

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E. 29/2025 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**CESPITE****Piena proprietà di:**

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7,  
p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani



-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- ☐ Quesito1
- ☐ Quesito2
- ☐ Quesito3
- ☐ Quesito4
- ☐ Quesito5
- ☐ Quesito6
- ☐ Quesito7
- ☐ Quesito8
- ☐ Quesito9
- ☐ Quesito10
- ☐ Quesito11
- ☐ Quesito12
- ☐ Quesito13
- ☐ Quesito14

-4. Allegati

Con mandato del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi, veniva conferito incarico a me sottoscritta [REDACTED] all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 29/2025 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 27.11.2025.

**1. ELENCO ALLEGATI**

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato di matrimonio

### Controllo preliminare

#### Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [REDACTED]

La certificazione in questione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile e di famiglia dell'esecutato, ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

### Quesito 1

#### Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia piena proprietà, dell'immobile pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".



Foto 1: Foto satellitare: fabbricato p.lla 409



Foto 2: mappa catastale: fabbricato p.lla 409



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, si è riscontrato che:

La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato, in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, nello stato dei luoghi visionato,

**Il lotto** a vendersi sarà unico e precisamente:

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

**CONFINI:** L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a est con proprietà aliena
- a sud con androne condominiale
- a ovest con via Sambuco

#### **Quesito 2**

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

#### **LOTTO:**

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in muratura portante ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare pignorata ha accesso tramite un androne posto su via Sambuco n. 58, strada del centro storico del Comune di Torre Annunziata, ed è in mediocre stato di conservazione.

L'immobile, posto al piano terra risulta essere attualmente un appartamento libero da cose e da persone, composto da tre camere un bagno ed un cucinino.

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:



### Caratteristiche interne immobile:

- Pavimento in gres porcellanato
- Pitturazione interna con pittura lavabile
- Porte interne in alluminio bianco
- Infissi esterni in alluminio color oro non a taglio termico
- Porta ingresso in ferro
- Impianto elettrico ed idrico in condizioni manutentive mediocri
- Bagno completo di sanitari in condizioni manutentive mediocri
- Impianto di riscaldamento non presente

### Composizione immobile:

L'immobile al piano terra ha una superficie commerciale di **mq 115**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a **mq 115**

La superficie netta dell'immobile è così suddivisa:

- 1 Vano mq 20,86
- 2 Vano mq 28,46
- 3 Vano mq 28,77
- Bagno mq 3,98
- Cucinino mq 4,66

per una superficie netta totale di: **mq 86,73**



Foto 1. – Foto 2. Esterno palazzo

Foto 3. – Foto 4. Esterno palazzo ed androne ingresso



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 5, Foto 6 Prospetti interni su androne interno condominiale

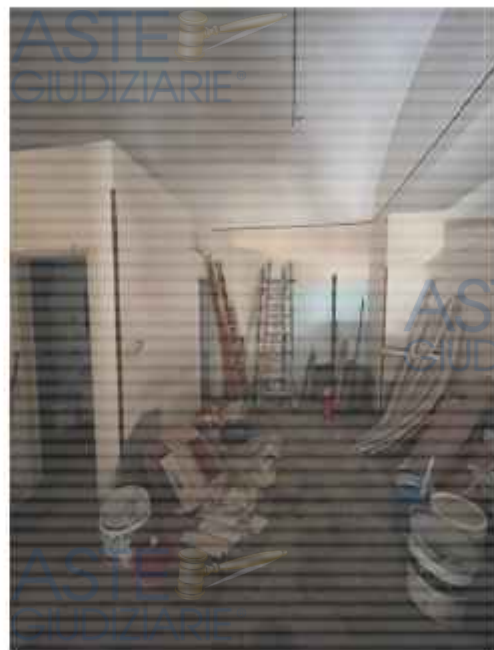


Foto 7,8,9,10. Interno primo vano di ingresso immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11,12,13. Interno primo vano di ingresso immobile

Foto 14. Cucinino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 15,16. Bagno

Foto 17,18. Interno secondo vano immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 19,20. Interno secondo vano immobile

Foto 21,22. Interno terzo vano immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

