

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Torre Annunziata**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°67/25  
G. E. Dott. Francesco Abete

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino (To)  
DEBITORE ESECUTATO: xxxxxxxxxxxx

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato nel Comune di Torre Annunziata (NA)  
Via Rosselli n. 22, piano I°  
Coordinate geografiche: LAT.40°45'25'' N LONG.14°25'50'' E  
C. F. Comune (C245) (NA) Foglio 6 Particella 218 Sub 35

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Torre Annunziata li, 15/10/2025

L'Esperto arch. Carmelina Pietrafesa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sommario

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. DATI PROCEDURA .....                                                                                                                                                                | 4  |
| 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....                                                                                                                                                  | 4  |
| 3. ATTO DI PIGNORAMENTO .....                                                                                                                                                          | 5  |
| 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTO.....                                                                                                                                                     | 6  |
| 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO. ....                                                                                                                                                 | 7  |
| 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO. ....                                                                                                                                            | 7  |
| 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 .....                                                                                                                                                        | 7  |
| 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. ....                                                                                      | 7  |
| 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....                                                                                                                | 8  |
| 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2. ....                                                                                                                                                        | 11 |
| 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.....                                                                                                                                                         | 12 |
| 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile .....                                                                                                                                      | 13 |
| 6.3.1.a Dati Generali:.....                                                                                                                                                            | 13 |
| 6.3.1.b Descrizione Unità immobiliare: .....                                                                                                                                           | 16 |
| 6.3.2. Determinazione della superficie commerciale. ....                                                                                                                               | 23 |
| 6.3.2.a Criteri di calcolo.....                                                                                                                                                        | 23 |
| 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale. ....                                                                                                                                           | 24 |
| 6.3.3. Formazione dei lotti. ....                                                                                                                                                      | 24 |
| 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 .....                                                                                                                                                        | 25 |
| 6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.....                                                                                                                                | 25 |
| 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite. ....                                                                                                                              | 26 |
| 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.....                                                                                                                                                         | 29 |
| 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. ....                                                                                                                                                        | 30 |
| 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. ....                                                                                                                                                        | 32 |
| 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. .... | 32 |
| 6.7.2 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dallo stato dei luoghi. ....                                | 33 |

|                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.7.3 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nella planimetria catastale e quella desumibile dallo stato dei luoghi..... | 34 |
| 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.....                                                                                                                           | 36 |
| 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.....                                                                                                                           | 36 |
| 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.....                                                                                                                         | 37 |
| 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.....                                                                                                                         | 37 |
| 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dall' unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....              | 39 |
| 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.....                                                                                             | 45 |
| 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.....                                                                                                                         | 46 |
| 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.....                                                                                                                         | 46 |
| 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.....                                                                                                                         | 46 |
| 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.....                                                                                                                         | 47 |
| 6.15.a Stato di occupazione dell'immobile.....                                                                                                           | 47 |
| 6.15.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.....                                                               | 47 |
| 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.....                                                                                                                         | 47 |
| 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.....                                                                                                                         | 48 |
| 6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....              | 48 |
| 6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.....                                           | 48 |
| 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.....                                                                                                                         | 48 |
| 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.....                                                                                                                         | 49 |
| 6.19.1 CRITERI DI STIMA.....                                                                                                                             | 49 |
| 6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO.....                                                                                                     | 50 |
| 6.19.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO.....                                                                                                    | 53 |
| 6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali).....                                                                                          | 54 |
| 6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio).....                                                                                                     | 54 |
| 6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene.....                                                                                                       | 55 |
| 6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI.....                                                                                                          | 56 |
| 6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE.....                                                                                 | 59 |
| 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.....                                                                                                                         | 59 |



|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 60 |
| 8. ELENCO ALLEGATI.....                       | 60 |
| 9. CONCLUSIONI.....                           | 61 |
| 10. ALLEGATI.....                             | 61 |



## 1. DATI PROCEDURA



Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Abete

R. G. E.: 67/2025

Creditore Procedente: Intesa San Paolo S.P.A. sede Torino (To)

Debitore esecutato: xxxxxxxxxxxx

Creditore intervenuto: -----

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 18/11/2025

Esperto Stimatore: arch. Carmelina Pietrafesa

Custode Giudiziario: dott. Francesco Pinto



## 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO



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

| Immobile n. 1            |                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Diritto Pignorato</b> | Piena proprietà per la quota di 1/1                                                  |
| <b>Natura</b>            | Abitazione                                                                           |
| <b>Ubicazione</b>        | Via Rosselli n° 22- piano primo                                                      |
| <b>Ditta Catastale</b>   | xxxxxxxxxxx - nato il 24/03/1989 a Napoli-C.F.: xxxxxxxxxxxx - diritto risultante in |



|                            |                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | catasto: 1/1                                                                             |
| <b>Catasto</b>             | Fabbricati                                                                               |
| <b>Comune</b>              | Torre Annunziata (NA)                                                                    |
| <b>Dati identificativi</b> | Foglio 6, particella 218, sub 35                                                         |
| <b>Dati di Class.</b>      | Categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 138 mq, R.C. € 230,60 |
| <b>Indirizzo catastale</b> | Via Rosselli n.22 piano primo                                                            |

**Così descritto nell'atto di pignoramento:**

“immobile sito nel Comune di Torre Annunziata (NA), Via Rosselli n. 22, e censito al catasto fabbricati di detto Comune come segue: “Foglio 6, Particella 218, Subalterno 35, Piano 1, Scala U, Categ. A/4, Cl.3, vani 5, R.C. euro 230,60, ..”

