

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N° 50/2024  
G. E. Dott. Dr. Abete Francesco

CREDITORE PROCEDENTI

DEBITORE ESECUTATO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato nel Comune di Torre del Greco (Na) alla Via vico D'Orlando n° 14

Coordinate geografiche

Comune di Torre del Greco (Na) – con variazione del 05 ottobre 2017 numero 140951.1 per “bonifica identificativo catastale”, dalla soppressione del foglio Foglio 1 Particella 405 Sub 09 ha avuto origine il foglio 501 particella 98 sub 9 ed infine il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Torre Annunziata li,

L'Esperto Dr. Ing Salvatore Rossi

## Sommario

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. DATI PROCEDURA .....                                                                                                                    | 4  |
| 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....                                                                                                      | 5  |
| 3. ATTO DI PIGNORAMENTO .....                                                                                                              | 5  |
| 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI .....                                                                                                        | 7  |
| 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO .....                                                                                                     | 8  |
| 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO .....                                                                                                | 9  |
| 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 .....                                                                                                            | 9  |
| 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. ....                                          | 13 |
| 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....                                                                    | 13 |
| 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2 .....                                                                                                            | 15 |
| 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3 .....                                                                                                            | 16 |
| 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto .....                                                     | 16 |
| 6.3.1.a DATI GENERALI: .....                                                                                                               | 17 |
| 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.....                                                                                     | 25 |
| 6.3.2.a Criteri di calcolo .....                                                                                                           | 25 |
| 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.....                                                                                                | 26 |
| 6.3.5 Formazione dei lotti.....                                                                                                            | 28 |
| 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 .....                                                                                                            | 29 |
| 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento .....                                                                          | 29 |
| 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.....                                                                                   | 31 |
| 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5 .....                                                                                                            | 33 |
| 6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco al F. 501, part. ____98____ sub ____9____ .....    | 33 |
| 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6 .....                                                                                                            | 34 |
| 6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre del greco al F. 501, part. ____98____ sub ____9____ ..... | 34 |
| 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7 .....                                                                                                            | 37 |

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000\_ relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

Firmato Da: ROSSI SALVATORE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale..... | 37 |
| 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....                                                                                                                                                        | 39 |
| 6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune __Torre del Greco__ al F. 501, part. 98 sub 9.....                                                              | 40 |
| 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....                                                                                                                                                        | 40 |
| 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....                                                                                                                                                      | 42 |
| 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....                                                                                                                                                      | 42 |
| 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggitte alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....                                          | 42 |
| 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....                                                                                                                          | 43 |
| 6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.....                                                                                                                 | 43 |
| 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....                                                                                                                                                      | 45 |
| 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....                                                                                                                                                      | 45 |
| 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....                                                                                                                                                      | 46 |
| 6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di ____Torre del Greco__ i al F. 501 , part. 98 sub 9.....                                                     | 46 |
| 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....                                                                                                                                                      | 48 |
| 6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di __Torre del Greco__ al F. _501_ , part. _98_ sub 9.....                                                     | 48 |
| 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.....                                                                                                                                      | 48 |
| 6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. ....                                                                                         | 48 |
| 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....                                                                                                                                                      | 49 |
| 6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....                                           | 49 |
| 6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.....                                                                        | 49 |
| 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....                                                                                                                                                      | 50 |
| 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....                                                                                                                                                      | 51 |
| 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....                                                                                                                                                      | 52 |
| 6.19.1 Immobile 1: U. I. C. F. del Comune di ____Torre del Greco__ F. _501_ , part. 98 sub. 9.....                                                                                    | 52 |
| 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....                                                                                                                                         | 58 |

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8. ELENCO ALLEGATI ..... 59

9. CONCLUSIONI ..... 61

## 1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Abete Francesco

R. G. E.: 50/2024

Creditore Procedente:

Debitore esecutato:

Creditore intervenuto:

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 08.07.2025 alle ore 9,30

Esperto Stimatore: Dr. Ing. Salvatore Rossi

Custode Giudiziario: Avvocato Germaine Popolo

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento della seguente unità immobiliare:**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobile n. 1</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Diritto Pignorato</b>   | Piena proprietà ai sigg. [redacted] coniugati in regime di comunione legale dei beni                                                                                                                                                                                |
| <b>Natura</b>              | Immobile di due vani al piano secondo                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ubicazione</b>          | Torre del Greco (Na) al Vico D'Orlando n. 14                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ditta Catastale</b>     | Il cespite in oggetto risulta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio servizi catastali – intestato ai signori:<br>- [redacted]<br>- [redacted] per i diritti in ragione di $\frac{1}{2}$ ;<br>- [redacted] per i diritti in ragione di $\frac{1}{2}$ . |
| <b>Catasto</b>             | Fabbricati                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Comune</b>              | Torre del Greco (Na)                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dati identificativi</b> | Foglio 501, particella 98, sub 09                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dati di Class.</b>      | Categoria A/5, classe 7, consistenza 2 vani, sup. catastale totale 46,00 mq, R.C. € 103,29                                                                                                                                                                          |
| <b>Indirizzo catastale</b> | foglio 501 particella 98 sub 9                                                                                                                                                                                                                                      |

Così descritto nell'atto di pignoramento: Appartamento facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco al fl 1, p.lla 405, sub 9, cat A/5, cl. 7, vani 2, R.C. € 103,29

## 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Torre Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

5  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

10768 di R.P. in favore del [REDACTED] con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED], sopra generalizzati, per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà.

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torre Annunziata Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero 10768 di R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.a con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED], sopra generalizzati, per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà.

Ufficio: Provinciale di Napoli – territorio – servizio catastali

Tipo di atto:

Data: 18 marzo 2024

Verbale di pignoramento immobili

10768 R.P.

Sezione B immobili

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Torre del greco (Na)

Catasto: Urbano

Sez. urbana - Foglio 501 Particella 98 Subalterno.9

Categoria: A/5

Consistenza: 2 vani

Indirizzo: Via Vico D'Orlando nr. 14

Sezione C- Soggetti:

A favore:

C.F.: 01806740153- sede in Reggio nell'Emilia

Contro:

[REDACTED] per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$ ;

[REDACTED] per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$ .

Esperto Stimatore

#### 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Il bene oggetto di pignoramento è formato da N. 1 lotto appresso descritti

**LOTTO unico:** consistenza immobiliare ubicata nel Comune di **Torre del Greco (NA)** al **Vico D'Orlando numero 14** e precisamente:

- due vani al piano secondo.

confinante con Vico D'Orlando, con fabbricato censito con la particella 93 e con fabbricato censito con la particella 101.

Il cespite è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di **Torre del Greco** al **foglio 501, particella 98 sub 9**, vico D'Orlando n. 14, categoria A/5, classe 7 vani 2, R.C. € 103,29.

La planimetria relativa al suddetto cespite è corrispondente ai dati catastali innanzi indicati ed è regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio competente e si allega alla presente relazione sotto la lettera "A".

