



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

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



Procedura RGE 156/2024



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109



S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 10-02-2025

Con Osservanza

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



Arch. Luca Velotti





LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, sito **al piano secondo**, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo, **composto** da tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, **individuato** in NCEU al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe **3**, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale **mq 126**, totale escluse aree scoperte **mq 126**, rendita **Euro 207,54**, **confinante** a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la p.lla 346, salvo altri.

Prezzo base: €. 221.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 165.750,00

Breve descrizione in ordine allo stato di consistenza: Trattasi di un'abitazione di tipo civile posta al piano secondo, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, con corpo scala di distribuzione ai piani (senza ascensore); detto immobile, della consistenza di tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, si compone di ingresso-disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio, nonché di un piccolo balcone a livello prospiciente la strada principale denominata Corso Umberto I.

Breve descrizione in ordine alla stima del bene: La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità urbanistica (per la regolarizzazione del bene) e degli oneri condominiali pregressi (stimati) ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.





Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si prega di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Emanuela MUSI **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **02-12-2024** e al verbale di giuramento telematico del **04-12-2024**.

* * *



Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore procedente.
- P.2 - Debitori.
- P.3 - Regime patrimoniale dei debitori.
- P.4 - Immobile pignorato.
- P.5 - Atto di precetto.
- P.6 - Pignoramento.
- P.7 - Trascrizione del pignoramento.
- P.8 - Istanza di vendita.
- P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.
- P.10 - Esposizione debitoria.
- P.11 - Ragioni del credito.
- P.12 - Altri creditori iscritti.
- P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
- P.14 - Creditori intervenuti.
- P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.
- P.16 - Procuratore del creditore procedente.
- P.17 - Procuratore dei debitori.





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

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

- **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **2.1 - Descrizione sintetica del bene.**

- **2.2 - Stato di occupazione.**

- **2.3 - Diritti posti in vendita.**

- **2.4 - Lotto oggetto di vendita.**

- **2.5 - Indivisibilità del bene.**

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

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

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

- **2.9 - Cronistoria catastale.**

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

- **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

- **2.12 - Normativa urbanistica.**

- **2.13 - Regolarità edilizia.**

- **2.14 - Certificazioni.**

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

- **2.16 - Parti comuni.**

- **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

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





- 2.19 - Oneri condominiali.

3) - NOTE DI RILIEVO

- 3.1 - Note di rilievo

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

- 4.1 - Criterio di stima.

- 4.2 - Prospetto riepilogativo.

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 5.1 - Trasmissione bozza.

6) - ALLEGATI

- 6.1 - Elenco allegati.

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore procedente.

“[omissis]” e per essa “[omissis]”, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti rilasciata a norma dell’art. 83 c.p.c. conferita su foglio separato in calce all’atto di precetto del “[omissis]”, dagli Avv.ti Gennaro Ferrecchia e Massimiliano Silvestri, domiciliata ai fini del presente giudizio presso lo studio dell’Avv. Maria Mauri, corrispondente ai propri procuratori.

- P.2 - Debitori.

(1) “[omissis]”.

(2) “[omissis]”.

- P.3 - Regime patrimoniale dei debitori.

“[omissis]”.

- P.4 - Immobili pignorati.

Unità negoziale 1





(per i diritti di 1/2 in capo a Celardo Massimo e per i diritti di 1/2 in capo a Langella Flora)

* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54.

▪ **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data “[omissis]” ai debitori esecutati, per l'importo di “[omissis]”, oltre interessi per come dovuti, spese e competenze, spese di notifica del precetto, nonché spese e competenze successive come per legge (v. fascicolo telematico).

▪ **P.6 - Pignoramento.**

08-10-2024 rep. 5409/2024 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 156/2024** (v. fascicolo telematico).

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

30-10-2024 a Napoli 2 al **RG 52140** e al **RP 41012** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 156/2024** (v. fascicolo telematico).

▪ **P.8 - Istanza di vendita.**

13-11-2024 (v. fascicolo telematico).

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

Nessuno.

▪ **P.10 - Esposizione debitoria.**

“[omissis]”, come da atto di precetto notificato il “[omissis]”, oltre agli interessi per come dovuti, alle spese ed alle competenze di esecuzione, IVA e CPA come per legge (v. fascicolo telematico).

