato in NCEU al:

**F.oglio 7 P.IIa 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT;**

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Torre Annunziata. Il comune si estende nell'insenatura più interna del golfo di Napoli in uno stretto lembo di terra cinta tra il Vesuvio e il mare: è infatti municipalità della Zona rossa del Vesuvio, importante centro balneare e membro del Parco regionale del fiume Sarno, che ne delimita il confine meridionale con la sua foce.

Fin dalla fondazione ha fatto della pesca, del commercio, del turismo e della produzione della pasta le principali attività, tanto da essere detta Capitale dell'arte bianca, per la massiccia produzione che toccò il picco nel primo dopoguerra, con oltre sessanta tra mulini e pastifici, di cui restano in attività, tra i più noti e premiati al mondo, i marchi Voiello e Setaro. Dal periodo della prima rivoluzione industriale, è un importante centro produttivo, prima nel settore metalmeccanico e siderurgico, e, ad oggi, nautico e farmaceutico, oltre che portuale, accogliendo il terzo porto della regione per estensione. È inoltre sede dello Stabilimento militare Spollette, già Reale Fabbrica d'Armi sotto il Regno delle Due Sicilie, e oggi gestita dal Ministero della Cultura.

Sorge sui resti dell'antica Oplontis, città residenziale imperiale e patrizia sepolta dall'eruzione del Vesuvio del 79, di cui conserva l'attiva stazione termale e il sito archeologico, dal 1997 riconosciuto come patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi, Torre Annunziata è infatti attraversata dall'autostrada A3 Napoli-Salerno facente parte della Strada Europea E45. È servita dai caselli di Torre Annunziata Nord, Torre Annunziata Scavi e Torre Annunziata Sud. Con l'inaugurazione della ferrovia Napoli-Pompei-Poggioreale, nel 1904, Torre Annunziata fu raggiunta anche dalla Circumvesuviana, che divenne nodo ferroviario quando nel 1948 fu inaugurata la ferrovia Napoli-Torre Annunziata-Sorrento; su quest'ultima tratta, nel 2017, è stata inaugurata la fermata di Villa Regina - Antiquarium. Il comune si estende su una superficie di circa 8,00 kmq, con una popolazione di circa 42.302 abitanti. Sorge a 9 metri sopra il livello del mare.

L'isolato ove è allocato l'immobile, è parte del tessuto storico del Comune di cui l'arteria di via Camillo Benso Conte di Cavour ne delimita il margine orientale. Il tessuto storico conserva, nonostante gli interventi di sostituzione e integrazione, l'impianto urbanistico originario, la cui parte di più antica formazione si articola su alcuni assi principali ortogonali; lungo questi assi principali gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte.

Per quanto riguarda l'edificazione recente (tra cui il fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare *de quo*) risulta realizzata, prevalentemente, in continuità spaziale con le formazioni preesistenti. L'edificio è localizzato lungo la viabilità principale a formare una cortina edilizia continua con gli altri edifici contigui, mantenendo una coerenza di impianto, anche se di scadente qualità architettonica.

La via Camillo Benso Conte di Cavour è una strada del tessuto storico che si sviluppa in direzione nord/est sud/ovest sfociando a meridione sulla centrale via Vittorio Emanuele; si presenta a senso unico di marcia, con modesti marciapiedi su ambo i lati e modeste possibilità di parcheggio lungo la sede stradale.

L'isolato è a prevalente destinazione residenziale con fabbricati disposti su più livelli. Gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte formate prevalentemente da tre piani fuori terra con ingressi

sulla strada. Le attività commerciali sono disposte perlopiù ai piani terra dei fabbricati. La sede comunale dista pochi chilometri.

Considerata la centralità dell'area in questione si segnala la presenza di tutti i servizi necessari quali: alimentari, chiese, bar, edicola-generi diversi, negozi, istituto di Credito, Poste, attività turistico-ricettive. Su via Camillo Benso, adiacente il fabbricato in questione, si segnala la presenza dell'Istituto Comprensivo scolastico G. Leopardi.