#### Intestazione Catastale

Il cespite in oggetto risulta presso l'Ufficio provinciale di Napoli- Territorio - servizi catastali - intestato ai signori:

[REDACTED]  
per i diritti in ragione di 1/2;

[REDACTED]  
per i diritti in ragione di 1/2 ;

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma la distribuzione degli ambienti interni è variata a seguito della realizzazione di un locale wc , situato a dx per chi accede dall'ingresso principale , del soppalco sovrastante il locale wc e la realizzazione di un tramezzo divisorio situato a mt. 3,50 dal balconcino prospiciente su vico D'Orlando . Stato di occupazione dell'immobile : libero . Nella stanza prospiciente vico D'Orlando sono allocati un letto , un modesto mobilio e un armadio . Gli ambienti si presentano in non buone condizioni conservative e manutentive . Il locale wc , realizzato in assenza di scia , si presenta sprovvisto di alcuni elementi igienici benché le tubazioni risultano predisposte.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 22.04.2025, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Il sottoscritto dottor Ing Salvatore Rossi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 9545

#### ATTESTA IN ORDINE

alla seguente consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Torre del Greco (NA) al Vico D'Orlando numero 14 e precisamente:

- due vani al piano secondo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

confinante con Vico D'Orlando, con fabbricato censito con la particella 93 e con fabbricato censito con la particella 101.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 501, particella 98 sub 9, vico D'Orlando n. 14, categoria A/5, classe 7 vani 2, R.C. € 103,29.

La planimetria relativa al suddetto cespite è corrispondente ai dati catastali innanzi indicati e regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio competente e si allega alla presente relazione.

### Intestazione Catastale

Il cespite in oggetto risulta presso l'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio - servizi catastali - intestato ai signori:

[REDACTED]

per i diritti in ragione di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti in ragione di 1/2;

### Storia Catastale

Con variazione del 5 ottobre 2017 numero 140951.1 per "bonifica identificativo catastale", dalla soppressione del foglio 1 particella 405 sub 9 ha avuto origine il foglio 501 particella 98 sub 9 ed infine il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata.

### STORIA DELLA PROVENIENZA

Il suddetto cespite era, in origine, di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] che era nato a [REDACTED] al quale era pervenuta in parte dalla successione della signora [REDACTED] la relativa denuncia è stata trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 15 giugno 1954 al numero 12109 di R.P. ed in data 13 novembre 1954 al numero 23464 di R.P. ed in parte in forza di successivo atto di divisione rogato dal Notaio Giuliano Locovara in data 26 ottobre 1954 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 13 novembre 1954 al numero 23573 di R.P..

Il giorno [REDACTED] è deceduto, ab intestato, il signor [REDACTED] sopra generalizzato (la relativa denuncia è stata registrata presso l'Ufficio del Registro da Napoli al numero 839 volume 2461 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 6 giugno 1981 al numero 12279 di R.P.) lasciando eredi il coniuge [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/3 ed i tre figli [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti in ragione di 2/3.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il giorno [redacted] è deceduta, ab intestato, [redacted] sopra generalizzata (la relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 21 maggio 19978 al numero 3772 volume 4024 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 3 luglio 2009 al numero 26967 di R.P. successivamente integrata con denuncia presentata presso lo stesso Ufficio in data 22 giugno 2005 al numero 2132 volume 4598 e trascritta presso i RR.II. di Salerno in data 4 marzo 2010 al numero 7177 di R.P.) lasciando eredi i tre fig[redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/3 ciascuno.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Michele Diliegro in data 27 febbraio 2002 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 27 marzo 2002 al numero 9376 di R.P. in seguito rettificato con atto per Notar Luigi D'Aquino in data 17 maggio 2005 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 al numero 18400 di R.P., [redacted] sopra generalizzati, hanno venduto i diritti vantati in ragione di 12/18, al signor [redacted], sopra generalizzato, che dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Il giorno [redacted] è deceduto, ab intestato, il signor [redacted] sopra generalizzato (la relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 23 giugno 2006 al numero 1 volume 679 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 25 agosto 2006 al numero 33158 di R.P.) lasciando eredi, per i suoi diritti vantati in ragione di 667/1000, la moglie [redacted] per i diritti in ragione di 1/3 ed i due figl[redacted] diritti in ragione di 2/3. Con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 20 luglio 2006 al numero 28268 di R.P., i signori [redacted] per i diritti in ragione di 5/9 e [redacted] i diritti in ragione di 2/9 ciascuno, hanno venduto [redacted] sopra generalizzati, che dichiaravano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, il cespite in oggetto.

Si precisa che risultano trascritte presso i RR.II. di Napoli 2, le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- in data 9 aprile 2025 al numero 13719 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 2/9 ciascuno e contro il signor [redacted] sopra generalizzato, per i diritti in ragione di 2/3.

- in data 9 aprile 2025 al numero 13720 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore dei signori [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/9 ciascuno e contro [redacted] (nato il [redacted]), sopra generalizzato, per i diritti in ragione di 1/3;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13721 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore di [redacted] sopra generalizzati, per i

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

diritti in ragione di 1/27 ciascuno e contro la [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 1/9;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13722 di R.P. accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 3/9 ciascuno e contro il [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti in ragione di 6/9;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13723 di R.P. accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED] sopra generalizzati per i diritti in ragione di 1/9 ciascuno e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 2/9.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile in oggetto, alla data odierna risulta libero da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo privilegio e peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli, presso i RR.II. di Napoli 2 e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta per euro 120.000,00 in data 13 luglio 2006 al numero 21101 di R.P. in favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 repertorio numero 9764/2824;

- trascrizione di fondo patrimoniale in data 25 novembre 2009 al numero 49880 di R.P. in favore e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Salvatore Di Martino del 10 novembre 2009, repertorio numero 183083/17090;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 27 ottobre 2011 al numero 30907 di R.P. in favore della "Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED]" e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, ma con la precisazione nel quadro "D" che tale trascrizione è "limitata alla sola quota conferita dal [REDACTED] in ragione del 50% della piena proprietà" del cespite oggetto della presente relazione;

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per euro 513.391,28 in data 20 ottobre 2017 al numero 6042 di R.P. in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 1/2 di piena proprietà;

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero 10768 di R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale

Esperto Stimatore

01806740153 e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

6.1.1 *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.*

### ESITO DELLA VERIFICA

**X** **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. — articolo modificato dalla Riforma Cartabia (legge n. 206/2021) è completa.

6.1.2 *Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile in oggetto, alla data odierna risulta libero da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo privilegio e peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli, presso i RR.II. di Napoli 2 e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta per euro 120.000,00 in data 13 luglio 2006 al numero 21101 di R.P. in favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 repertorio numero 9764/2824;

- trascrizione di fondo patrimoniale in data 25 novembre 2009 al numero 49880 di R.P. in favore e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar Salvatore Di Martino del 10 novembre 2009, repertorio numero 183083/17090;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 27 ottobre 2011 al numero 30907 di R.P. in favore della "Massa dei Creditori del [REDACTED]" e contro [REDACTED] sopra generalizzati, ma con la precisazione nel quadro "D" che tale trascrizione è "limitata alla sola quota conferita dal signor [REDACTED] in ragione del 50% della piena proprietà" del cespite oggetto della presente relazione;

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per euro 513.391,28 in data 20 ottobre 2017 al numero 6042 di R.P. in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 1/2 di piena proprietà;

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero 10768 di R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**ASTE  
GIUDIZIARIE®**Documentazione catastale:**

- x Estratto di mappa (vedi all. n° 1);
- x Visura storica catastale (vedi all. n° 2);
- x Planimetria catastale (vedi all. n° 3);
- x Rilievo planimetrico dello stato attuale del cespite (vedi all. n° 4)

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Documentazione urbanistica:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ☐ certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) (vedi all. n° 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

2. *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*

E' stato consentito l'accesso all'immobile - cfr verbale del 16.05.2025 - redatto dal custode  
Avv. Germaine Popolo.

### STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE

Libero

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ..... omissis..... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)*

#### 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto.

Vico D'Orlando è una strada situata nel centro storico di Torre del Greco, una città con una storia ricca e complessa, strettamente legata alle eruzioni del Vesuvio e allo sviluppo urbano nel corso dei secoli. Tuttavia le informazioni specifiche sulla storia dei fabbricati presenti in Vico D'Orlando sono piuttosto limitate.

Torre del Greco ha subito numerose trasformazioni urbanistiche, soprattutto a seguito delle eruzioni vulcaniche, come quella del 1794 che seppellì il centro storico sotto circa 10 metri di lava. Questi eventi hanno influenzato la struttura urbana e l'architettura della città, con la necessità di ricostruire e adattare gli edifici alle nuove condizioni del territorio.

Negli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento, Torre del Greco ha vissuto un periodo di sviluppo urbanistico significativo, con la costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti.

Questo periodo ha portato a una modernizzazione dell'area urbana, influenzando anche le zone centrali della città.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Attualmente, Vico D'Orlando è una strada residenziale che ospita diversi edifici abitativi. Secondo gli annunci immobiliari vi sono appartamenti in vendita a partire da circa 35.000,00 euro, indicando una zona accessibile dal punto di vista economico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.3.1.a DATI GENERALI:

#### UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nello specifico l'immobile ubicato al Vico D'Orlando n. 14 in Torre del Greco, si compone di due vani al piano secondo, confinante con Vico D'Orlando, con fabbricato censito con la particella 93 e con fabbricato censito con la particella 101.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il cespite risulta censito nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 501 , p.lla 98 sub 9 , vico D'Orlando n. 14, categoria A/5 , classe 7 , vani 2 , R.C. € 103,29 .

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La planimetria relativa al suddetto cespite , regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio competente , non è corrispondente allo stato attuale . La distribuzione degli ambienti interni è difforme dalla planimetria catastale a seguito della realizzazione di un locale wc , situato a dx per chi accede dall'ingresso principale , del soppalco sovrastante il locale wc e per la realizzazione di un tramezzo divisorio situato a mt. 3,50 dal balconcino prospiciente su vico D'Orlando . Nella stanza prospiciente vico D'Orlando sono allocati un letto , un modesto mobilio e un armadio. Gli ambienti si presentano in non buone condizioni conservative e manutentive. Il locale wc , realizzato in assenza di SCIA , si presenta sprovvisto di alcuni elementi igienici benché gli allacci delle tubazioni risultino predisposte.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

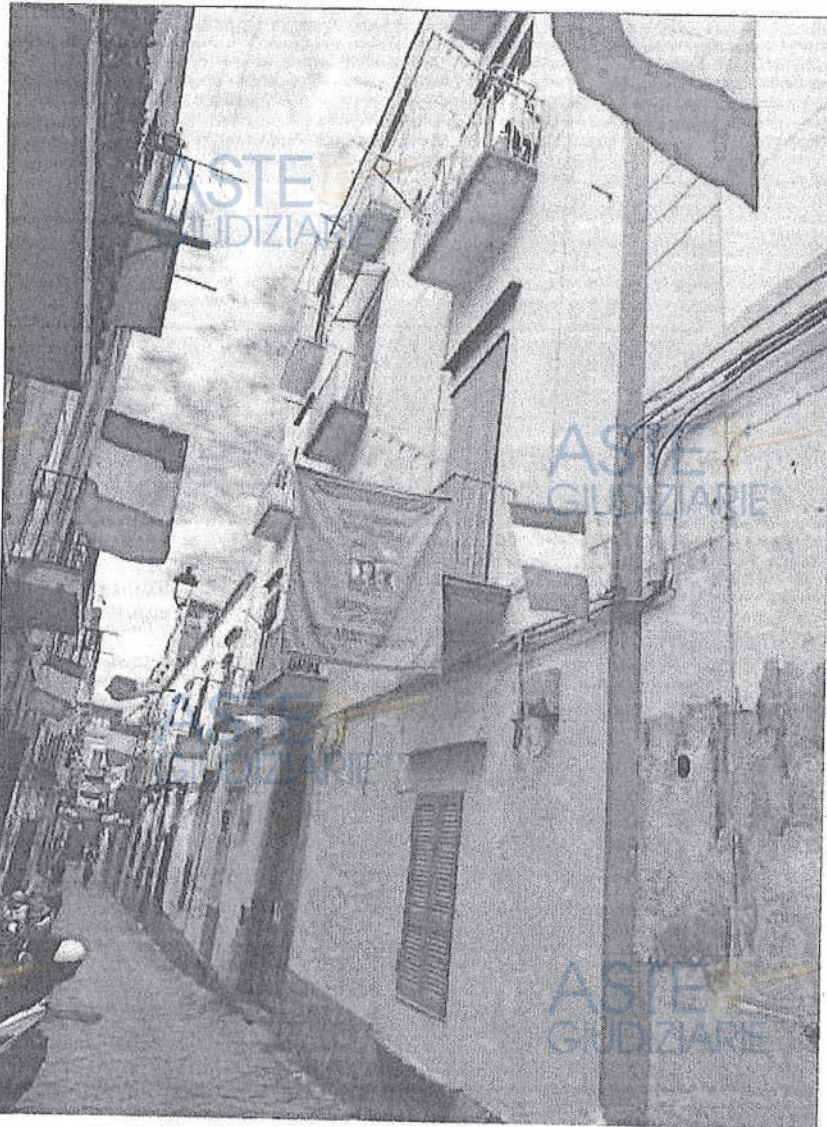
*TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE STAGGITO.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE. L'immobile di che trattasi fa parte di una cortina di fabbricati di antica realizzazione. L'impianto costruttivo è in mattoni pieni rivestiti con intonaco tradizionale con strati a calce e sabbia mista.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'intero organismo edilizio si presenta in non buone condizioni conservative e manutentive atteso, tra l'altro, il distacco pronunciato, diffuso e localizzato, dell'intonaco di rivestimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

*PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.*

Come rappresentato lo stato di conservazione dell'organismo edilizio contraddistinto dal civico 14 di Vico D'Orlando in Torre del Greco si presenta in non buone condizioni conservative così come non buone sono le condizioni conservative e manutentive dell'appartamento di che trattasi.

*CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.*

Vico D'Orlando è una piccola strada situata nel centro storico di Torre del Greco, una città che ha subito numerose trasformazioni urbanistiche nel corso dei secoli, influenzate da eventi naturali e dallo sviluppo economico e sociale.

**Contesto urbanistico di vico D'Orlando.**

La zona in cui si trova vico D'Orlando ha origini antiche, con testimonianze di insediamenti risalenti all'epoca romana. Nel corso dei secoli, l'area ha subito diverse modifiche urbanistiche, soprattutto a seguito delle eruzioni del Vesuvio, come quella del 1794 che distrusse gran parte della città. La ricostruzione successiva ha portato alla realizzazione di un tessuto urbano caratterizzato da vicoli stretti e edifici addossati l'uno all'altro, tipici del centro storico.

Negli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento, Torre del Greco ha vissuto un periodo di sviluppo urbanistico significativo, con la costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti.

Questo periodo ha portato a una modernizzazione dell'area urbana, influenzando anche le zone centrali della città.

**Caratteristiche architettoniche.**

Gli edifici presenti in Vico D'Orlando sono principalmente di tipo residenziale, con strutture che rispecchiano le caratteristiche tipiche dell'architettura locale: facciate semplici, balconi in ferro battuto e cortili interni. Molti di questi edifici sono stati ristrutturati nel corso degli anni, mantenendo però le caratteristiche originali che conferiscono al vicolo un aspetto tradizionale autentico.