▪ **P.11 - Ragioni del credito.**

Contratto di mutuo ipotecario del 20-06-2016 a ministero del Notaio Domenico Di





Liegro, rep. 3115, racc. 2128, registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 28-06-2016, al n. 5792, munito di formula esecutiva in data 05-03-2024, con il quale la “[omissis]” ebbe a concedere a titolo di mutuo fondiario l’importo di “[omissis]” a “[omissis]” (quale parte mutuataria e datrice d’ipoteca) e “[omissis]” (quale parte mutuataria e datrice d’ipoteca), coniugati in regime di “[omissis]” (v. fascicolo telematico).

A garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato e dell’esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto summenzionato veniva concessa a favore della Banca l’ipoteca volontaria sul compendio immobiliare sito nel Comune di Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, distinto in N.C.E.U. al foglio 6, p.la 341, sub 39, per la somma di “[omissis]” (capitale di “[omissis]”), iscritta a Napoli 2 il 28-06-2016 ai nn. 28490/3811, a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]” e “[omissis]”, coniugi in regime di “[omissis]” (per i diritti di 1/2 ciascuno), per la somma di “[omissis]” (di cui capitale “[omissis]”), gravante sull’intera proprietà (1/1) dell’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

[A tal proposito si precisa che con verbale del 21-12-2016, rep. 44134/15158, registrato a Parma il 07-12-2016 al n. 17567, depositato al Registro delle Imprese di Parma in data 28-11-2016, prot. 33462, iscritto il 01-12-2016, “[omissis]” mutava la sua denominazione in “[omissis]”; - con verbale del 26-02-2019, rep. 46123/16147, depositato al Registro delle Imprese di Parma in data 26-02-2019, prot. 5893, iscritto il 27-02-2019, “[omissis]” variava la sua denominazione in “[omissis]”; - con procura rilasciata dal Responsabile della Direzione “[omissis]” di “[omissis]”, dott. “[omissis]”, con atto del 24-11-2022, autenticato dal Notaio Maria Paola Salsi, rep. 49483, racc. 18081, “[omissis]” formalmente nominava e costituiva quale procuratrice “[omissis]”, affinché quest’ultima, a mezzo dei propri legali rappresentanti pro-tempore, dei suoi amministratori, dirigenti, dipendenti e procuratori regolarmente autorizzati,





ponesse in essere, in nome e per conto della Mandante, in qualità di Mandataria, tutto quanto necessario, utile e/o opportuno ai fini della gestione stragiudiziale e giudiziale dei crediti affidati in gestione alla Mandataria]

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

Nessuno alla data del 04-12-2024.

Risulta trascritto in data **04-03-2022** ai nn. 9984/7624 un sequestro preventivo, giusto atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torre Annunziata (NA) il 10-02-2022, rep. 372/2022, a favore dell'“[omissis]”, contro “[omissis]”, gravante sulla quota di 1/2 del compendio immobiliare della presente procedura esecutiva.

[Trattasi di **decreto di sequestro preventivo** emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P. - dalla dott.ssa Maria Concetta Criscuolo, G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]

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

Nessuno.

▪ **P.14 - Creditori intervenuti.**

Nessuno alla data del 04-12-2024.

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

Nessuno.

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

Avv. Gennaro Ferrecchia - (pec: “[omissis]”)

Avv. Massimo Silvestri - (pec: “[omissis]”)

▪ **P.17 - Procuratore dei debitori.**

Non costituito alla data del 04-12-2024.

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luca Vitale** - (pec: “[omissis]”)





Esperto Stimatore: **Arch. Luca Velotti** - (pec: "[omissis]")

* * *

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

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, sito **al piano secondo**, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo, **composto** da tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, **individuato** in NCEU al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe **3**, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale **mq 126**, totale escluse aree scoperte **mq 126**, rendita **Euro 207,54**, **confinante** a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la p.lla 346, salvo altri.

* * *

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica del bene.

Il compendio staggito **si compone** di:

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]")

* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54.