**3. ATTO DI PIGNORAMENTO**

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

Dati relativi alla nota di trascrizione

Dati relativi al titolo

|                                                                                                                                                                                                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nota del<br/><b>05/07/2023</b></p> <p>reg. gen.<br/><b>25195</b></p> <p>reg. part.<br/><b>19517</b></p> <p>Ufficio: <b>Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare – Napoli 2</b></p> |  |  | <p>Tipo di atto: giudiziario<br/>Data: 19/05/2025<br/><b>Verbale di pignoramento immobili</b> 28/04/2025<br/>numero repertorio: 2116</p> <p><b>Sezione B immobili</b><br/>Unità negoziale n. 1:<br/>Immobile n. 1<br/>Comune: Torre Annunziata (NA)<br/>Catasto: Fabbricati<br/>Sez. urbana – <b>Foglio_6 Particella _218 Subalterno _35</b><br/>Categoria: A/4<br/>Consistenza: n.5 vani<br/>Indirizzo: Via Rosselli n. 22 p. 1</p> <p><b>Sezione C- Soggetti:</b><br/>A favore:<br/><b>INTRUM ITALY S.p.A. per INTESA SAN PAOLO S.P.A.</b><br/>C.F: 10311000961- sede Bastioni Porta Nuova,19 - Milano</p> <p>Contro:<br/>Soggetto n. 1<br/>XXXXXXXXXXXX nato a Napoli XXXXXXXXXXXX ,</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx  
Relativamente all'unità negoziale  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTO

Del bene oggetto di pignoramento è stato formato un lotto unico appresso descritto:

**LOTTO unico-** piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al primo piano di un fabbricato ubicato nel comune Torre Annunziata (NA) con accesso dalla Via Rosselli n. 22; l'immobile è composto da tre camere, cucina e un bagno; confina a nord con Vico A. Costa, ad est con sub 34, ballatoio comune e vano scala, a sud con Via Rosselli, ad ovest con altra U.I.. Riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre Annunziata (NA) in ditta xxxxxxxxxxxx, al foglio 6, particella 218, sub 35, consistenza 5 vani cat.A/4, cl. 4 Rendita 230,60. Il descritto stato dei luoghi è congruente all'ultima planimetria catastale depositata, risalente al 06/05/2011. La legittimità edilizia del bene pignorato è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/01 (planimetria catastale del 01/08/1942). Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla suddetta planimetria, l'immobile è stato oggetto di fusione con opere realizzate senza titolo abilitativo, afferenti ad apertura di n. 2 vani finestra, trasformazione di vano porta in vano finestra, apertura di vano porta interno, per le quali è possibile ottenere sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx, che non risulta ivi residente.

Pervenuto all' esecutato in virtù atto di vendita per notaio Grimaldi Loredana del 08/02/2019 trascritto il 13/02/2019 ai nn.6869/5329;

**PREZZO-BASE:** euro **70.000,00**

**OFFERTA MINIMA:** euro **52.500,00**

#### LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO UNICO

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in

particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione del 26/06/2025, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

## 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

### 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);*

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

##### **ESITO DELLA VERIFICA**

**POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.



### 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso le ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (All.7.1), eseguite sul nominativo dell'esecutato xxxxxxxxxxxx (All.7.2) e la dante causa sig.ra xxxxxxxxxxxx (All.7.3), proprietaria oltre il ventennio dell'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) al F. 6 p.lla 125 sub 35, risultano:

#### Iscrizioni contro: (esecutato)

1. Atto pubblico del 08/02/2019- Ipoteca volontaria- Repertorio n.45961/10785 del notaio Grimaldi Loredana, trascritto a Napoli il 13/02/2019 al Registro Particolare 854 al Registro Generale n. 6870 (All.7.4):

*A favore*

della **Banca Intesa San Paolo S.P.A.**

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro*

il sig. xxxxxxxxxxxx nato a Napoli (NA) il xxxxxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo ultra popolare Cat. A/4, foglio 6 p.lla 218 sub 35 in Torre Annunziata (NA) alla Via Rosselli, n. 22, piano **primo**;

#### Trascrizioni a favore (esecutato):

2. Atto di Compravendita del 08/02/2019 – a firma del notaio Grimaldi Loredana trascritto a Napoli il 13/02/2019 Registro Particolare n.5329 e al Registro Generale n.6869, con il quale (All.7.5):

*A favore*

del sig. xxxxxxxxxxxx nato a Napoli (NA) il xxxxxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro*

la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a Bielefeld Germania (EE) il xxxxxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo ultra popolare Cat. A/4, foglio 6 p.lla 218 sub 35 in Torre Annunziata (NA) alla Via Rosselli, n. 22, piano **primo**;



**Trascrizioni contro (esecutato):**

3. Verbale di pignoramento immobili del 28/04/**2025** – UNEP Tribunale di Torre Annunziata Rep. N. 2116 trascritto a Napoli il 19/05/2025- Registro Particolare n.19517 e al Registro Generale n.25195, (All. 7.6):

*A favore*

della **Intesa San Paolo S.P.A.**

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Contro*

il sig. xxxxxxxxxxx nato a Napoli (NA) il xxxxxxxxxxx

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo ultra popolare Cat. A/4, foglio 6 p.la 218 sub 35 in Torre Annunziata (NA) alla Via Rosselli, n. 22, piano **primo**;

**Trascrizioni a favore: (dante causa xxxxxxxxxxx)**

4. Atto notarile pubblico del 24/11/**1977**- Atto di compravendita - Repertorio n.5064/3229 del notaio Varcaccio Plinio Garofalo, trascritto a Napoli il 21/12/1977 al Registro Particolare 23203 al Registro Generale n. 26115 (All. 7.7):

*A favore della*

sig.ra xxxxxxxxxxx nata a Boscotrecase il xxxxxxxxxxx

Per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1

e del

sig. xxxxxxxxxxx nato a Terzigno il

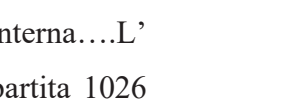
Per il diritto di usufrutto vitalizio e per la quota di 1/1

*Contro*

la sig.ra xxxxxxxxxxx nata a Torre Annunziata (NA) il xxxxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

*Unità negoziale:* “comprensorio di vecchie fabbriche.... site al vico Principe, composto di pianterreno e I° piano con androne e portone sul vico Principe con corte interna....L’ intero comprensorio ... è riportato al N.C.E.U. di Torre Annunziata alla partita 1026 fogl. 6 p.la 218 sub 14 e sub 15;





**Trascrizioni a contro:** (dante causa xxxxxxxxxxxx)

5. Atto notarile pubblico del 25/06/2015- Atto di compravendita - Repertorio n. 1679/1150 del notaio Di Liegro Domenico, trascritto a Napoli il 29/06/2015 Particolare n.23503 e al Registro Generale n.18784, (All.7.8):

*A favore*

della sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a Bielefeld Germania (EE) il xxxxxxxxxxxx

*Contro*

la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a Boscotrecase il xxxxxxxxxxxx

*Unità negoziale:* Abitazione di tipo ultra popolare Cat. A/4, foglio 6 p.la 218 sub 35 in Torre Annunziata (NA) alla Via Rosselli, n. 22, piano **primo**;