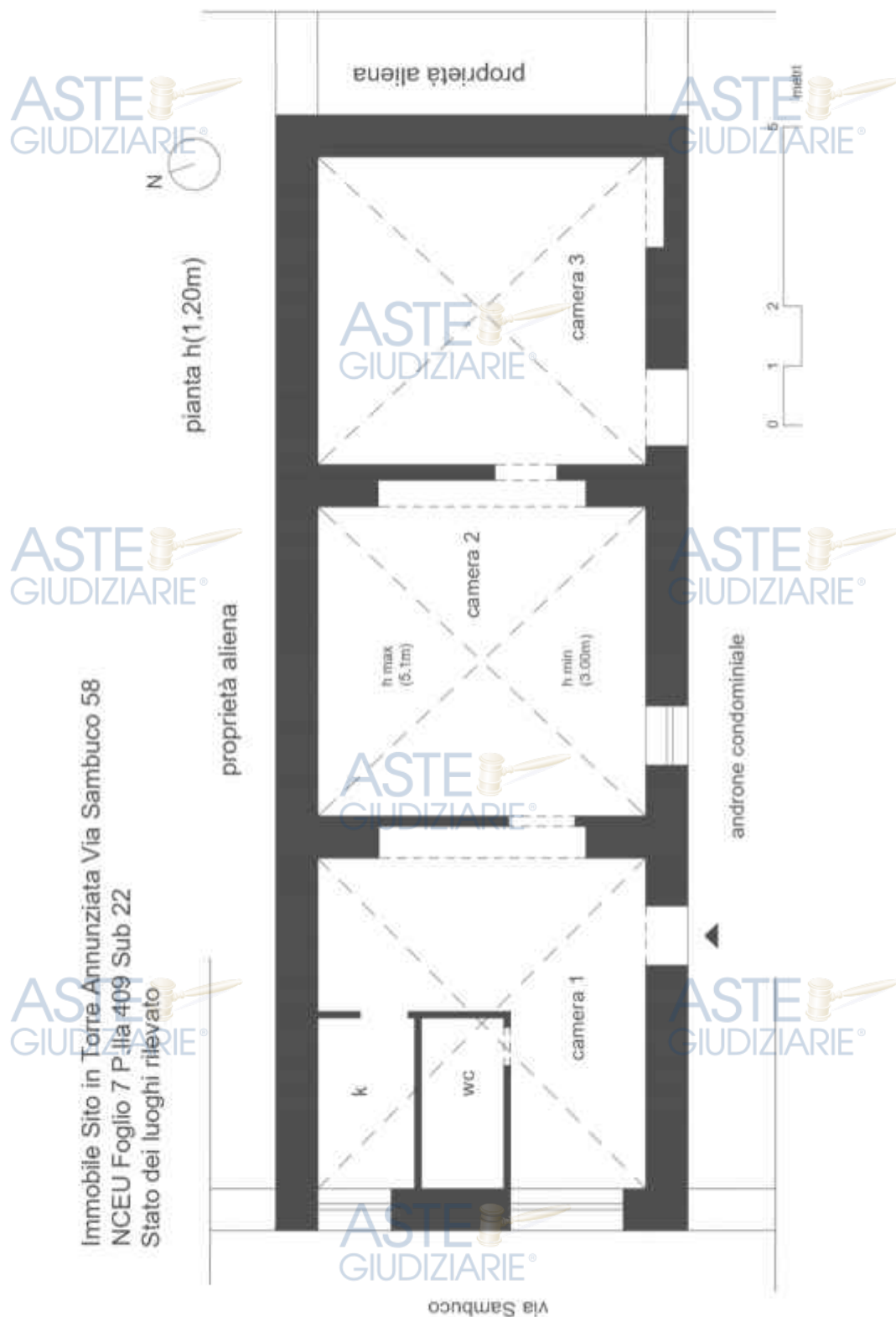
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

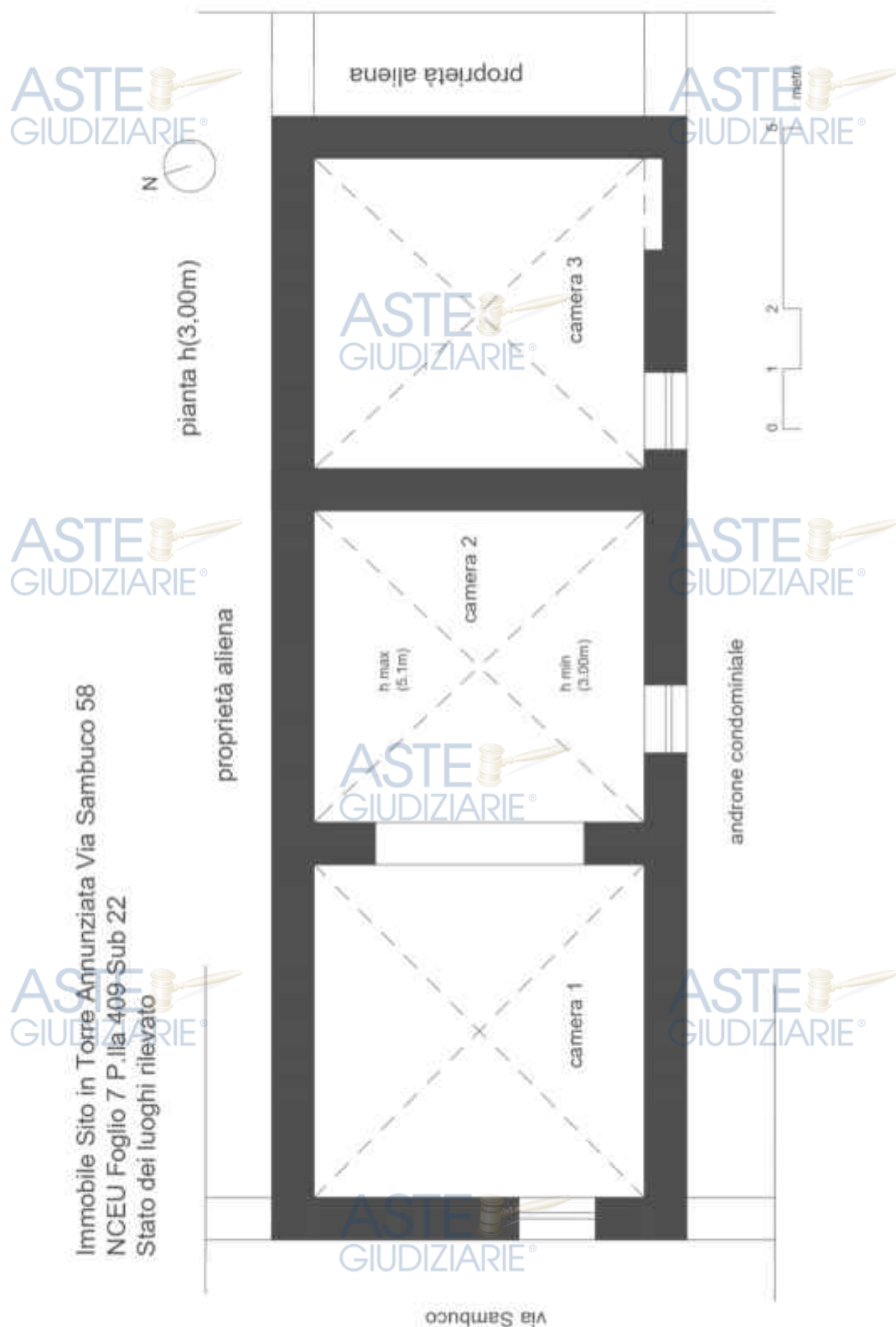
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