In particolare l'immobile descritto al punto 1 nell'unità negoziale 1 **fa parte** di un edificio di





tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, con corpo scala di distribuzione ai piani, senza ascensore.

Al predetto immobile **si accede** dal corpo scala comune, in particolare dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo.

Quest'ultimo, della consistenza di tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, si compone di ingresso-disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio, nonché di un piccolo balcone a livello prospiciente la strada principale denominata Corso Umberto I.

L'immobile, **provvisto** di impianti primari e di opere di finitura, **si presenta**, complessivamente, in **buone** condizioni locative e conservative.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

▪ 2.2 - Stato di occupazione.

Il compendio immobiliare è **occupato dai debitori esegutati** e dal loro nucleo familiare.

▪ 2.3 - Diritti posti in vendita.

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare** in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, **individuato come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]")

* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54;

giusto verbale di pignoramento immobili **notificato** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata (NA) in data **08-10-2024** rep. 5409/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **30-**





10-2024 al RG 52140 e al RP 41012, a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]” e

“[omissis]”, avente ad oggetto il diritto di proprietà di **1/1** del compendio immobiliare su indicato.

▪ **2.4 - Lotto oggetto di vendita.**

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, sito **al piano secondo**, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo, **composto** da tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, **individuato** in NCEU al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe **3**, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale **mq 126**, totale escluse aree scoperte **mq 126**, rendita **Euro 207,54**, **confinante** a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la p.lla 346, salvo altri.

▪ **2.5 - Indivisibilità del bene.**

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere un **maggior ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento**.

Si precisa, in particolare, che allo stato attuale, **un eventuale ed ipotetico**





frazionamento, con conseguente aumento delle unità immobiliari, non sarebbe

comunque valutabile dall'Ente Comunale in forza della corretta interpretazione della

L.R. n.21 del 10-12-2003, "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio

vulcanico dell'area vesuviana", da parte di quest'ultimo, in quanto è vietato, di fatto, il

rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento

dell'edilizia residenziale.

Pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite staggito.

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale

di Torre Annunziata in data **08-10-2024** rep. 5409/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **30-10-**

2024 al RG 52140 e al RP 41012, il **compendio immobiliare in oggetto è distinto**

come segue:

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]")

* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4**, classe 3, vani **4,5**, rendita catastale €. 207,54.

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **08-10-2024**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **30-10-2024**).

Alla data del pignoramento (del **08-10-2024**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **30-10-2024**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del**





catasto come segue:

Unità negoziale 1

- **1) Catasto Fabbricati del Comune di TORRE ANNUNZIATA (NA)** al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54, giusta variazione nel classamento del **04-04-2017**, pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017.

Sussiste corrispondenza tra i **dati** indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **30-10-2024**) e quelli riportati agli atti del catasto (del **04-04-2017**).

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

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

Unità negoziale 1

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4**, classe 3, vani **4,5**, rendita catastale € 207,54, giusta variazione nel classamento del **04-04-2017**, pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017, in ditta “[omissis]” e “[omissis]”, per la proprietà di **1/2 ciascuno**, in regime di “[omissis]”.

Il fabbricato urbano, di cui fa parte il cespite pignorato, **insiste** sulla zona di terreno distinta in NCT al foglio **6**, particella **341**, qualità **ente urbano**, **are 9.11**, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del **27-07-2004**, pratica n. NA0421432 in atti dal 27-07-2004 (n. 19378.1/2004), **nonché** giusto precedente impianto meccanografico del **18-02-1977**.

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





Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Non sussiste conformità allo stato di fatto **della planimetria** in atti del catasto (del **04-04-2016**), per variazioni distributive interne, per la presenza di una finestra nel locale wc posto all'ingresso del bene e per la presenza di un soppalco nella camera da letto posta all'ingresso del bene.

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

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

Unità negoziale 1

- **1) Abitazione di tipo popolare (A/4)**, piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I, 109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4**, classe 3, vani **4,5**, rendita catastale €. 207,54, giusta variazione nel classamento del **04-04-2017**, pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017, in ditta “[omissis]” e “[omissis]”, per la proprietà di **1/2 ciascuno**, in regime di “[omissis]”.