**Situazione attuale.**

Attualmente, Vico D'Orlando è una zona residenziale tranquilla, situata nel cuore del centro storico di Torre del Greco. La sua posizione centrale la rende facilmente accessibile e ben collegata con le principali vie della città. La presenza di edifici storici e la vicinanza a servizi e attività commerciali contribuiscono a mantenere vivo il tessuto urbano della zona.

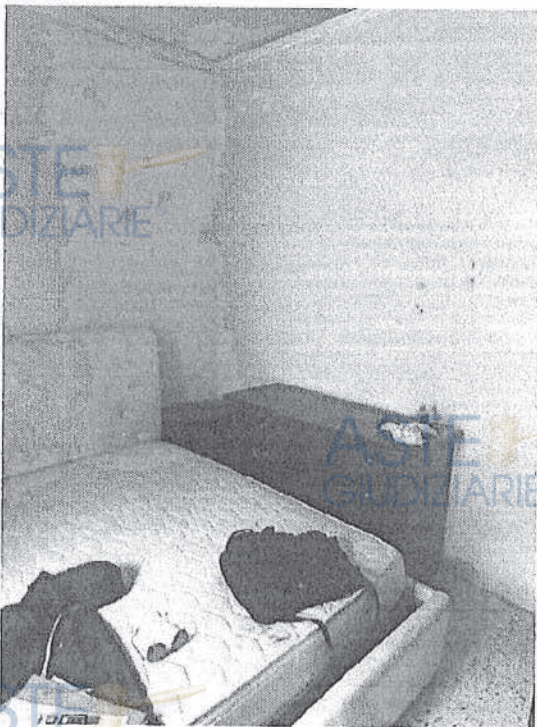
Gli edifici situati in Vico D'Orlando in Torre del Greco risalgono principalmente al periodo compreso tra la fine del XIX secolo e la prima metà del XX secolo.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

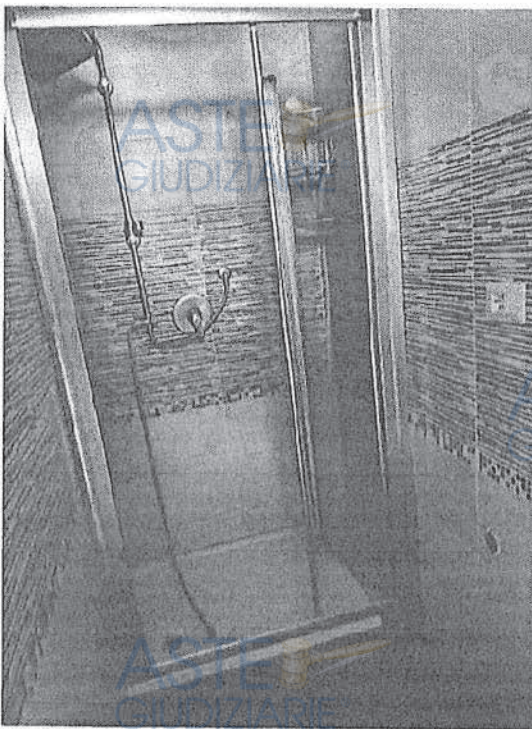
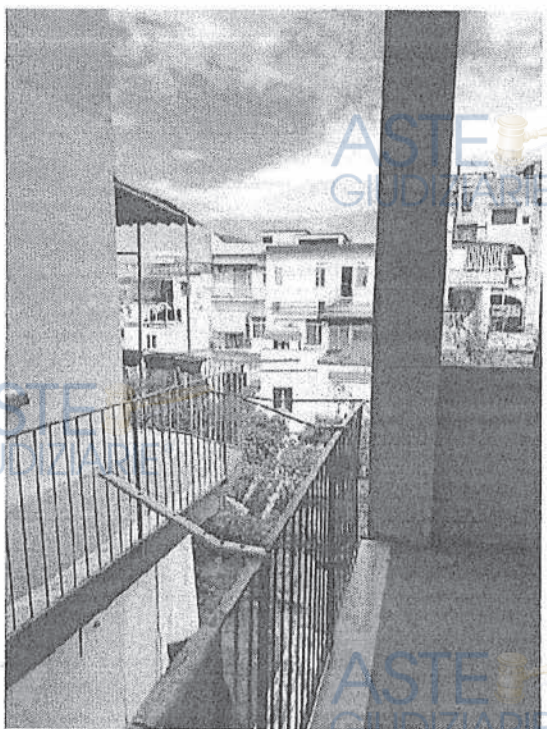
1. **DATI CATASTALI:** il cespite è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 501 , particella 98 , sub 9 , cat A/5 , classe 7 , vani 2 ed , infine , il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata;
2. **CONFINI:** confinante con Vico D'Orlando, con fabbricato censito con la particella 93 e con fabbricato censito con la particella 101.
3. **ACCESSI:** da Vico D'Orlando
4. **DESCRIZIONE**



Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

22  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5. ESPOSIZIONE: IL CESPITE SI ESPONE CPN AFFACCIO AD EST e rientra nel quadrante sud – ovest;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6. ALTEZZA INTERPIANO: mt. 4,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE: impianto elettrico non a norma e di vetusta realizzazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8. STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: il cespite versa in condizioni conservative e manutentive non buone;

9. RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE: non rispondenza degli impianti elettrici alla normativa vigente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

10. AREE ESTERNE DI PERTINENZA - l'immobile è dotato di "androne" quale ambiente di passaggio situato al piano terra che collega il portone d'ingresso con il cortile interno e le scale – utilizzato come spazio di transito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

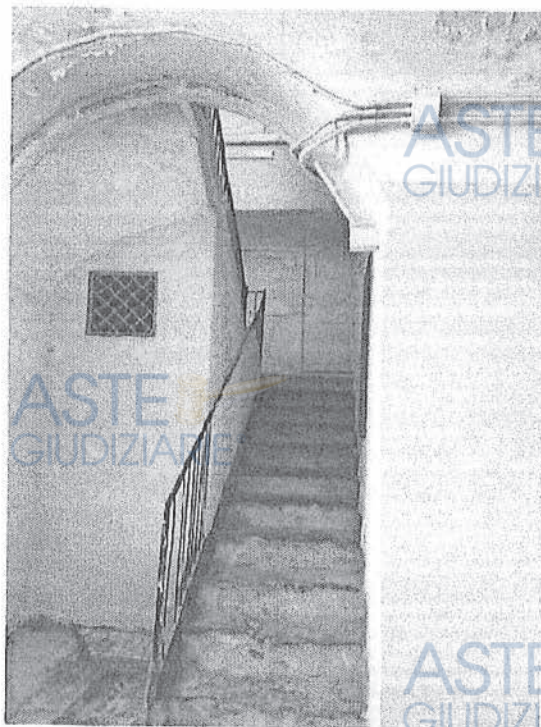
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

Firmato Da: ROSSI SALVATORE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®*6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.**6.3.2.a Criteri di calcolo.*

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.