#### **DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

##### **Documentazione catastale:**

- Visura storica catastale immobile (vedi all. n°4.1)
- Visura storica catastale terreno (vedi all. n°4.2)
- Planimetria catastale immobile (vedi all. n°4.3)
- Estratto di mappa (vedi all. n° 4.4)
- Planimetria catastale 1942 sub 14 (vedi all. n° 4.5);
- Planimetria catastale 1942 sub 15 (vedi all. n° 4.6)
- Planimetria catastale 1942 sub 16 (vedi all. n° 4.7)
- Planimetria catastale 1940 sub 17 (vedi all. n° 4.8)
- Planimetria catastale 2011 sub 35 (vedi all. n° 4.9)
- Planimetria catastale 2011 sub 34 (vedi all. n° 4.10)
- Visura storica catastale sub 14 (vedi all. n°4.11)
- Visura storica catastale sub 15 (vedi all. n°4.12)
- Visura storica catastale sub 16 (vedi all. n°4.13)
- Visura storica catastale sub 17 (vedi all. n°4.14)
- Visura storica catastale sub 34 (all. 4.15)
- Mod.1 sub 14 (vedi all. n° 4.16)





- Mod.1 sub 15 (vedi all. n° 4.17)

**Titoli di provenienza:**

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato (vedi all. n°5)
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultravventennale) (vedi all. n°6)
- Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultravventennale) (vedi all. n°6.1)

**Ispezioni Ipotecarie**

- Ispezione immobile (All.7.1)
- Ispezione esecutato (All.7.2)
- Ispezione dante causa (All.7.3)
- Iscrizione Atto 2019 (All. 7.4)
- Trascrizioni Atto 2019 (All. 7.5)
- Trascrizioni Verbale Pignoramento (All. 7.6)
- Trascrizioni Atto 1977 (All. 7.7)
- Trascrizioni Atto 2015 (All. 7.8)

**Documentazione urbanistica**

- Riconcontro accesso agli atti per pratiche edilizie (vedi all. n°8)

**Certificati anagrafici:**

- Certificato di residenza -stato di famiglia esecutato (vedi all. n°9)
- Certificato di residenza -stato di famiglia occupante (vedi all. n°9.1)

## 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;*

La sottoscritta ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo

appositamente predisposto, redatto per l'immobile oggetto di procedura.

La segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data 29/07/2025.

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE** (vedi anche quesito 15).

Nel corso del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx che non risulta residente presso l'immobile pignorato.

Dalla certificazione di residenza richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Torre Annunziata (NA) infatti emerge che la signora xxxxxxxxxxxx unitamente al suo nucleo familiare risulta residente alla via Costa n. 22. Quest'ultima ha dichiarato di versare regolare canone di affitto per il bene pignorato.

### **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

### 6.3.1.a Dati Generali:

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



Figura 1- vista Google – identificazione fabbricato



Figura 2 –Incrocio tra Via Rosselli e la via G. Carducci



Figura 3- Vista su Via Carducci

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento dotato di tre vani una cucina e un bagno, situato al piano primo, di un fabbricato di 2 livelli, ubicato nel territorio del comune di Torre Annunziata (NA), alla via Rosselli n. 22. Quest'ultima, si diparte dall'incrocio tra la traversa Monteleone e la via G. Carducci che conduce al Corso Umberto, asse di collegamento

nord- sud della città. L'accesso al fabbricato avviene dal portone prospiciente via Rosselli, attraverso il quale ci si immette in un atrio coperto che conduce ad una corte interna e al vano scala di servizio al piano primo dell'edificio e al piano copertura (lastrico solare).

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



Figura 4- vista parziale della facciata del fabbricato- **CONSERVAZIONE.**



Figura 5- portone di ingresso



Figura 6- rampa di accesso

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il portone in ferro, prospiciente la via Rosselli, da esso

ci si immette nell'androne del palazzo, costituito da un primo ambiente coperto da solaio con volta a crociera e, da una corte adiacente scoperta, sulla quale affaccia il ballatoio della loggia di accesso alle unità immobiliari del primo piano. Sulla destra dell'androne è ubicato il vano della scala costituita da due rampe con ballatoio di riposo al piano intermedio.

Lo stato di manutenzione dell'ambiente risulta scadente, la pavimentazione è realizzata con mattonelle di graniglia di marmo color bianco e nero, le pareti sono rivestite con pittura di colore bianco con ampie parti prive di rivestimento intonaco. Nel vano scala i gradini hanno pedate ed alzate rivestite con lastre di pietra lavica e le rampe sono delimitate da muro corrimano di protezione.