Il sub **39** deriva da:

- variazione nel classamento del **04-04-2017**, pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017;

A sua volta il sub **39** deriva dal sub **16**, ovvero giusta:

- variazione del **04-04-2016** pratica n. NA0135560, in atti dal 04-04-2016, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n. 68031.1/2016;

A sua volta ancora il sub **16** deriva da:

- variazione del **09-11-2015**, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d'ufficio del **01-01-1994**, in atti dal 06-04-1994, rettifica zona censuaria - art. 2 legge del 24-03-1993 n. 75 - n. 100000.1/1994;
- variazione del **01-01-1992**, variazione del quadro tariffario;





- impianto meccanografico del **30-06-1987**.

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

Unità negoziale 1

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del **20-06-2016**, rep. 3114, racc. 2127, autenticato dal Notaio Domenico Di Liegro, trascritto a Napoli 2 il 28-06-2016 ai nn. 28489/21985, dalla "[omissis]", in regime di "[omissis]".

[Nel suddetto atto del 20-06-2016 si precisa che la consistenza immobiliare "[...] viene venduta a corpo e non a misura, con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù, così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare con tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto del 18-07-2000 per Notar Diego Ciro Vanacore [...] con i proporzionali diritti condominiali come indicati dal regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^, che trovasi allegato sotto la lettera B al citato atto del 18-07-2000, il tutto ben noto alla parte acquirente".]

Ad essa "[omissis]", in regime di "[omissis]", l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I, 109, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 341, sub 16, cat. A/4, di 4 vani al piano 2, è pervenuta per atto di compravendita del **18-07-2000**, rep. 28287, racc. 9463, registrato a Castellammare di Stabia il 25-07-2000 e trascritto a Napoli 2 il 22-07-2000 ai nn. 25992/18317, dai Sig.ri "[omissis]", "[omissis]", "[omissis]" e "[omissis]", per la quota di **1/4 di piena proprietà ciascuno**.

[Nel suddetto atto del 18-07-2000 si precisa che la consistenza immobiliare viene venduta con "[...] accessioni, accessori, dipendenze, inerenze, pertinenze, diritti





condominiali vari come per legge, servitù attive o passive, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e come emerge dallo stato dei luoghi, dai legittimi titoli di provenienza e dal regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^a, regolamento che, previa accettazione, anche dall'acquirente, è allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera B, al fine di sottoporlo alla formalità di trascrizione per conseguire gli effetti anche nei confronti degli aventi causa da ciascun condomino"].

Ai predetti Sig.ri "[omissis]", "[omissis]", "[omissis]" e "[omissis]", il cespite in oggetto è pervenuto in virtù della successione di "[omissis]" e deceduto ab intestato in Torre Annunziata (NA) il **09-05-1998**, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09-11-1998 e catalogata al n. 49 del volume 544.

▪ 2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. **risulta completa**.

▪ 2.12 - Normativa urbanistica.

Il fabbricato urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata ricade in zona "B" - **Intensiva esistente** - del vigente P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28-05-1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27-06-1983, **nonché** in zona "AT" - Tessuti storici centrali" - della proposta di P.U.C. approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.42 del 31-03-2021.

Inoltre, detto fabbricato urbano ricade in zona "R.U.A." del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) approvato con D.M. 04-07-2002 e pubblicato in data 19-09-2002.

Infine, l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) rientra tra i Comuni della "zona rossa" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10-12-2003, per cui è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati





all'incremento dell'edilizia residenziale.

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

Unità negoziale 1

Il fabbricato di cui è parte il bene immobile oggetto di causa è stato edificato **in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio.**

In particolare, accertata l'epoca di costruzione, **anteriore al primo settembre 1967**, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, **per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege** ai fini della commerciabilità dei beni (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).

Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, **si è in presenza di immobili sempre commerciabili**, cosicché **non è necessario verificare** ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato **sia stato costruito** previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero **in totale difformità da essa;**

- se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;

l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie **concerne** pertanto **l'epoca di effettiva costruzione** (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).