Il fabbricato ove è allocata l'unità immobiliare oggetto del procedimento, risulta essere un edificio plurifamiliare che forma una cortina edilizia compatta con gli edifici adiacenti lungo via Camillo Benso. Nello specifico percorsi via Camillo Benso conte di Cavour si giunge al portone di ingresso al fabbricato che immette in un androne coperto comune e su cui si apre l'ingresso al detto appartamento. Quest'ultimo si compone di due ambienti comunicanti, caratterizzati da copertura voltata; il primo di forma triangolare dove trova posto un modesto ambiente cucina e il piccolo w.c.; il secondo di forma rettangolare, adibito a camera da letto, e caratterizzato da una zona superiore soppalcata raggiungibile da scala metallica a chiocciola. Completa il piano un cortile esterno di pertinenza esclusiva, accessibile dalla corte comune al fabbricato. All'atto del sopralluogo risultava delimitato perimetralmente da pareti in muratura e copertura con pannelli sandwich ed adibito a locale deposito.

L'appartamento risulta privo di box auto pertinenziale. È comunque dotato come detto di cortile esterno pertinenziale con accesso da corte comune.

**PIANO TERRA** – composto da cucina, w.c., camera da letto e soppalco. Completa il piano, cortile pertinenziale. La copertura è del tipo a volta.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

**PIANO TERRA**

Sup. Lorda = mq 54,40 mq

Hutile max = m 4,80

DESCRIZIONE IMMOBILE

**PIANO TERRA**

Nell'androne comune si apre l'ingresso all'appartamento in questione. Questo si compone di un primo ambiente triangolare adibito a cucina, con annesso piccolo w.c., direttamente connesso con un secondo ambiente rettangolare adibito a camera da letto e dotato di soppalco superiore a cui si accede da scala interna in metallo. Completa il piano cortile esterno pertinenziale accessibile dalla corte comune. La copertura è di tipo a volta; l'altezza interna utile max rilevata risulta essere pari a m 4,80. Nel w.c. l'altezza rilevata è pari a circa 2,20 m. Per la parte soppalcata l'altezza rilevata è pari a 2,60 m. Il bene si presenta in modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio del novecento) e in assenza di recenti interventi manutentivi. Non si rilevano finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- Assente impianto di riscaldamento.
- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore è posto internamente in nicchia ricavata nella parete adiacente l'ingresso. L'impianto esistente è datato e certamente non rispondente alla normativa vigente (DM 37/08)
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico allocato nel w.c. All'atto del sopralluogo l'abitazione seppure provvista di alimentazione idrica risultava priva del relativo contatore.
- Assente impianto citofonico.
- L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres ceramico diversificata per ambienti. La cucina presenta una pavimentazione in gres ceramico di colore chiaro 30x30 cm. Analoga la pavimentazione del soppalco superiore nel secondo ambiente. L'ambiente letto presenta invece una pavimentazione di medio formato con effetto a scacchiera. Per il w.c. si è invece optato per una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico colore beige chiaro. Analogo il rivestimento parietale. Il

piccolo cortile pertinenziale risultava anch'esso pavimentato con piastrelle in gres colore cotto di modesta fattura. Soglie in marmo bianco di Carrara.

- Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e in modesto stato manutentivo, non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; protetti esternamente da grata metallica.
- L'accesso avviene esclusivamente dall'androne comune dove è allocato il portoncino di ingresso in metallo con specchiature in vetro.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si riscontrano infiltrazioni dal soffitto né lungo le pareti interne;. Si rilevano invece fenomeni di umidità di risalita e da condensa lungo le pareti e sulle parti voltate della copertura, solo in parte mascherate da contropareti interne in cartongesso. Si evidenziano lesione delle pareti interne e parziale distacco di intonaco dal plafone del soppalco. Non si notano distacchi della pavimentazione

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 7, Part. 586, Sub. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Destinazione urbanistica:** Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Casalnuovo di Napoli: in zona omogenea "A-Riqualificazione Urbanistica".