Figura 7 – rampa scale e ballatoio primo piano affacciante su corte interna

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI

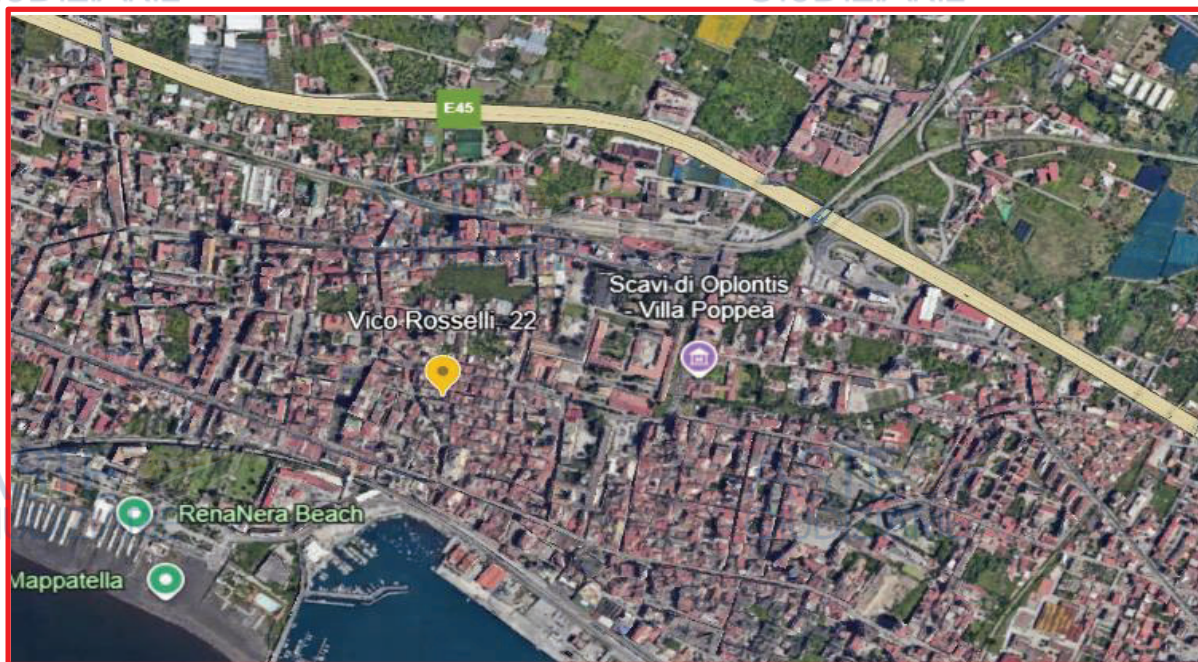


Figura 8- vista Google della zona – Torre Annunziata (NA)

La Via Rosselli (ex Vico Principe) in cui sorge il fabbricato, è ubicata all'interno di una rete di strade minori di origini antiche. Nel tracciato viario, delimitato ad ovest dalla Via G. Carducci e ad est dalla via Parini, strade di collegamento nord sud della città, nel corso del tempo, si è sviluppato un fitto tessuto edilizio ad uso prevalentemente residenziale costituito da una tipologia di fabbricati di altezza massima pari a 10-15 mt.. (Fig. 8). Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati (uffici del Comune, etc) attività commerciali e di ristoro, chiese ed altre attrezzature. La zona risulta servita da autobus di linea locale e provinciale ed è vicina alla stazione della FS .

#### 6.3.1.b Descrizione Unità immobiliare:

1. **DATI CATASTALI:** Foglio 6 particella 218 subalterno 35 categoria A/4 classe 3 vani 5 sup. 138 mq incluso aree scoperte Rendita catastale € 230,60;
2. **CONFINI:** a nord con Vico A. Costa, ad est con altra U.I. (sub 34), terrazza comune (pianerottolo cassa scale) e con ballatoio, ad ovest con proprietà aliena, a sud con Via Rosselli;
3. **PERTINENZE ACCESSORI:** non presenti;
4. **ACCESSO:** porta ubicata sul ballatoio comune del primo piano, e precisamente quella ubicata sul lato occidentale del ballatoio;
5. **DESCRIZIONE** - L'unità immobiliare staggita si sviluppa con una pianta forma di L costituita dai tre vani adiacenti (lato lungo) ai quali, nella parte sud si innestano gli ambienti del bagno e della cucina (lato corto). Essa è precisamente costituita da un ambiente corridoio sul quale si aprono le porte delle due camere da letto e del vano soggiorno attraverso il quale si accede all'ambiente bagno e al vano



Figura 9- corridoio

cucina che affaccia sulla Via Rosselli.

### **Rifiniture interne dell'appartamento**

**-Vano corridoio-** (fig.9) Accesso dell'unità immobiliare avviene nel vano corridoio sul quale affacciano le porte delle due camere da letto e del vano soggiorno.

*Pavimenti:* piastrelle in gres porcellanato color marrone e beige 25x25 cm;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento di pittura color grigio chiaro nella parte del basamento, modanatura di separazione color bianco e colore bianco-beige nella parte soprastante trattato a stucco;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso interno porta camera letto 1:* telaio in legno colore bianco con pannello centrale in legno;

*Infisso interno porta camera letto2:* telaio in legno colore bianco con pannello centrale in legno;

*Infisso porta di accesso:* telaio in legno con pannello centrale in legno colore bianco;

**Camera letto 1** - (fig10) - Ambiente a pianta quadrata con solaio a volta e affaccio finestra su Vico A.Costa.

*Pavimenti:* piastrelle in graniglia di marmo 25x25 cm color marrone e beige;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento di pittura color grigio chiaro nella parte del basamento, modanatura di gesso e rivestimento di pittura color bianco-beige trattato a stucco nella parte superiore, parete capoletto con pannello centrale rivestito con pittura bianca;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso esterno finestra:* telaio in alluminio anodizzato color bianco con pannello di vetro;

*Sistema di oscuramento:* tapparella manuale in plastica color grigio.

**Camera letto 2** - (fig11)- Ambiente a pianta rettangolare privo di affaccio esterno.



Figura 10- camera da letto 1



Figura 11- camera da letto 2

*Pavimenti:* piastrelle in graniglia di marmo 25x25 color marrone e beige;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento di pittura color grigio chiaro nella parte del basamento, modanatura di gesso e rivestimento di pittura color bianco nella parte superiore;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

**Soggiorno** - (fig 12)- Ambiente a pianta quadrata dotato di finestra affacciante sulla via Rosselli.

*Pavimenti:* piastrelle in graniglia di marmo 25x25 cm colore rosso;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento di pittura color grigio chiaro nella parte del basamento, modanatura di gesso e rivestimento di pittura color bianco nella parte superiore; parete a nord con pannello centrale con rivestimento di pittura grigio chiaro trattato a stucco;

*Rifiniture soffitto:* rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso porta di accesso:* telaio in legno color bianco con pannello centrale di legno in tinta;

*Infisso esterno finestra:* telaio in alluminio anodizzato color bianco con pannello di vetro;

*Sistema di oscuramento:* tapparella manuale in plastica color grigio.



Figura 13- soggiorno

**Cucina** - (fig.14) Ambiente a pianta quadrata con finestra esterna affacciante sulla Via Rosselli.

*Pavimenti:* piastrelle di ceramica 20x30 color grigio chiaro;