IMMOBILE sub22 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO Piano Terra a quota 1,20 mt







Immobile Sito in Torre Annunziata Via Sambuco 58  
NCEU Foglio 7 P.III 409-Sub 22  
Stato dei luoghi rilevato

### **Quesito 3**

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

#### **Storia catastale del bene:**

##### **Classamento:**

Rendita: Euro 174,30

Zona censuaria 2,

Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 22

Indirizzo: VIA SAMBUCO n. 58 Piano T

Dati di superficie: Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte b): 126 m2

##### **Dati identificativi:** Dati derivanti da

VARIAZIONE del 23/12/2010 Pratica n. NA1176627 in

atti dal 23/12/2010 FUSIONE-CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 89295.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi,

originari del precedente:

Comune: TORRE ANNUNZIATA (L245) (NA)

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 3

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 6

**Indirizzo:** Dati derivanti da VARIAZIONE del 23/12/2010 Pratica n. NA1176627 in

atti dal 23/12/2010 FUSIONE-CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 89295.1/2010)

**Dati di superficie:** Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/12/2010, prot. n. NA1176627

##### **Intestatario:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

Negli atti di provenienza del bene pignorato, prima dell'atto ultraventennale, l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

Nell'atto ultraventennale, sono indicati i dati catastali degli immobili, dal cui accorpamento e cambio di destinazione di uso deriva l'attuale immobile pignorato, e precisamente:

Comune: TORRE ANNUNZIATA (I245) (NA)  
Foglio 7 Particella 409 Subalterno 3 categoria C2 deposito  
Foglio 7 Particella 409 Subalterno 6 categoria A5 abitazione popolare

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

**Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, sanabili tramite pratica Do.C.Fa.**

1. Cambio di prospetto su androne per apertura di un vano di passaggio nel secondo vano



# IMMOBILE Foglio 7, p.IIIa 409 Sub 22 - PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 11/06/2023 - n. T291 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA1136627 del 23/12/2010

Planimetria di u.i.u.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Sambuco

civ. 58

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 409

Subalterno: 22

Compilata da:

De Angelis Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Napoli

N. 3311

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

P.IIIa 409

Via Sambuco

androne condominiale

Caricato dal Fabbricati - Situazione al 11/06/2023 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (NA) - < Foglio 7 - Particella 409 - Subalterno 22 >  
VIA SAMBUCCO n. 58 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/06/2023 - n. T291 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile Sito in Torre Annunziata Via Sambuco 58  
NCEU Foglio 7 P.IIa 409 Sub 22  
Difformità Catastali

Vano ingresso non presente

pianta h(1,20m)

proprietà aliena

proprietà aliena

camera 3

camera 2

h max  
(5,1m)

h min  
(3,90m)

camera 1

k

wc

androne condominiale

Via Sambuco

metri  
0 1 2 3

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

- L'immobile, posto al piano terra, in mediocre stato di manutenzione, risulta essere attualmente un appartamento libero da cose e da persone, composto da tre camere un bagno ed un cucinino.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a est con proprietà aliena, a sud con androne condominiale, a ovest con via Sambuco

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Torre Annunziata, si precisa che per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti **documentazioni edilizie**:

- **S.C.I.A. prot. n. 5635 del 06.12.2019** completa di tutti gli allegati, per Fusione già realizzata delle due unità al piano terra, sub 3 e sub 6, da cui è derivato l'attuale sub 22 pignorato.

Il fabbricato non è provvisto di certificato di agibilità.