Esperto Stimatore

Superfici di ornamento:

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| SUPERFICI UTILI U. I. N. _____ |                             |                                |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| C. F. F. 00 PART. 00 SUB 00    |                             |                                |
| LOCALE                         | SUPERFICIE UTILE<br>INTERNA | SUPERFICIE NON<br>RESIDENZIALE |
| <b>Piano seminterrato</b>      |                             |                                |
| Locale 1                       |                             |                                |
| Locale 2                       |                             |                                |
| Locale w. c.                   |                             |                                |
| Disimpegno 2                   |                             |                                |
| Deposito<br>ripostiglio        |                             |                                |
| Deposito/garage                |                             |                                |
| Vanella                        |                             |                                |
| Vano scala                     |                             |                                |
| <b>Piano primo</b>             |                             |                                |
| Ingresso-salone                |                             |                                |
| soggiorno                      |                             |                                |
| lavanderia                     |                             |                                |
| disimpegno                     |                             |                                |
| Locale w. c.                   |                             |                                |
| cucina                         |                             |                                |
| Area esterna di pertinenza     |                             |                                |
| <b>Primo secondo</b>           |                             |                                |
| Camera 1                       | 15,75                       |                                |
| w. c. 1                        | 3,00                        |                                |
| Balcone camera 1               | 0,25                        |                                |
| disimpegno                     |                             |                                |
| Camera 2                       | 8,55                        |                                |
| Camera 3                       | 11,61                       |                                |
| Balcone camera 3               |                             |                                |
| w. c. 2                        |                             |                                |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>35,91</b>                |                                |

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I. N. _____ |                    |                                 |                                   |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| U. I. n. _____ C. F. F. 00 part. 00 sub 00    |                    |                                 |                                   |
| DESCRIZIONE                                   | SUPERFICIE<br>(mq) | COEFFICIENTE<br>OMOGENIZZAZIONE | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>(mq) |

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n. \_\_\_\_\_

27

Esperto Stimatore

|                                                                                                                       |       |                                              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|--------------|
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali PSI | 37,00 | 1,00                                         | 37,00        |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali PT  | 0,00  | 1,00                                         |              |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P1  | 0,00  | 1,00                                         |              |
| Superficie balconi P1                                                                                                 | 1,00  | 25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10% | 0,25         |
| Superficie lorda Garage                                                                                               | 0,00  | 0,50                                         |              |
| Superficie area scoperta di pertinenza (ville e villini)                                                              | 0,00  | 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%  |              |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)</b>                                                                               |       |                                              | <b>37,25</b> |

### 6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi.

Più dettagliatamente tenendo conto della tipologia modesta per forma e dimensione del cespite (cat A/5 ultrapopolare) il lotto non può che essere unico.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

4. *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con ammessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile;*

## 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

Con variazione del 5 ottobre 2017 numero 140951.1 per "bonifica identificativo catastale", dalla soppressione del foglio 1 particella 405 sub 9 ha avuto origine il **foglio 501 particella 98 sub 9** ed, infine, il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata.

## STORIA DELLA PROVENIENZA

Il suddetto cespite era, in origine, di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED] al quale era pervenuta in parte dalla successione della signora [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 3, (la relativa denuncia è stata trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 15 giugno 1954 al numero 12109 di R.P. ed in data 13 novembre 1954 al numero 23464 di R.P. ed in parte in forza di successivo atto di divisione rogato dal Notaio Giuliano Locovara in data 26 ottobre 1954 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 13 novembre 1954 al numero 23573 di R.P.).

[REDACTED] è deceduto, ab intestato, il signor [REDACTED] sopra generalizzato (la relativa denuncia è stata registrata presso l'Ufficio del Registro da Napoli al numero 839 volume 2461 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 6 giugno 1981 al numero 12279 di R.P.) lasciando eredi il coniuge [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/3 ed i tre figli [REDACTED] per i diritti in ragione di 2/3.

Esperto Stimatore

Il giorno 8 luglio 1997 è deceduta, ab intestato, la signora [redacted] sopra generalizzata (la relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data 21 maggio 1997 al numero 3772 volume 4024 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 3 luglio 2009 al numero 26967 di R.P. successivamente integrata con denuncia presentata presso lo stesso Ufficio in data 22 giugno 2005 al numero 2132 volume 4598 e trascritta presso i RR.II. di Salerno in data 4 marzo 2010 al numero 7177 di R.P.) lasciando eredi i tre figli [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/3 ciascuno.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Michele Diliiegro in data 27 febbraio 2002 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 27 marzo 2002 al numero 9376 di R.P. in seguito rettificato con atto per Notar Luigi D'Aquino in data 17 maggio 2005 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 al numero 18400 di R.P., i signori [redacted] sopra generalizzati, hanno venduto i diritti vantati in ragione di 12/18, al signor [redacted] sopra generalizzato, che dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Il giorno [redacted] è deceduto, ab intestato, il signor [redacted] sopra generalizzato (la relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 23 giugno 2006 al numero 1 volume 679 e trascritta presso i RR.II. di Napoli 2 in data 25 agosto 2006 al numero 33158 di R.P.) lasciando eredi, per i suoi diritti vantati in ragione di 667/1000, la moglie [redacted] diritti in ragione di 1/3 ed i due figli [redacted] diritti in ragione di 2/3. Con atto di compravendita rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 e trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 in data 20 luglio 2006 al numero 28268 di R.P., i signori [redacted] per i diritti in ragione di 5/9 [redacted] per i diritti in ragione di 2/9 ciascuno, hanno venduto ai signori [redacted] sopra generalizzati, che dichiaravano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, il cespite in oggetto.

Si precisa che risultano trascritte presso i RR.II. di Napoli 2, le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- in data 9 aprile 2025 al numero 13719 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 2/9 ciascuno e contro il signor [redacted] sopra generalizzato, per i diritti in ragione di 2/3.

- in data 9 aprile 2025 al numero 13720 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore dei signori [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/9 ciascuno e contro [redacted] sopra generalizzato, per i diritti in ragione di 1/3;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13721 di R.P., accettazione tacita di eredità in favore di [redacted] sopra generalizzati, per i

Esperto Stimatore

diritti in ragione di 1/27 ciascuno e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 1/9;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13722 di R.P. accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 3/9 ciascuno e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato, per diritti in ragione di 6/9;

- in data 9 aprile 2025 al numero 13723 di R.P. accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED] sopra generalizzati per i diritti in ragione di 1/9 ciascuno e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 2/9.

#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Nessun frazionamento è stato eseguito e ne poteva essere eseguito in considerazione della modesta superficie del cespite che impedisce fisicamente la divisione ed in considerazione che non potrebbero essere rispettati tutti i requisiti tecnici e normativi (parametri di abitabilità – superficie minima degli ambienti e le dotazioni igieniche sanitarie)

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale e la planimetria catastale della originaria particella;

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è correttamente inserito in mappa.

Esperto Stimatore

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®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

32  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

5. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco al F. 501, part. 93 sub 9.

Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:

Unità immobiliare sita in Torre del Greco (Na) al Vico D'Orlando n. 14 piano secondo, interno // individuata in C. F. del Comune di Torre del Greco al foglio 501, part. 93 sub 9, cat. A/5, classe 7, consistenza vani 2, sup. catastale totale 46 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte // mq, R. C. € 103,29.