*Rifiniture pareti verticali:* rivestimento con piastrelle 20x30 cm color grigio

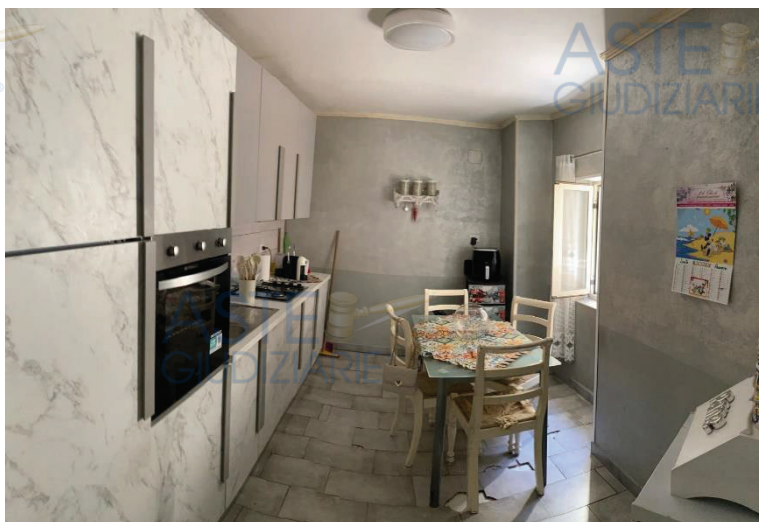


Figura 14- cucina

chiaro nella parte tra il top e i pensili sulla parete a nord;

*Rifiniture soffitto*: rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso esterno finestra*: telaio in alluminio anodizzato color bianco con pannello centrale di vetro;

**Bagno** - (fig.15) Ambiente a pianta rettangolare con piccola finestra esterna affacciante sulla corte interna.

*Pavimenti*: piastrelle di ceramica 20x20 color bianco;

*Rifiniture pareti verticali*: rivestimento con piastrelle 20x20cm color bianco nella parte superiore, colore rosso nella parte inferiore;

*Rifiniture soffitto*: rivestimento di pittura color bianco;

*Infisso porta di accesso*: telaio in alluminio colore marrone con pannello centrale in alluminio nella parte inferiore e vetro opaco nella parte superiore;

*Infisso esterno finestra*: telaio in alluminio anodizzato color bianco con pannello di vetro;



Figura 15- bagno

**6. ESPOSIZIONE:** L'unità immobiliare è dotata di n° 5 finestre ubicate rispettivamente una sul lato a nord affacciante sul Vico A. Costa (fig. 16), due sul lato a sud sulla Via Rosselli (fig. 17) e due sul lato sul cortile interno.



Figura 16- affaccio a nord sul Vico A. Costa

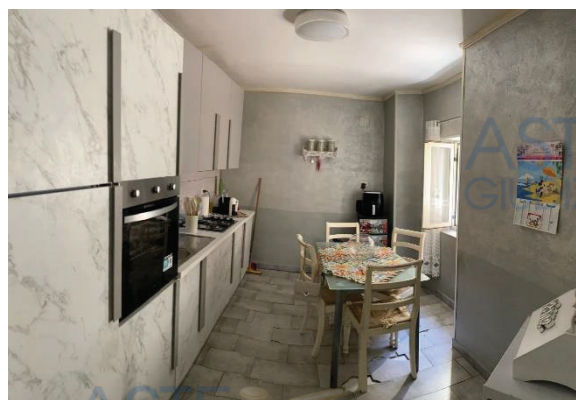


Figura 17 - affaccio a sud sulla Via Rosselli

7. **ALTEZZA INTERPIANO:** h=4.00 m

8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto realizzati sottotraccia.

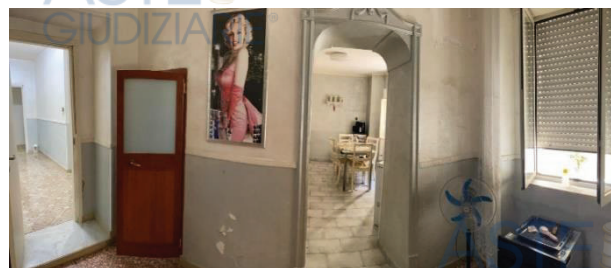


Figura 18 - affaccio a sud sulla Via Rosselli

9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:**

L'appartamento ad oggi è interessato da una serie di infiltrazioni da acqua piovana provenienti dal lastrico solare di copertura dell'immobile, che interessano la parete nord della camera da letto 1. (fig.16)



Figura 19- Infiltrazioni solaio soggiorno-cucina

In merito l'occupante ha riferito che sono stati effettuati dei lavori di ripristino del manto di impermeabilizzazione in corrispondenza delle infiltrazioni. Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento è discreto.

10. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento così come prevista dal D.M. 37 del 22/01/2008. L'appartamento è dotato di certificazione energetica rilasciata dal geo. xxxxxxxxxxxx il 26/01/2019 e allegata all'atto di compravendita del 2019 (All. n. 5).

11. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI:** Il costo stimato per il rilascio della DI.RI (dichiarazione di rispondenza) per l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico è quantificato in euro **250,00**.

Detto importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

**12. AREE ESTERNE DI PERTINENZA:** non sono presenti aree di pertinenza esclusiva.



Figura 20- pianerottolo primo piano - rampa di accesso ai lastrici solari



Figura 21- ballatoio comune



Figura 22- finestra bagno

Si riporta di seguito la **PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO** (Fig. 23):