Nella SCIA indicata il tecnico asseveratore dichiara che le due unità immobiliari fuse, sub 3 e sub 6, avevano destinazione di uso residenziale. In realtà dall'atto ultraventennale del 03/07/1998 Pubblico ufficiale RAFFAELE MATRONE Sede BOSCORECASE (NA) Repertorio n.18242 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24446.1/1998 in atti dal 26/10/1999, i sub, dalla cui fusione è derivato il sub 22, riportano uno la destinazione abitazione, l'altro destinazione deposito.

Comune: TORRE ANNUNZIATA (L245) (NA)

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 3 categoria C2

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 6 categoria A5

deposito

abitazione popolare

**Per cui il cambio di destinazione d'uso del sub 3 non viene dichiarato in relazione tecnica ma viene indicato sui grafici di progetto allegati alla SCIA indicata, per cui risulta essere autorizzato.**



**Secondo il PRG vigente:**

l'immobile censito al foglio di mappa n. 7 - particella n. 409 ricade  
in zona "A" Riqualificazione Urbanistica;  
Edilizia antecedente al 1955.

**Secondo il Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani vigente:**

in zona "R.U.A" Recupero Urbanistico ed Edilizio e Restauro  
Paesistico Ambientale;

Da un confronto tra i grafici di **S.C.I.A. prot. n. 5635 del 06.12.2019**, con lo stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono le seguenti difformità e criticità:**

- Il cambio di destinazione d'uso del sub 3 non viene dichiarato in relazione tecnica asseverata.
- Cambio di prospetto su androne condominiale per apertura di un vano di passaggio nel secondo vano

**E' possibile sanare il cambio di prospetto indicando anche in relazione tecnica il cambio destinazione d'uso del precedente sub 3**, riportato solo graficamente, tramite **Accertamento di Conformità art. 36 e art. 37 del D.P.R. 380/2001.**

Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

**Piena proprietà del bene pignorato euro 55.145**

**Quesito 5**

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Provenienze del ventennio:**

**Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:**

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dell'immobile pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED]

**Quesito 6**

**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Torre Annunziata, si precisa che per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti **documentazioni edilizie**:

— **S.C.I.A. prot. n. 5635 del 06.12.2019** completa di tutti gli allegati, per Fusione già realizzata delle due unità al piano terra, sub 3 e sub 6, da cui è derivato l'attuale sub 22 pignorato.

Il fabbricato non è provvisto di certificato di agibilità.

Nella SCIA indicata il tecnico asseveratore dichiara che le due unità immobiliari fuse, sub 3 e sub 6, avevano destinazione di uso residenziale. In realtà dall'atto ultraventennale del 03/07/1998 Pubblico ufficiale RAFFAELE MATRONE Sede BOSCORECASE (NA) Repertorio n.18242 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24446.1/1998 in atti dal 26/10/1999, i sub, dalla cui fusione è derivato il sub 22, riportano uno la destinazione abitazione, l'altro destinazione deposito.

Comune: TORRE ANNUNZIATA (L245) (NA)

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 3 categoria C2 deposito

Foglio 7 Particella 409 Subalterno 6 categoria A5 abitazione popolare

**Per cui il cambio di destinazione d'uso del sub 3 non viene dichiarato in relazione tecnica ma viene indicato sui grafici di progetto allegati alla SCIA indicata, per cui risulta essere autorizzato.**

**Secondo il PRG vigente:**

L'immobile censito al foglio di mappa n. 7 - particella n. 409 ricade in zona "A" Riqualificazione Urbanistica; Edilizia antecedente al 1955.



## Norme di attuazione del PRG Art. 7 - Riqualificazione urbanistica.

STRALCIATO

Modifiche riportate nel decreto n°. 4569 del 28/5/83 di approvazione P.R.G.I.; pubblicato sul B.U.R.C. n° 37 del 27/6/93:

In mancanza del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero è da escludere, in tale zona, la demolizione e la ricostruzione di edifici e, pertanto, l'intervento diretto con concessione edilizia potrà autorizzarsi solo per quelle opere definite dalla lett. A) - B) -C) -D) dell'art.31 della legge 5/8/78n. 457.

Nella formazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero, fermo restando il criterio di risanamento conservativo dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi con indice di fabbricabilità fondiaria 5.00 mc/mq e comunque non superiore al 70% del volume preesistente; ed altresì minimi incrementi di volume, in misura proporzionale a quello esistente, aggregati agli edifici in cui occorre migliorare la funzionalità e le condizioni igieniche degli alloggi, con un limite massimo di 30 mc. per abitazione

N.B. Le lettere a-b-c- c dell'art.31 della legge 5/8/78n. 457:

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

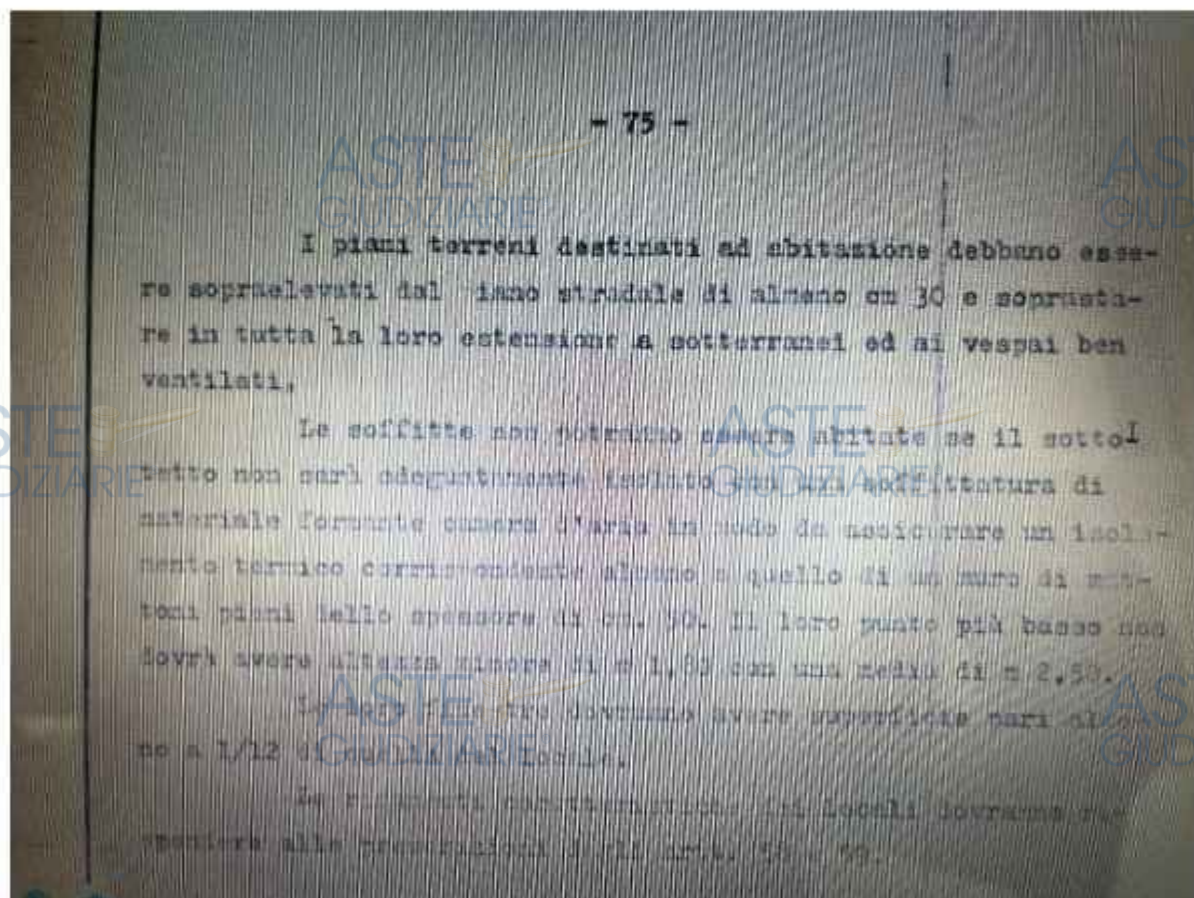
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la



eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Alla pag. 75 del Regolamento Edilizio Torre Annunziata si legge:



Secondo il Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani vigente:

in zona "R.U.A" Recupero Urbanistico ed Edilizio e Restauro

Paesistico Ambientale;

#### **Interventi ammissibili**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, **restauro, risanamento conservativo**, ristrutturazione edilizia, così come disciplinati dall'art.7 della presente normativa.

Da un confronto tra i grafici di **S.C.I.A. prot. n. 5635 del 06.12.2019**, con lo stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono le seguenti difformità e criticità:**

- Il cambio di destinazione d'uso del sub 3 non viene dichiarato nella relazione tecnica ma nei grafici di progetto depositati viene indicata una destinazione di uso residenziale, per cui

risulta autorizzato, oltretutto compatibile con le Norme di attuazione del PRG vigente

- Cambio di prospetto su androne per apertura di un vano di passaggio nel secondo vano

**E' possibile sanare il cambio di prospetto indicando anche in relazione tecnica il cambio destinazione d'uso del precedente sub 3, riportato solo graficamente, tramite Accertamento di Conformità art. 36 e art. 37**

**del D.P.R. 380/2001.** Considerato che i costi per le pratiche urbanistiche indicate, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi, insieme alle opere edili necessarie per il cambio destinazione d'uso e cambio prospetto, considerando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato trovato per il lotto unico. In tale percentuale si include anche l'aggiornamento catastale necessario.