**Prezzo base d'asta: € 23.600,00**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.600,000

Bene N° 1 – Appartamento con annessa area esterna scoperta pertinenziale			
<b>Ubicazione:</b>	Torre Annunziata (NA) – via CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 21, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part.586, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	56,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi ed occupati. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'appartamento a piano terra risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] (sorella della debitrice [REDACTED]) completo e funzionale anche se in modesto stato di conservazione generale.</li> <li>– Il fabbricato ove sono allocati gli immobili <i>de quo</i> si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive, discretamente soleggiato, con il fronte principale, da cui si accede, prospiciente la via Camillo Benso Conte di Cavour.</li> </ul>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Nel complesso l'oggetto della perizia è una modesta unità immobiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su unico piano fuori terra. Il detto immobile è posto all'interno di un vecchio fabbricato residenziale che si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, con il fronte principale su via Camillo Benso Conte di Cavour. Il tutto in Torre Annunziata (NA) – via Camillo Benso Conte di Cavour n. 21. Il detto immobile è individuato in NCEU al:</p> <p><b>F.lio 7 P.la 586, sub 6, cat. A/4, cons.2,5 vani, classe 1, sup. 43 mq, rendita € 59,65, PT;</b></p> <p>Il bene in questione è ubicato nel Comune di Torre Annunziata. Il comune si estende nell'insenatura più interna del golfo di Napoli in uno stretto lembo di terra cinta tra il Vesuvio e il mare: è infatti municipalità della Zona rossa del Vesuvio, importante centro balneare e membro del Parco regionale del fiume Sarno, che ne delimita il confine meridionale con la sua foce.</p> <p>Fin dalla fondazione ha fatto della pesca, del commercio, del turismo e della produzione della pasta le principali attività, tanto da essere detta Capitale dell'arte bianca, per la massiccia produzione che toccò il picco nel primo dopoguerra, con oltre sessanta tra mulini e pastifici, di cui restano in attività, tra i più noti e premiati al mondo, i marchi Voiello e Setaro. Dal periodo della prima rivoluzione industriale, è un importante centro produttivo, prima nel settore metalmeccanico e siderurgico, e, ad oggi, nautico e farmaceutico, oltre che portuale, accogliendo il terzo porto della regione per estensione. È inoltre sede dello Stabilimento militare Spolette, già Reale Fabbrica d'Armi sotto il Regno delle Due Sicilie, e oggi gestita dal Ministero della Cultura.</p> <p>Sorge sui resti dell'antica Oplontis, città residenziale imperiale e patrizia sepolta dall'eruzione del Vesuvio del 79, di cui conserva l'attiva stazione termale e il sito archeologico, dal 1997 riconosciuto come patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.</p> <p>Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi, Torre Annunziata è infatti attraversata dall'autostrada A3 Napoli-Salerno facente parte della Strada Europea E45. È servita dai caselli di Torre Annunziata Nord, Torre Annunziata Scavi e Torre Annunziata Sud. Con l'inaugurazione della ferrovia Napoli-Pompei-Poggioreale, nel 1904, Torre Annunziata fu raggiunta anche dalla Circumvesuviana, che divenne nodo ferroviario quando nel 1948 fu inaugurata la ferrovia Napoli-Torre Annunziata-Sorrento; su quest'ultima tratta, nel 2017, è stata inaugurata la fermata di Villa Regina - Antiquarium.</p> <p>Il comune si estende su una superficie di circa 8,00 kmq, con una popolazione di circa 42.302 abitanti. Sorge a 9 metri sopra il livello del mare.</p> <p>L'isolato ove è allocato l'immobile, è parte del tessuto storico del Comune di cui l'arteria di via Camillo Benso Conte di Cavour ne delimita il margine orientale. Il tessuto storico conserva, nonostante gli interventi di sostituzione e integrazione, l'impianto urbanistico originario, la cui parte di più antica formazione si articola su alcuni assi principali ortogonali; lungo questi assi principali gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte.</p> <p>Per quanto riguarda l'edificazione recente (tra cui il fabbricato entro cui è allocata l'unità immobiliare <i>de quo</i>) risulta realizzata, prevalentemente, in continuità spaziale con le formazioni preesistenti. L'edificio è localizzato lungo la viabilità principale a formare una cortina edilizia continua con gli altri edifici contigui, mantenendo una coerenza di impianto, anche se di scadente qualità architettonica.</p> <p>La via Camillo Benso Conte di Cavour è una strada del tessuto storico che si sviluppa in direzione nord/est sud/ovest sfociando a meridione sulla centrale via Vittorio Emanuele; si presenta a senso unico di marcia, con modesti marciapiedi su ambo i lati e modeste possibilità di parcheggio lungo la sede stradale.</p> <p>L'isolato è a prevalente destinazione residenziale con fabbricati disposti su più livelli. Gli edifici storici configurano cortine edilizie compatte formate prevalentemente da tre piani fuori terra con ingressi sulla strada. Le attività commerciali sono disposte perlopiù ai piani terra dei fabbricati. La sede comunale dista pochi chilometri.</p>		

Considerata la centralità dell'area in questione si segnala la presenza di tutti servizi necessari quali: alimentari, chiese, bar, edicola-generi diversi, negozi, istituto di Credito, Poste, attività turistico-ricettive. Su via Camillo Benso, adiacente il fabbricato in questione, si segnala la presenza dell'Istituto Comprensivo scolastico G. Leopardi.