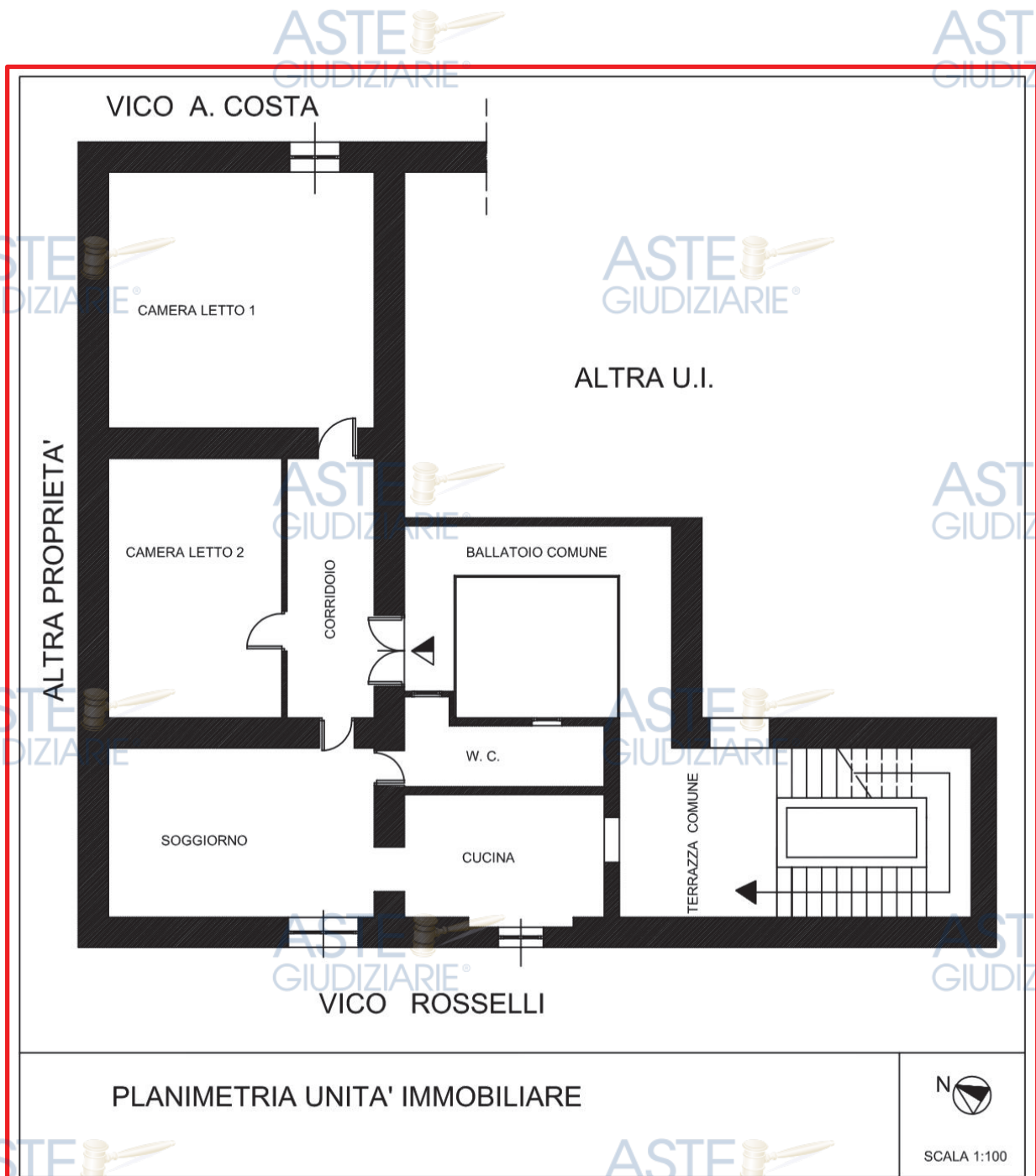


Figura 23- Planimetria dello stato di fatto

### 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.

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.

### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

| SUPERFICI UTILI U. I.                                             |                          |                             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| U. I. C. F. Comune di Torre Annunziata (NA) F. 6 part. 218 sub 35 |                          |                             |
| LOCALE                                                            | SUPERFICIE UTILE INTERNA | SUPERFICIE NON RESIDENZIALE |
| <b>Primo piano</b>                                                |                          |                             |
| Corridoio                                                         | 9,10 mq                  |                             |
| W.C                                                               | 5,44 mq                  |                             |
| Camera letto 1                                                    | 27,29 mq                 |                             |
| Camera letto 2                                                    | 18,36 mq                 |                             |
| Soggiorno                                                         | 22,39 mq                 |                             |
| Cucina                                                            | 9,84 mq                  |                             |
| <b>TOTALE</b>                                                     | <b>87.33 mq</b>          |                             |

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I.                                                                                 |                 |                              |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| U. I. C. F. Comune di Torre Annunziata (NA) F. 6 part. 218 sub 35                                                    |                 |                              |                             |
| DESCRIZIONE                                                                                                          | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali P1 | 112,35 mq       | 1,00                         | 112,35 mq                   |
| SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)                                                                                     |                 |                              | 112,00                      |
|                                                                                                                      |                 |                              | mq                          |

### 6.3.3. Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto della tipologia residenziale dell'unità immobiliare, della conformazione planimetrica si ritiene opportuno vendere il bene in unico lotto la cui descrizione è riportata dalla pag. 16 alla pag. 22 della presente relazione alla quale si rimanda.

## 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 annessi 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 oggetto di pignoramento.

I passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento sono i seguenti:

1. Atto di compravendita del 24/11/1977, trascritto a Napoli il 21/12/1977 al Registro Particolare n. 26115 e al Registro Generale n.23203, con il quale la sig.ra **Di Liegro Amalia** vende la quota di 1/1 del bene pignorato ai sig.ri **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**:

**XXXXXXXXXX** nata il **XXXXXXXXXX** a Torre Annunziata (NA),

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Vende a

**XXXXXXXXXX** nato il **XXXXXXXXXX** a Terzigno (NA),

Per il diritto di usufrutto vitalizio e per la quota di 1/1

**XXXXXXXXXX** nata il **XXXXXXXXXX** a Boscotrecase (NA)

Per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1

2. Atto di compravendita del 25/06/2015, trascritto a Napoli il 29/06/2015 al Registro Particolare n. 18784 e al Registro Generale n.23503, con il quale la sig.ra **XXXXXXXXXX** vende la quota di 1/1 del bene pignorato alla sig.ra **XXXXXXXXXX**:



XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Boscotrecase (NA),

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Vende a

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Bielefeld Germania (EE),

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1



2. Atto di compravendita del 08/02/2019, trascritto a Napoli il 29/06/2015 al Registro Particolare n. 5329 e al Registro Generale n. 6869, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX vende la quota di 1/1 del bene pignorato al sig. XXXXXXXXXXXX (esecutato):

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Bielefeld Germania (EE),

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Vende a

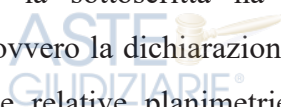
XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli

Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1



#### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Dalla visura storica dell'immobile, nella sezione delle annotazioni e degli aggiornamenti (All. 4.1), è indicata la variazione afferente la fusione-ampliamento presentata il 06/05/2011. L'identificativo catastale del bene pignorato sub 35 pertanto, deriva dalla fusione dei sub 14 e 15 della particella 218 del Foglio 6. All'uopo sono state richieste le visure degli immobili soppressi e originari dell'attuale subalterno e allegati alla presente relazione, nell'ambito delle quali vi è conferma della variazione denunciata all'Ufficio (all. 4.11 e 4.12). Dall'esame della documentazione acquisita all'Archivio Notarile di Salerno, si segnala che nell'atto di compravendita del 1977, gli identificativi catastali del sub 14 risultano i seguenti: “....numero 218/14, Vico Principe 22, **piano terra**, categoria A/5, classe 2 vani 2 con la rendita di lire 540;” Al fine di riscontrare l'esatta ubicazione del sub 14 la sottoscritta ha inoltrato richiesta, all'Archivio del Catasto, del Mod. 1 (fig.23) ovvero la dichiarazione di accatastamento inoltrata dalla proprietaria nel 1939 con le relative planimetrie di impianto. Dal



riscontro risulta che il sub 14 è ubicato al primo piano del fabbricato e corrisponde a parte del sub 35 di nuova costituzione.