Di seguito vengono riportate le planimetrie urbanistiche grafici di S.C.I.A. prot. n. 5635 del 06.12.2019, con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

in relazione al **cambio destinazione d'uso del precedente sub 3, riportato solo graficamente, risulta essere una criticità solo quanto dichiarato nella relazione tecnica allegata alla SCIA, dove il tecnico assevera che il sub 3 già aveva una destinazione di uso abitazione, mentre catastalmente la categoria era riportata C/2 deposito.**

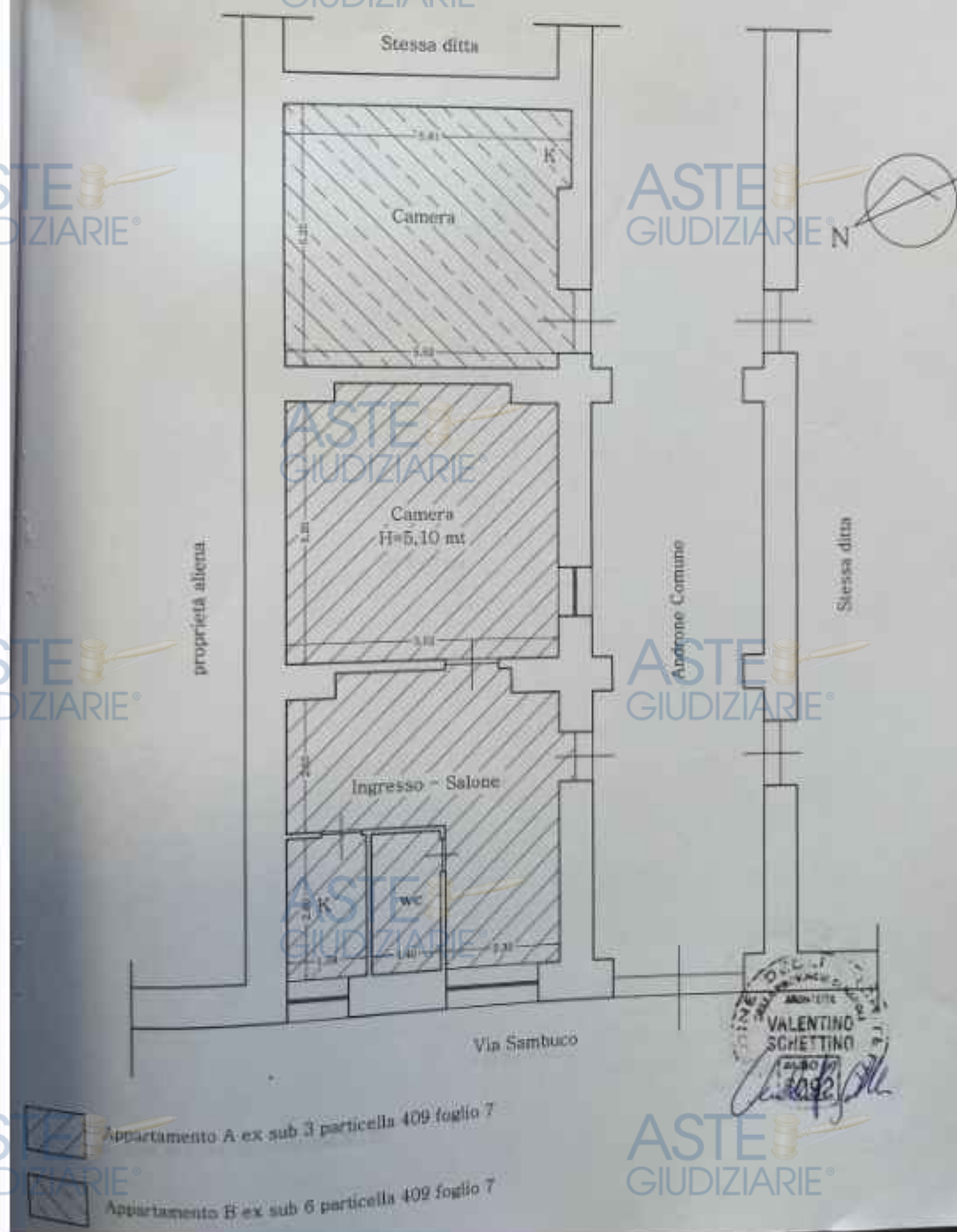
Per cui nell'Accertamento di Conformità art. 36 e art. 37 del D.P.R. 380/2001 indicato può essere riportata questa correzione.