Si rileva che in atti dell'UTC **non state rinvenute** pratiche edilizie aventi ad oggetto il predetto immobile **a nome degli odierni debitori esecutati.**

Diversamente **a nome della loro dante causa** Sig.ra "[omissis]" è stata rinvenuta una **pratica edilizia**, prot. GENERALE n. 15424 del 13-09-2001, nonché prot. UTC n. 11066

del 17-09-2001, avente ad oggetto l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare ubicata al piano secondo e distinta in NCEU al foglio 6, p.lla 341,





sub 16, ai sensi dell'art. 26 della Legge 27-02-1985 n. 47.

L'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia **corrisponde "grossomodo"** con quello in atti del catasto del 04-04-2016 (a meno dell'ambiente cucina, salvo altro), mentre **non corrisponde** all'attuale stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna, per la presenza di una finestra nel wc posto all'ingresso del bene e per la presenza di un soppalco nella camera da letto posta all'ingresso del bene (salvo altro).

Pertanto occorrerà detrarre dal prezzo a base d'asta del cespite staggitto i costi per una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica, al fine di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi difforme dall'elaborato planimetrico catastale e dal titolo edilizio abilitativo, per la diversa distribuzione interna e per la presenza di una finestra nel wc posto all'ingresso del bene, mentre per quanto concerne la presenza del soppalco nella camera da letto posta all'ingresso del bene, occorrerà procedere alla rimozione dello stesso, in quanto non risulta conforme alle norme urbanistiche (altezza inferiore minore di mt 2.40).

Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC.

▪ 2.14 - Certificazioni.

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti.

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





Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di

Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013

e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o

quantomeno non reperito in atti - [Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat.

A/4" (abitazioni di tipo popolare) ovvero categoria "E.1(1)" o "E.1(2)" - "Edifici adibiti a

residenza e assimilabili", in particolare (1) "abitazioni adibite a residenza con carattere

continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme" e (2)

"abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine

settimana e simili" - di cui all'art. 3 del DPR 412/93].

(**) **NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del

2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di

sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello

stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in

sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha

l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei

rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario

provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di

certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M.

37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita in atti.

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

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggitto, identificato con gli attuali dati

catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggitto sia **gravato da pesi** quali censo, livello o

uso civico, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura





concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il diritto sul compendio immobiliare dei debitori pignorati sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite staggito, **che detta ultima** (ovvero che la predetta zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

▪ 2.16 - Parti comuni.

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c. **nonché** a quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi.

Dal titolo di provenienza del **20-06-2016**, in favore dei debitori eseguiti, **si rileva** che la consistenza immobiliare *"[...] viene venduta a corpo e non a misura, con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e servitù, così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare con tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto del 18-07-2000 per Notar Diego Ciro Vanacore [...] con i proporzionali diritti condominiali come indicati dal regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^a, che trovasi allegato sotto la lettera B al citato atto del 18-07-2000, il tutto ben noto alla parte acquirente"*.

Dal titolo di provenienza del **18-07-2000**, in favore della dante causa dei debitori eseguiti, **si rileva** che la consistenza immobiliare *"[...] viene venduta con accessioni, accessori, dipendenze, inerenze, pertinenze, diritti condominiali vari come per legge, servitù attive o passive, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e come*





emerge dallo stato dei luoghi, dai legittimi titoli di provenienza e dal regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^a, regolamento che, previa accettazione, anche dall'acquirente, è allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera B, al fine di sottoporlo alla formalità di trascrizione per conseguire gli effetti anche nei confronti degli aventi causa da ciascun condomino".



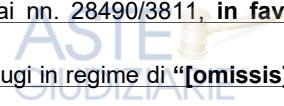
■ 2.17 - Formalità pregiudizievoli.