Figura 24- Modello 1 – dichiarazione di accatastamento- sub 14

Dalle risultanze riportate si evince che il dato catastale indicato nell'atto del 1977 risulta erroneo e pertanto il sub 14 ubicato al primo piano del fabbricato ha dato origine con il sub 15 al subalterno 35 che attualmente identifica il bene pignorato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 6 particella 218 di cui si allega alla presente visura storica unitamente all'estratto di mappa sul quale è stato evidenziato il contorno della particella 218 (Cfr. All. 4.4) (fig.25).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle suddetti subalterni 14 e 15 dalle quali deriva il

Dalla documentazione acquisita, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita risulta correttamente inserito in mappa così come indicato nello stralcio della mappa catastale (fig. 25) e nella foto satellitare (fig. 26), riportate di seguito.



**Figura 26- vista Google con individuazione del contorno della p.lla 218**

## 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;*

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

Unità immobiliare sita in **Torre Annunziata (Na) alla Via Rosselli n. 22** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio 6, part. 218 sub 35**, cat. A/54, classe 3, consistenza vani 5, sup. catastale totale 138 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq, R. C. € 230,60-

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

“ ...intera proprietà sull'immobile sito nel Comune **Torre Annunziata (Na) alla Via Rosselli n. 22** e censita al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

**C. F. - foglio 6, part. 218 sub 35, piano 1°, scala U, Z.C. 1**, cat. A/4, CL. 3, vani 5, sup. R. C. € 230,60 ”

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

Di seguito si riporta la scheda planimetrica dell'immobile acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate -Servizi Catastali

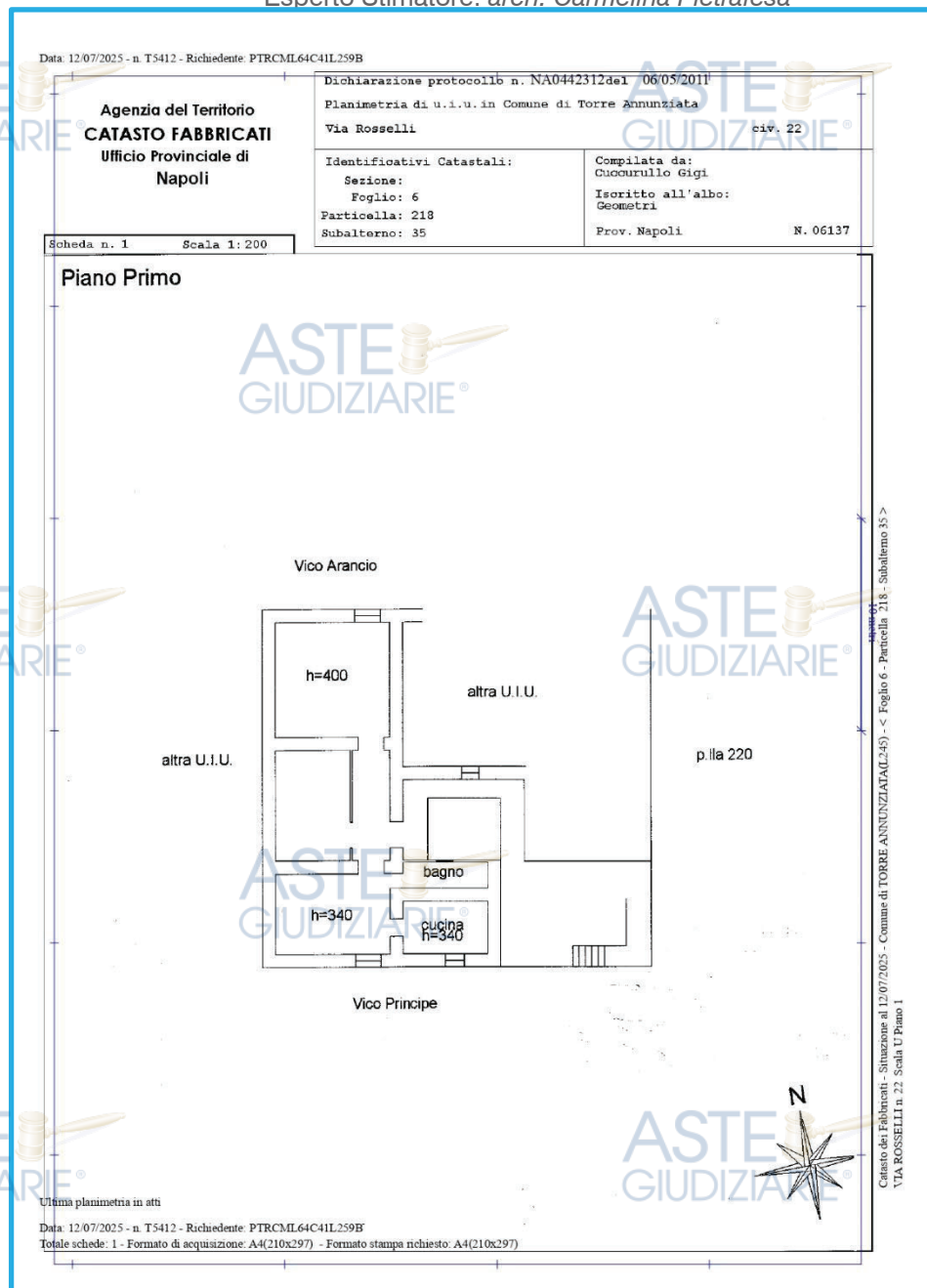


Figura 27- Planimetria catastale dell'unità immobiliare

## 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;



La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, numero di interno, dati catastali e confini è la seguente:

1. Unità immobiliare sita **Torre Annunziata (Na) alla Via Rosselli n. 22** piano primo, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (Na) al foglio 6, part. 218 sub 35**, cat. A/54, classe 3, consistenza vani 5, sup. catastale totale 138 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq, R. C. € 230,60- confina a nord con Vico A. Costa, ad est con sub 34, pianerottolo cassa scale e con ballatoio, a sud con la Via Rosselli, ad ovest con altra proprietà.