# STATO PREGRESSO

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1 : 100

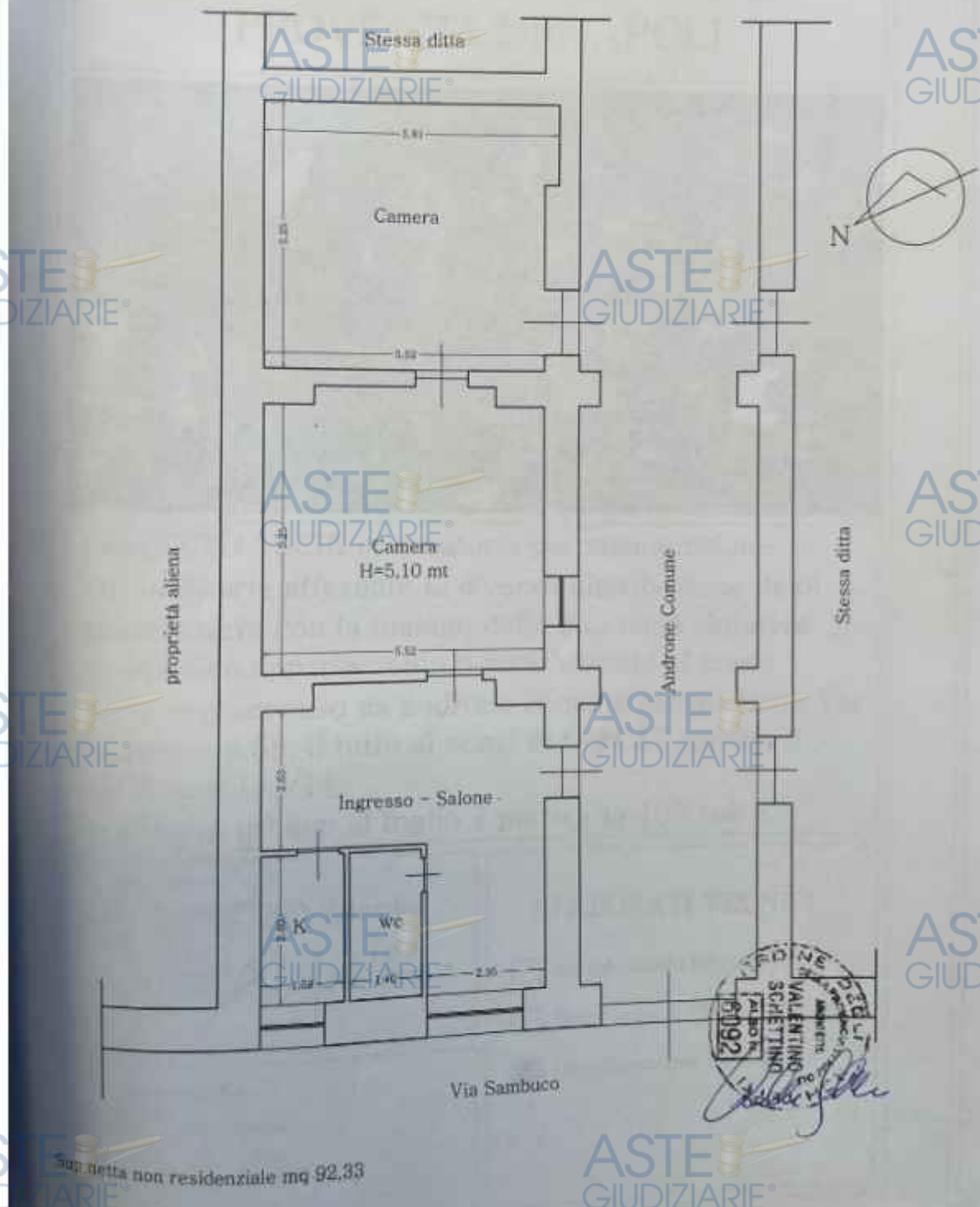


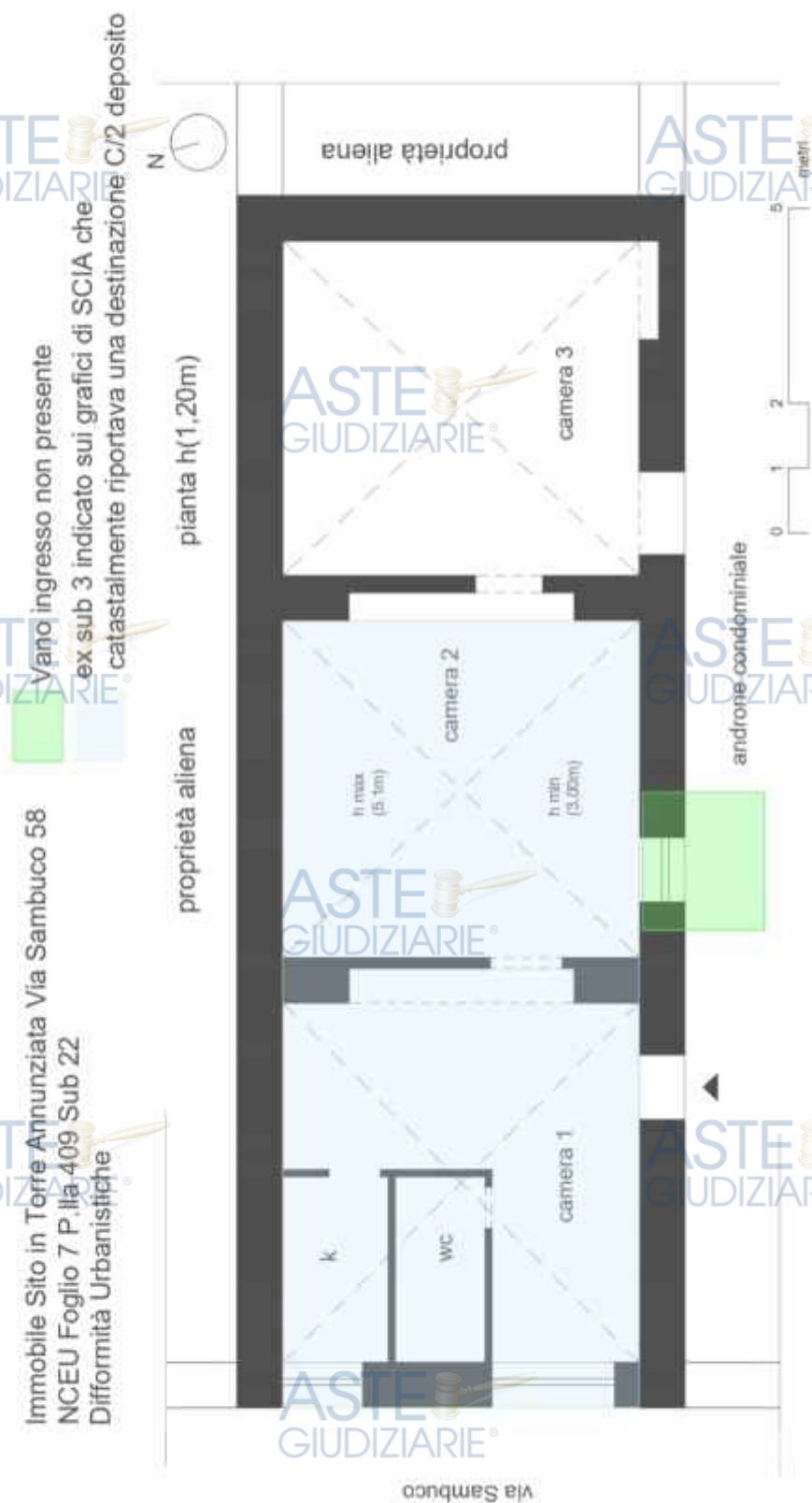


# STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1 : 100





**Quesito 7**

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile, posto al piano terra risulta essere attualmente un appartamento libero da cose e da persone.

**Quesito 8**

**Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.**

a) Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse:

Quelle indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta per il sub 22, per l'esecutato.

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto presso la cancelleria del Tribunale.

Non sussiste il caso.

c) Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale

Non sussiste il caso.

d) Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste il caso.

e) Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:

Non esiste un condominio

f) Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:



Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite Ispezione Ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 22, e sulla persona eseguita.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

1) Domande giudiziali:

Non sussiste il caso

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Vedere quesito 6

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sussiste il caso

4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:

Non sussiste il caso

5) Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Non sussiste il caso

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

1) Iscrizioni ipotecarie: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile

2) Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

3) Difformità urbanistico-edilizie: indicate al quesito 6

4) Difformità catastali: indicate al quesito 3 (cfr. all.7)

**Quesito 9**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

### Quesito 10

#### Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

### Quesito 11

#### Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Non esiste un condominio, come verificato in sede di primo accesso

### Quesito 12

#### Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

#### LOTTO UNICO:

**Proprietà 1000/1000** dell'unità immobiliare:

Immobile in Torre Annunziata (NA), alla Via Sambuco n. 58 piano terra, Foglio 7, p.lla 409, sub. 22, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è 115 mq

#### DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo** ( $C_{cons}$ ) - stato di conservazione  
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati  
metrici



Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

**coefficienti di destinazione ( $C_{DEST}$ )** relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state compute, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

|              |      |
|--------------|------|
| Appartamento | 1,00 |
|--------------|------|