[ **STORIA CATASTALE** : Con variazione del 5 ottobre 2017 numero 140951.1 per "bonifica identificativo catastale", dalla soppressione del foglio 1 particella 405 sub 9 ha avuto origine il **foglio 501 particella 98 sub 9** ed infine il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata ]

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Unità immobiliare sita in Torre del Greco (Na) al Vico D'Orlando n. 14 piano secondo, interno // individuata in C. F. del Comune di Torre del Greco al foglio 1, part. 405 sub

Esperto Stimatore

\_\_\_\_ 9 \_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_ A/5 \_\_\_\_ , classe \_\_\_\_ 7 \_\_\_\_ , consistenza vani \_\_\_\_ 2 \_\_\_\_ , sup. catastale totale  
 \_\_\_\_ 46 \_\_\_\_ mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte \_\_\_\_ // \_\_\_\_ mq, R. C. € \_\_\_\_ 103,29 \_\_\_\_

**i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con dati desunti dalle risultanze catastali.**

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

(verificare per ogni immobile che costituisce il lotto)

6.6.1 *Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre del Greco (Na) al F. 501 , part. 93 sub 9 .*

Unità immobiliare sita in **Torre del Greco (Na) al Vico D'Orlando n. \_\_\_\_ 14 \_\_\_\_ piano**  
 \_\_\_\_ secondo \_\_\_\_ , interno \_\_\_\_ // \_\_\_\_ individuata in C. F. del Comune di \_\_\_\_ **Torre del Greco** \_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_ **501** \_\_\_\_ , part. \_\_\_\_ **93** \_\_\_\_ sub \_\_\_\_ **9** \_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_ **A/5** \_\_\_\_ ,  
 classe \_\_\_\_ **7** \_\_\_\_ , consistenza vani \_\_\_\_ **2** \_\_\_\_ , sup. catastale totale \_\_\_\_ **46** \_\_\_\_ mq, superficie catastale totale  
 escluse aree scoperte \_\_\_\_ // \_\_\_\_ mq, R. C. € \_\_\_\_ **103,29** \_\_\_\_ -

**STORIA CATASTALE :** Con variazione del 5 ottobre 2017 numero 140951.1 per "bonifica

Esperto Stimatore

identificativo catastale “. dalla soppressione del foglio 1 particella 405 sub 9 ha avuto origine il foglio 501 particella 98 sub 9 ed infine il cespite è rappresentato con una scheda numero 17400120 del 20 gennaio 1940 rimasta fino ad oggi invariata.]

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Unità immobiliare sita in Torre del Greco (Na) al Vico D'Orlando n. 14 piano secondo, interno // individuata in C. F. del Comune di Torre del Greco al foglio 1, part. 405 sub 9, cat. A/5, classe 7, consistenza vani 2, sup. catastale totale 46 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte // mq, R. C. € 103,29

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA.

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO  
l'univoca identificazione del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

36

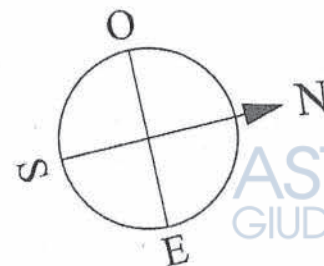
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



VICO D'ORLANDO

Scala 1:100



10 metri

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

7. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito

6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

**U.I. 1- DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE**

Piena proprietà dell'appartamento dei coniugi Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, quota di proprietà  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED]  
 [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$ , facente parte del fabbricato sito in Torre del Greco (Na), al Vico D'Orlando n. 14, piano secondo, composto di due vani catastali, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del greco, foglio 501, particella 98, sub 9, categoria A/5, classe 7, vani 2, rendita € 103,29

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**U. I. 1- DESCRIZIONE B: DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà dell'appartamento dei coniugi Sigg. [REDACTED]  
 [REDACTED] CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI  
 BENI, quota di proprietà  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED]  
 [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$ , facente parte del  
 fabbricato sito in Torre del Greco (Na), al Vico D'Orlando n. 14, piano secondo, composto di due vani catastali  
 , riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del greco, foglio 501, particella 98, sub 9, categoria A/5  
 , classe 7, vani 2, rendita € 103,29

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Piena proprietà dell'appartamento dei coniugi [REDACTED]  
 [REDACTED] CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI  
 BENI, quota di proprietà  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED]  
 [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, quota di proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$ , facente parte del  
 fabbricato sito in Torre del Greco (Na), al Vico D'Orlando n. 14, piano secondo, composto di due vani catastali  
 , riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Torre del greco, foglio 501, particella 98, sub 9, categoria A/5

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

, classe 7 , vani 2 , rendita € 103,29

## U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA

|                      |                    |                      |           |
|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| <i>Descrizione A</i> | <b>CORRISPONDE</b> | <i>Descrizione B</i> | <i>SI</i> |
| <i>Descrizione B</i> | <b>CORRISPONDE</b> | <i>Descrizione C</i> | <i>SI</i> |

\*\*\*\*\*

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

8. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, |

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

6.8.1. *Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco al F. 501, part. 98 sub 09.*

*L'identificativo catastale non include porzioni aliene comuni o comunque pignorate e gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

L'immobile in oggetto, alla data odierna risulta libero da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo privilegio e peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli, presso i RR.II. di Napoli 2 e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta per euro 120.000,00 in data 13 luglio 2006 al numero 21101 di R.P. in favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 repertorio numero 9764/2824;

- trascrizione di fondo patrimoniale in data 25 novembre 2009 al numero 49880 di R.P. in favore e contro i signori di [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar Salvatore Di Martino del 10 novembre 2009, repertorio numero 183083/17090;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 27 ottobre 2011 al numero 30907 di R.P. in favore della "Massa dei Creditori del [REDACTED] S.R.L." e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, ma con la precisazione nel quadro "D" che tale trascrizione è "limitata alla sola quota conferita dal signor [REDACTED] in ragione del 50% della piena proprietà" del cespite oggetto della presente relazione;

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per euro 513.391,28 in data 20 ottobre 2017 al numero 6042 di R.P. in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti in ragione di 1/2 di piena proprietà;

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero 10768 di R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Esperto Stimatore

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area riportata in catasto terreni al fl. N. 501 particella n. 98 ricade in zona che , a norma del Piano Regolatore Generale vigente ( Tavola n. 9 ) , è classificata come *Zona Omogenea "F6" – Attrezzature Scolastiche* e disciplinata dall'art 27 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.

La Tavola n. QOP.2 classifica l'area come "*Centro Storico(A1)*"

L'area è assoggettata al vincolo di tutela della *Zona R.U.A. – Recupero Urbanistico – Edilizio e Restauro Paesistico – Ambientale* , disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani (P.T.P. ) , approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali , di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la Tutela del Territorio del 04.07.2002 .

## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica .....

6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Esperto Stimatore

6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

Il **certificato di abitabilità** viene rilasciato se l'immobile possiede questi requisiti per essere classificato ad uso abitativo:

- **altezza media ponderale:** 2,70 metri oppure 2,40 metri per soppalchi e corridoi;
- **dimensione** minima per i monolocali per una sola persona: 28 metri quadri, compresi i servizi igienici;
- **dimensione minima** per i **monolocali** per due persone: 38 metri quadri, compresi i servizi igienici;
- **dimensione minima** della **camera da letto** singola: 9 metri quadri;
- **dimensione minima** della camera da letto doppia: 14 metri quadri;
- **rapporto aeroilluminante** minimo per ogni camera: 1/8 sulla superficie calpestabile;
- conformità degli **impianti** idrico, termico ed elettrico;
- rispetto delle normative acustiche.

A questi requisiti si aggiungono quelli relativi a:

- le **proporzioni** minime di locali e finestre ;
- la **sicurezza statica** dell'immobile;
- il **risparmio energetico** e la sicurezza degli impianti.

Il DL 69/2024, denominato "**Piano Casa**" ha modificato i paletti che consentono di stabilire se un'abitazione risponde ai requisiti igienico sanitari: viene superata, in parte, una norma datata 1975. Non arriva una riforma organica dell'abitabilità, ma viene invece previsto che il progettista responsabile dell'intervento potrà asseverare la conformità del suo elaborato alle norme igienico sanitarie in una serie di casi, che fanno eccezione rispetto alle regole generali. Vengono, così, ammessi i locali con un'altezza minima inferiore ai 2,70 metri oggi previsti dalla legge. Si potrà arrivare fino al limite massimo di 2,40 metri. I monolocali potranno scendere sotto la quota attuale

Esperto Stimatore

(28 metri quadrati), fermandosi a 20 metri quadri, mentre i bilocali potranno passare dagli attuali 38 metri a 28 metri quadri. Queste eccezioni saranno condizionate a interventi di recupero.