Sulla base della relazione notarile in atti (del 11-11-2024), nonché sulla scorta di ulteriori verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2**):



ISCRIZIONI (N.1)

- **(N.1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20-06-2016, numero di repertorio 3115/2128, autenticato dal Notaio Domenico Di Liegro, **iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **NAPOLI 2** il 28-06-2016 ai nn. 28490/3811, **in favore di "[omissis]", contro "[omissis]" e "[omissis]",** coniugi in regime di **"[omissis]"** (per i diritti di 1/2 ciascuno), quali debitori ipotecari, per la somma di **"[omissis]"** (capitale di **"[omissis]"**) **gravante** sull'intera proprietà **(1/1)** dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva;



TRASCRIZIONI (N.2)

- **(N.1) Decreto di sequestro preventivo** del 10-02-2022, rep. 372/2022, emesso nell'ambito del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - GIP, dalla dott.ssa Maria Concetta Criscuolo, GIP presso il Tribunale di Torre Annunziata, **trascritto** a Napoli 2 il 04-03-2022 ai nn. 9984/7624, **a favore dell'"[omissis]", contro "[omissis]", avente ad oggetto** la quota di **1/2** del compendio immobiliare della presente procedura





espropriativa;

- **(N.2) Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP del Tribunale di Torre Annunziata in data **08-10-2024** rep. 5409/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **30-10-2024** ai nn. 52140/41012, **a favore** di "[omissis]", **contro** "[omissis]" e "[omissis]", **avente ad oggetto** il diritto di piena proprietà di (1/1) del compendio immobiliare della presente procedura esecutiva.

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura.

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

Non si rileva la **presenza** di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Non si rileva, inoltre, la **presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti impositivi di servitù, mentre si rileva la presenza del seguente **atto esecutivo/cautelare** ovvero:

- **Decreto di sequestro preventivo del 10-02-2022**, rep. 372/2022, trascritto a Napoli 2 il 04-03-2022 ai nn. 9984/7624, **a favore** dell'"[omissis]", **contro** "[omissis]", **avente ad oggetto** la quota di **1/2** del compendio immobiliare della presente procedura espropriativa.

[Trattasi di **decreto di sequestro preventivo** emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P. - dalla dott.ssa Maria Concetta Criscuolo, G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]

■ **2.19 - Oneri condominiali.**

Si rileva la **sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria** ("mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari"), **che ammontano ad €.** 11.000,00 **circa, ovvero ad €.** 10.788,63 **(giusta nota di precisazione del credito fornita dall'amministrazione di condomino a**





mezzo email in data 24-01-2025, in forza di reiterate istanze).

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

3.1 - Note di rilievo

Punto N.1)

Si rileva la presenza del seguente atto esecutivo/cautelare ovvero:

- Decreto di sequestro preventivo del 10-02-2022, rep. 372/2022, trascritto a Napoli 2 il 04-03-2022 ai nn. 9984/7624, a favore dell' "[omissis]", contro "[omissis]",

avente ad oggetto la quota di 1/2 del compendio immobiliare della presente procedura espropriativa.

[Trattasi di decreto di sequestro preventivo emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P. - dalla dott.ssa Maria Concetta Criscuolo, G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]

* * *

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

4.1 - Criterio di stima

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

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata, quest'ultima, come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, sito al piano secondo, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro





vani virgola cinque catastali, **individuato** in NCEU al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe **3**, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale **mq 126**, totale escluse aree scoperte **mq 126**, rendita **Euro 207,54**, **confinante** a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la p.lla 346, salvo altri.



Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima



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

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

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

- metodo diretto

- metodo indiretto.



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



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

Successivamente il **V_m** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (V_u)** del compendio:

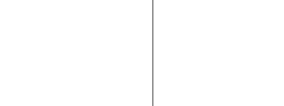
$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$



V_m = valore medio unitario di riferimento



A = coefficiente correttivo relativo alla zona





B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare

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

Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

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

Va = Vu x Sc

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

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

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

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

Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, sito **al piano secondo**, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo, **composto** da tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, **individuato** in NCEU al foglio **6**, particella **341**, subalterno **39**, categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare), classe **3**, consistenza vani **4,5**, superficie catastale totale **mq 126**, totale escluse aree scoperte **mq 126**, rendita **Euro 207,54**, **confinante** a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il





sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la p.lla 346, salvo altri.