**coefficiente di stato manutentivo ( $C_{CONS}$ )** –

*stato di conservazione: buona: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80*

#### **CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024 **cfr.all.9**) E' stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco perchè rinvenute quotazioni per immobili simili (Immobiliare.it, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:



| VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE                    |              |             |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------|
| Abitazione tipo economic stato scadente in Via Sambuco (Torre Annunziata Na) |              |             |        |
| FONTE                                                                        | ZONA         | VALORI      |        |
|                                                                              |              | min         | max    |
| OSSERVATORI                                                                  |              |             |        |
| O.M.I. 2° Sem. 2024                                                          | Zona B       | 580,00      | 900,00 |
| Indagini di Mercato                                                          | Non reperite |             |        |
| MEDIA                                                                        |              |             |        |
| QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq                      |              | Euro 740,00 |        |

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, **considerando l'immobile di tipo economico**, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

**740,00€/mq**

per la destinazione **Abitazione tipo economico stato scadente**

#### STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

##### STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali ( $S_R$ ) precedentemente individuate e pari a:

**$S_R = 115 \text{ mq} \times 0,80 \text{ coefficiente stato mediocre} = 92 \text{ mq}$ .**

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

**€ 740,00/mq.** destinazione civile abitazione ( $Q_r$ )

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame ( $V_m$ ) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = (92 \text{ mq} \times 740,00 \text{ euro/mq}) = \mathbf{68.080 \text{ euro}}$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 68.080 - 6.808 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{\text{euro } 61.272}$$

Il valore di mercato del bene in esame ( $V_m$ ) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertinenza conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

$$\text{Per cui avremo: } V_m = 61.272 - 6.127 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{\text{euro } 55.145}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): **euro 55.145**

#### **Quesito 13**

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non sussiste il caso.

#### **Quesito 14**

Da Certificati di Residenza, stato civile, allegati alla consulenza, si evince che:

[REDACTED]

Calvizzano NA, 15.10.2025

[REDACTED]