Il fabbricato ove è allocata l'unità immobiliare oggetto del procedimento, risulta essere un edificio plurifamiliare che forma una cortina edilizia compatta con gli edifici adiacenti lungo via Camillo Benso. Nello specifico percorsi via Camillo Benso conte di Cavour si giunge al portone di ingresso al fabbricato che immette in un androne coperto comune e su cui si apre l'ingresso al detto appartamento. Quest'ultimo si compone di due ambienti comunicanti, caratterizzati da copertura voltata; il primo di forma triangolare dove trova posto un modesto ambiente cucina e il piccolo w.c.; il secondo di forma rettangolare, adibito a camera da letto, e caratterizzato da una zona superiore soppalcata raggiungibile da scala metallica a chiocciola. Completa il piano un cortile esterno di pertinenza esclusiva, accessibile dalla corte comune al fabbricato. All'atto del sopralluogo risultava delimitato perimetralmente da pareti in muratura e copertura con pannelli sandwich ed adibito a locale deposito.

L'appartamento risulta privo di box auto pertinenziale. È comunque dotato come detto di cortile esterno pertinenziale con accesso da corte comune.

**PIANO TERRA** – composto da cucina, w.c., camera da letto e soppalco. Completa il piano, cortile pertinenziale. La copertura è del tipo a volta.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

**PIANO TERRA**

Sup. Lorda= mq 54,40 mq

Hutile max = m 4,80

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

**PIANO TERRA**

Nell'androne comune si apre l'ingresso all'appartamento in questione. Questo si compone di un primo ambiente triangolare adibito a cucina, con annesso piccolo w.c., direttamente connesso con un secondo ambiente rettangolare adibito a camera da letto e dotato di soppalco superiore a cui si accede da scala interna in metallo. Completa il piano cortile esterno pertinenziale accessibile dalla corte comune. La copertura è di tipo a volta; L'altezza interna utile max rilevata risulta essere pari a m 4,80. Nel w.c. l'altezza rilevata è pari a circa 2,20 m. Per la parte soppalcata l'altezza rilevata è pari a 2,60 m.

Il bene si presenta in modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio del novecento) e in assenza di recenti interventi manutentivi. Non si rilevano finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- Assente impianto di riscaldamento.
- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore è posto internamente in nicchia ricavata nella parete adiacente l'ingresso. L'impianto esistente è datato e certamente non rispondente alla normativa vigente (DM 37/08)
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico allocato nel w.c. All'atto del sopralluogo l'abitazione seppure provvista di alimentazione idrica risultava priva del relativo contatore.
- Assente impianto citofonico.
- L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres ceramico diversificata per ambienti. La cucina presenta una pavimentazione in gres ceramico di colore chiaro 30x30 cm. Analoga la pavimentazione del soppalco superiore nel secondo ambiente. L'ambiente letto presenta invece una pavimentazione di medio formato con effetto a scacchiera. Per il w.c. si è invece optato per una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico colore beige chiaro. Analogo il rivestimento parietale. Il piccolo cortile pertinenziale risultava anch'esso pavimentato con piastrelle in gres colore cotto di modesta fattura. Soglie in marmo bianco di Carrara.
- Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e in modesto stato manutentivo, non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; protetti esternamente da grata metallica.
- L'accesso avviene esclusivamente dall'androne comune dove è allocato il portoncino di ingresso in metallo con specchiature in vetro.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si riscontrano infiltrazioni dal soffitto né lungo le pareti interne;. Si rilevano invece fenomeni di umidità di risalita e da condensa lungo le pareti e sulle parti voltate della copertura, solo in parte mascherate da contropareti interne in cartongesso. Si evidenziano lesione delle pareti interne e parziale distacco di intonaco dal plafone del soppalco. Non si notano distacchi della pavimentazione L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON è stato effettuato un accesso forzoso.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) [REDACTED]

Con il figlio

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]

con contratto di comodato d'uso gratuito ad uso abitativo NON opponibile alla procedura.