La **Segnalazione certificata di agibilità** di un immobile è composta da quattro sezioni:

- sezione A: dichiarazioni del titolare;
- sezione B: asseverazioni del tecnico;
- sezione C: elenco dei soggetti coinvolti;
- sezione D: documentazione allegata.

#### La dichiarazione del titolare

La sezione A, quindi, è dedicata al **titolare** che deve dichiarare nella Segnalazione certificata di agibilità i dati richiesti.

#### Le asseverazioni del tecnico

La sezione B, compilata dal **tecnico abilitato**, Dovrà riportare che sono state rispettati tutti i requisiti di «sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati».

Sarà necessario, quindi, che il tecnico asseveri la **sicurezza** sia degli **impianti** che ha cambiato sia di quelli che non ha toccato, nel caso della ristrutturazione, attraverso il certificato di conformità dell'installatore e la dichiarazione di rispondenza (Di.Ri.). Lo stesso dovrà fare per quanto riguarda la **sicurezza statica e sismica**, sulle prestazioni energetiche dell'immobile e sulle eventuali variazioni al catasto.

#### L'elenco dei soggetti coinvolti

Poco da aggiungere al titolo della sezione C: vanno riportati tutti i **soggetti interessati** dalla segnalazione, compresi eventuali proprietari dell'immobile.

#### La documentazione allegata

Esperto Stimatore

Nella sezione D va inserita tutta la documentazione da allegare alla segnalazione di agibilità, come i certificati di conformità degli impianti o - se dovuti - il collaudo statico e l'attestato di qualificazione energetica.

Per le condizioni in cui versa l'immobile ( di igiene e salubrità ) e nello specifico per l'assenza delle certificazioni impiantistiche e per l'assenza della sanatoria urbanistica ( variazione degli ambienti ) non può , allo stato , essere emesso il certificato di agibilità .

### 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

*12. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Cfr 6.11.3

### 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

*13. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche del bene staggito lo stesso può essere alienato unicamente in un unico lotto.

Esperto Stimatore

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

14. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco al F. 501, part. 98 sub 9.

L'immobile in oggetto, alla data odierna risulta libero da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo privilegio e peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli, presso i RR.II. di Napoli 2 e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta per euro 120.000,00 in data 13 luglio 2006 al numero 21101 di R.P. in favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [redacted] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Tommaso Branno in data 13 luglio 2006 repertorio numero 9764/2824;

- trascrizione di fondo patrimoniale in data 25 novembre 2009 al numero e e contro i signori di [redacted] e Cresci Anna, sopra generalizzati, per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà, derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar Salvatore Di Martino del 10 novembre 2009, repertorio numero 183083/17090;

- trascrizione di domanda giudiziale in data 27 ottobre 2011 al numero 30907 R.P. in favore della "Massa dei Creditori del [redacted] S.R.L." e contro i signori [redacted] e [redacted] sopra generalizzati, ma con la precisazione nel quadro "D" che tale trascrizione è "limitata alla sola quota conferita dal signor [redacted] in ragione del 50% della piena proprietà" del cespite oggetto della presente relazione;

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per euro 513.391,28 in data 20 ottobre 2017 al numero 6042 di R.P. in favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e contro la signora [redacted], sopra generalizzata, per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà;

Esperto Stimatore

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 11 marzo 2024 repertorio numero 1114 e trascritto in data 18 marzo 2024 al numero 10768 di R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153 e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

**La divisione in natura del bene dal punto di vista tecnico NON è attuabile**

Il frazionamento dell'unità immobiliare non è attuabile in considerazione non solo che un aumento di carico urbanistico essendo l'intero territorio del Comune di Torre del Greco inserito tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L. R. n°21 del 10/12/2003, pubblicata nel B. U. R. C. n°59 del 15/12/2003 "*Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana*", che vieta il rilascio di titoli edilizi che comportino aumento del carico urbanistico a fini residenziali nei comuni ricadenti nella zona rossa vesuviana. Ma anche per le modeste dimensioni del cespite che non si presta al raggiungimento delle superfici minime di abitabilità.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

15. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di Torre del Greco al F. 501, part. 98 sub 9.

6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile : LIBERO

6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

RISULTANZE DELLE RICERCHE RIASSUNTE AL QUESITO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

16. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

6.16.1.a sull'immobili pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

6.16.1.b sull'immobile pignorato non gravano vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

17. rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dagli estratti catastali non risulta sul bene pignorato pesi da censo, livello o uso civico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

50

Esperto Stimatore

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

18. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

19. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

6.19.1 Immobile 1: U. I. C. F. del Comune di \_\_\_\_ F. \_\_\_\_, part. \_\_\_\_ sub. \_\_\_\_.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'U. I. in oggetto è, allo stato, libero.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La Corte di Cassazione con sentenza nr. 3197 depositata il 09.02.2018, ha stabilito che i valori degli immobili prodotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere considerate prove tipiche, in quanto basate su mere osservazioni e nozioni comuni. E' necessario, dunque, un riscontro effettivo attraverso una perizia o un'ispezione. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 2155 del 25.gennaio.2019, ha nuovamente legittimato l'accertamento del maggior corrispettivo della cessione immobiliare, basato, oltre che sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), anche e soprattutto su elementi ben specificati di prova (verifiche puntuali). La giurisprudenza vigente sull'argomento, con ordinanza n. 19798 del 26 luglio 2018 ha rimarcato il concetto sulle valutazioni affermando che per l'avvio di una verifica incentrata sui prezzi di compravendita immobiliare ritenuti non veritieri possa ritenersi corretto l'utilizzo dei valori OMI. L'immobile pignorato di che trattasi (cfr verbale di sopralluogo del 16.05.2025) è stato ispezionato e per esso sono state considerate le condizioni conservative e manutentive, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ciò premesso, la stima del valore dell'immobile è stata impostata seguendo due metodologie distinte:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Mediante quotazioni di zona elaborate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da pubblicazioni di settore.
- Mediante una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ROSSI SALVATORE

52  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La prima metodologia ha consentito di verificare la reale consistenza delle superfici dei beni oggetto di valutazione e di determinare le valutazioni unitarie supportate anche dai dati dell'Agenzia del Territorio e da studi di settore.

La seconda metodologia si è basata sulla determinazione del valore dell'immobile in base alla redditività che esso produce.