1. Calcolo della superficie complessiva

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

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile **Sp1 = 115,00 mq**

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Balcone a livello (prospettante la strada principale) **Sn1 = 1,25 mq**

Coefficiente di ragguaglio :

Balcone **Kn1 = 0,25**

segue:

$$Sc = Sp1 + (Sn1 \times Kn1)$$

$$Sc = 115,00 + (1,25 \times 0,25)$$

$$Sc = 115,00 + 0,31$$

Sc = 115,31 mq (Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 2.400,00 €/mq - zona centro / Torre Annunziata / abitazioni civili / residenziale

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio **€/mq 2.275,00** (ovvero da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.750,00) - abitazioni civili / residenziale];

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio **€/mq 2.676,00** - abitazioni in stabili di prima fascia / Zona centro, Viale Marconi, Corso Umberto I, Molo





di Ponente, Via Gino Alfani];

- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore di riferimento **€/mq 2.250,00** -

Tecnocasa - (<https://www.immobiliare.it/annunci/86196720?entryPoint=map>);

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

A1 x A2 x A3

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

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00** (presenza di servizi primari)

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

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

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

B1 x B2 x B3 x B4

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00** (presenza dei servizi primari nella zona)

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00** (facciata e decori normale)

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (manutenzione su parti comuni)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):

C1 x C2 x C3 x C4 x C5

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

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

Varianti posizionali **C3 = 0,98** (alloggio posto al piano secondo)

Varianti dimensionali **C4 = 1,00** (taglio dimensionale dell'alloggio = 100 mq)

Varianti di conservazione **C5 = 0,95** (manutenzione ordinaria generale)





$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,95) = 0,91$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,91 = 0,90$$

$$Vu = 2.400,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 2.160,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 2.160,00 \text{ €/mq} \times 115,31 \text{ mq} = \text{€} . 249.069,60 \text{ che si approssimano ad €} . 249.000,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità urbanistica.

Spese tecniche e amministrative - a corpo (presunte) € . 3.000,00

Eventuali oneri accessori imprevisi - a scopo cautelativo (presunti) € . 1.000,00

Opere edili di rimozione del soppalco nell'ambiente letto - a corpo € . 3.000,00

Sommano (previsionalmente) € . 7.000,00

6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute

Spese pregresse (ordinarie e straordinarie - giusto arrotondamento): € . 11.000,00

6.3. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 2,0% segue: € . 4.980,00

6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità

in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 2,0% segue: € . 4.980,00

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

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\text{€} . 249.000,00 - [\text{€} . 7.000,00 (6.1) + \text{€} . 11.000,00 (6.2) + \text{€} . 4.980,00 (6.3) + \text{€} . 4.980,00 (6.4)] =$$





€. 249.000,00 – [€. 27.960,00 (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4)] =

€. 221.040,00 che si approssimano ad €. 221.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 221.000,00

9. Prezzo base

LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 = €. 221.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità urbanistica (per la regolarizzazione del bene) ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

4.2 - Prospetto riepilogativo

LOTTO UNICO (quota di 1/1) €. 221.000,00

SOMMANO €. 221.000,00

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

5.1 - Trasmissione bozza.

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:

- Avv. Gennaro Ferrecchia - (pec: "[omissis]")
- Avv. Massimo Silvestri - (pec: "[omissis]")
- Avv. Luca Vitale - (pec: "[omissis]")
- Sig.ri "[omissis]" - (raccomandata: "[omissis]").

* * *

6) - ALLEGATI





▪ **6.1 - Elenco allegati**

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 2 - Rilievi metrici

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

Allegato n° 4 - Documentazione catastale

Allegato n° 5 - Documentazione titoli di provenienza - “[omissis]”

Allegato n° 6 - Documentazione registri immobiliari - “[omissis]”

Allegato n° 7 - Documentazione ufficio tecnico comunale - “[omissis]”

Allegato n° 8 - Documentazione condominiale - “[omissis]”

Allegato n° 9 - Documentazione stato civile - “[omissis]”

Allegato n° 10 - Tabelle per la stima degli immobili - “[omissis]”

Allegato n° 11 - Verbale di sopralluogo - “[omissis]”

Allegato n° 12 - Ricevute d'inoltro della bozza - “[omissis]”

Allegato n° 13 - Osservazioni alla ctu - “[omissis]”

Allegato n° 14 - Ricevute d'inoltro della perizia definitiva - “[omissis]”

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 10-02-2025

Con Osservanza

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

Arch. Luca Velotti