Ciò premesso, il patrimonio stimato sulla base degli indicatori OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2024 – Semestre 2 - Comune di Torre del Greco (Na) cod. di zona B4 – Fascia/Zona: Centrale/Centro, ed in considerazione dello stato conservativo dei beni e delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq. e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale di tipo economico in provincia di Napoli, ubicate nel Comune di Torre del Greco in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min. di 1150 €/mq** ed un **valore max di 1750 €/mq**. Osservando che il valore è indice di abitazioni di tipo civile in buon stato di conservazione in zona semicentrale, si applicano dei coefficienti riduttivi o di merito per ciascun immobile secondo le seguenti tabelle redatte per ciascun immobile:

| COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE - Immobile Fg. 501<br>P.lla 98 Sub. 9 |                 |              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| CARATTERISTICA                                                                  | MODALITA'       | COEFFICIENTE |
| TIPOLOGIA                                                                       | Plurifamiliare  | 1,00         |
|                                                                                 | Casa a schiera  | 1,02         |
|                                                                                 | Casa singola    | 1,04         |
| DISTRIBUZIONE PLANI.                                                            | Ottima          | 1,10         |
|                                                                                 | Buona           | 1,05         |
|                                                                                 | Sufficiente     | 1,00         |
|                                                                                 | Scadente        | 0,90         |
| VETUSTA'                                                                        | Meno di 5 anni  | 1,10         |
|                                                                                 | Da 5 a 10 anni  | 1,05         |
|                                                                                 | Da 10 a 20 anni | 1,00         |
|                                                                                 | Da 20 a 40 anni | 0,90         |

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                    |                    |      |
|--------------------|--------------------|------|
|                    | Più di 40 anni     | 0,80 |
| FINITURE           |                    |      |
|                    | Storiche           | 1,10 |
|                    | Signorili          | 1,05 |
|                    | Civili             | 1,00 |
|                    | Economiche         | 0,90 |
| MANUTENZIONE       |                    |      |
|                    | Ottima             | 1,05 |
|                    | Buona              | 1,03 |
|                    | Normale            | 1,00 |
|                    | Mediocre           | 0,95 |
|                    | Scadente           | 0,90 |
| ASCENSORE/SERVOSC. |                    |      |
|                    | Presente o inutil. | 1,00 |
|                    | Assente ammezz.    | 0,92 |
|                    | Assente 1° piano   | 0,94 |
| SERVIZI IGIENICI   |                    |      |
|                    | Doppio             | 1,00 |
|                    | Singolo            | 0,95 |
| RISCALDAMENTO      |                    |      |
|                    | Autonomo           | 1,05 |
|                    | Centrale           | 1,00 |
|                    | Assente            | 0,90 |
| CONDIZIONATORE     |                    |      |
|                    | Centrale           | 1,04 |
|                    | Autonomo Totale    | 1,02 |
|                    | Autonomo Parziale  | 1,01 |
|                    | Assente            | 0,95 |
| INFISSI ESTERNI    |                    |      |
|                    | Balconi o scuri    | 1,02 |
|                    | Tapparelle         | 1,00 |
|                    | Assenti            | 0,96 |
| FINESTRATURE       |                    |      |
|                    | Termo-acustiche    | 1,03 |
|                    | Doppi Vetri        | 1    |
|                    | Miste              | 0,98 |
|                    | Vetro Singolo      | 0,95 |
| SPAZI COMUNI       |                    |      |
|                    | Assenti            | 1,00 |
|                    | Cortile            | 1,02 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                      |                     |      |
|----------------------|---------------------|------|
|                      | Giardino            | 1,04 |
|                      | Parco               | 1,05 |
| PARCHEGGIO COMUNE    |                     |      |
|                      | Assente             | 0,98 |
|                      | Posto Auto per U.I. | 1,02 |
| ESPOSIZIONE          |                     |      |
|                      | Panoramica/Attico   | 1,05 |
|                      | Doppia/Ordinaria    | 1,00 |
|                      | Strada Pubblica     | 0,95 |
|                      | Cortile Interno     | 0,90 |
| POSIZIONE URBANA     |                     |      |
|                      | Pessima             | 0,90 |
|                      | Media               | 1,00 |
|                      | Buona               | 1,05 |
|                      | Ottima              | 1,10 |
| RUMOROSITA'          |                     |      |
|                      | Alta                | 0,95 |
|                      | Media               | 1,00 |
|                      | Bassa               | 1,05 |
| SICUREZZA            |                     |      |
|                      | Bassa               | 0,90 |
|                      | Buona               | 1,00 |
|                      | Ottima              | 1,10 |
| Coefficiente Globale |                     | 0,96 |

**VALORE IMMOBILE:**

Superficie Commerciale = 37,25 mq

Valore medio = 1.450,00 €/mq;

Coefficiente Globale di Merito = 0,96;

**VALORE IMMOBILIARE = 37,25 mq x 1.450,00 €/mq x 0,96 = € 51.852,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

## STIMA ANALITICA DEGLI IMMOBILI (part. 392 sub 2 e sub. 3) Attraverso i canoni di locazione

Una seconda valutazione sui beni è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito con superfici nette dall'Agenzia del Territorio qui di seguito allegato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: TORRE DEL GRECO

Fascia/zona: Centro/CENTRO: VIA VENEZIA, VIALE ALDO MORO, VIA DEL COMMERCIO, VIALE UNGHERIA, VIA MARTIN D'AFRICA, VIA CAVALLERIZZI, CORSO V. EMANUELE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      |                  |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min.                  | Max. |                  | Min.                           | Max. | Superficie (L/N) |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1200                  | 2550 | L                | 5,7                            | 8,5  | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1150                  | 1750 | L                | 3,8                            | 5,8  | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1100                  | 1650 | L                | 4,6                            | 6,9  | L                |

Per cui sono stati assunti i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq: abitazioni di tipo civile valore min. 3,80 €/mq valore max 5,80

### IMMOBILE FOGLIO N. 501 PART. N. 98

si considera il valore medio di 4,80 €/mq relativo alla zona centrale e in cui è sito l'immobile, allo stato di conservazione ed alla sua conformazione per cui si perviene a:  $Mq\ 37,25 \times 4,80$  €/mq = 178,80 €

**VALORE DI LOCAZIONE: 178,80 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

- Fitto mensile  $R_m$  lordo = 178,80 €/mese
- Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4,00\%$  (investimento ad uso residenziale)

Esperto Stimatore

$$V = \frac{R_{\text{net}} * \text{ann}}{r} = \frac{178,80 * 12}{0,04} = \frac{2.145,60}{0,04} = \text{€ } 53.640,00$$

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE:

#### IMMOBILE FOGLIO 501 PARTICELLA 98

Riepilogando quindi i due risultati dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari e siti di settore: € 51.852,00;
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: € 53.640,00;

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, e arrotondamento risulta un valore immobiliare di:

52.746,00 €

Riepilogando, quindi, i due risultati dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari e siti di settore: 51.852,00 €;
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: 53.640,00 €;

Esperto Stimatore

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

### *Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Urbanistica;
- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Edilizia privata;
- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Condono;
- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di \_\_\_\_, Ufficio Stato Civile;
- Commissariato di P. S. di \_\_\_\_;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli- Ufficio Territoriale di Napoli III;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile di Napoli;
- Notaio XXXXXX XXXXXXXX di Castellammare di Stabia.

Esperto Stimatore

## 8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo- verbale tecnico;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di \_\_\_\_ - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condono;
10. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di \_\_\_\_ - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
11. Allegato 11: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato;
12. Allegato 12: Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici
13. Allegato 13: Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione registrati- Visure camerali società locatarie.
14. Allegato 14: Esito informazioni relative a comunicazioni di cessione fabbricati alla locale stazione di P. S.

Esperto Stimatore

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®

Tribunale di Torre Annunziata - R.G.E. 000/0000 - relazione di stima - LOTTO UNICO/Lotto n.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

60

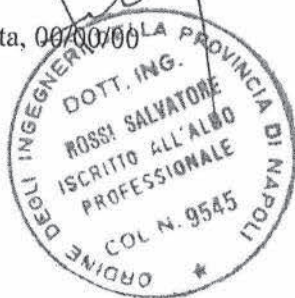


Esperto Stimatore

## 9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata, 00/00/00



L'Esperto Stimatore

Ing Salvatore Rossi