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

“intera proprietà sull’immobile sito nel Comune **Torre Annunziata (Na) alla Via Rosselli n. 22** e censita al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

**C. F. - foglio 6, part. 218 sub 35, piano 1°, scala U, Z.C. 1**, cat. A/4, CL. 3, vani 5, sup. R. C. € 230,60”

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento E' **VERIFICATA**

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

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

Relativamente ai confini si precisa che quest'ultimi, non risultano indicati nell'atto di pignoramento. Nella presente relazione sono stati assunti i confini del bene descritti nell'atto di proprietà del 2019 debitamente aggiornati.

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

Si precisa che la superfice catastale del bene dichiarata nella visura storica attuale è di mq 138, quest'ultima calcolata come stabilito dal D.P.R. 138/98, risulta maggiore di quella calcolata con analoghi criteri dalla sottoscritta nella presente relazione.

## 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. - DESCRIZIONE A:** DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEI DEBITORI

"...unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata alla Via Rosselli n. 22 e precisamente: appartamento posto al primo piano, della consistenza di cinque vani catastali. Confinante con cassa scale e pianerottolo, con appartamento individuato con il subalterno 34 (trentaquattro, con detta via e con Vico Arancio. Nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 6, particella 218 sub 35, Via Rosselli n. 22, piano 1, scala U, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 230,60..."

**U. I. 1- DESCRIZIONE B:** DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE (ultima planimetria depositata nel 2011):

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio, sito nel comune di Torre Annunziata (NA), costituito da quattro vani, corridoio e un bagno. L'abitazione confina a nord con il Vico Aranci (oggi Vicolo Andrea Costa, a sud con la Via Rosselli (ex Vico Principe), ad est con unità immobiliare sub 34, ballatoio comune e pianerottolo scala ad ovest con proprietà aliena. Identificato al C.F. del comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 6-p.la 218- sub 34.

Dal riscontro sugli atti, emerge che la descrizione A dell'appartamento è coerente con i dati riportati nella descrizione B, desunti dall'ultima planimetria catastale (2011) in ordine ai dati catastali identificativi dell'unità immobiliare pignorata. La consistenza del bene risulta maggiore nella descrizione A.

#### *6.7.2 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dallo stato dei luoghi.*

##### **U.I. - DESCRIZIONE A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEI DEBITORI**

"...unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Torre Annunziata alla Via Rosselli n. 22 e precisamente: appartamento posto al primo piano, della consistenza di cinque vani catastali. Confinante con cassa scale e pianerottolo, con appartamento individuato con il subalterno 34 (trentaquattro), con detta via e con Vico Arancio. Nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 6, particella 218 sub 35, Via Rosselli n. 22, piano 1, scala U, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 230,60..."

##### **U. I. 1-DESCRIZIONE C: DESCRIZIONE DEL BENE - STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio, sito nel comune di Torre Annunziata (NA), costituito da tre camere, corridoio, una cucina abitabile e un bagno. Esso confina a nord con Vico Andrea Costa, a sud con la Via Rosselli, ad est con unità immobiliare sub 34, ballatoio comune e pianerottolo del vano scala, ad ovest con altra proprietà.

Dalla descrizione del bene nel titolo di provenienza del 08/02/2019 e la planimetria dello stato di fatto di seguito riportata, emerge che la descrizione (A) è coerente con i dati rilevati dall'esperto nel corso dei sopralluoghi di cui alla descrizione (C), in ordine alla configurazione dell'unità immobiliare e ai confini. Circa la consistenza l'Esperto ha rilevato una minore superficie.

**6.7.3 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nella planimetria catastale e quella desumibile dallo stato dei luoghi.**

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

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio, sito nel comune di Torre Annunziata (NA), costituito da quattro vani, corridoio e un bagno. L'abitazione confina a nord con il Vico Aranci (oggi Vicolo Andrea Costa, a sud con la Via Rosselli (ex Vico Principe), ad est con unità immobiliare sub 34, ballatoio comune e pianerottolo scala ad ovest con proprietà aliena. Identificato al C.F. del comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 6-p.lla 218- sub 34.

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

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio, sito nel comune di Torre Annunziata (NA), costituito da tre camere, corridoio, una cucina abitabile e un bagno. Esso confina a nord con Vico Andrea Costa, a sud con la Via Rosselli, ad est con unità immobiliare sub 34, ballatoio comune e pianerottolo del vano scala, ad ovest con altra proprietà.

Dal confronto tra la planimetria catastale del bene pignorato e il rilievo dello stato di fatto risulta un'incongruenza relativa alla conformazione del vano wc, con un lievissimo aumento di superficie.

La realizzazione del piccolo avanzamento su parte del ballatoio, determina la variazione della sagoma dell'unità immobiliare in quel punto, tale incoerenza si identifica nella fattispecie soggetta all'obbligo della denuncia di variazione catastale, introdotta dal D.L. 78/2010 convertito

dalla L.122/2010, in quanto essa pur non variando la funzionalità dell' ambiente, né il numero dei vani esistenti né quello degli accessori così come chiarito dalla Circolare 2 del 09/07/2010 della Agenzia delle Entrate, laddove si fa riferimento alle tipologie di interventi edilizi ininfluenti sul classamento e sulla rendita catastale, comporta una variazione del perimetro e della sagoma dell'appartamento, dando luogo alla denuncia di variazione catastale.

Alla luce dei riscontri descritti, e rilevato che la disposizione di cui al comma 1bis dell'art. 29 della L.52/1985 introdotto dalla L.122/2010 non si applica ai decreti di trasferimento in esito alle procedure esecutive di cui agli art. 569 e ss. c.p.c., ( Consiglio Nazionale del Notariato – studio esecuzioni immobiliari n. 1/2011), ai fini di una corretta informazione ispirata ai principi della trasparenza e della pubblicità nonché utile per la determinazione della congruità del prezzo di mercato dell'immobile, si evidenzia che sotto il profilo della conformità catastale occorre aggiornare la planimetria depositata agli atti con quella attuale dello stato di fatto. Il nuovo aggiudicatario dovrà procedere alla variazione catastale il cui costo è stimato in € 500,00 comprensivo dei tributi catastali, che sarà detratto dal valore di stima degli immobile.

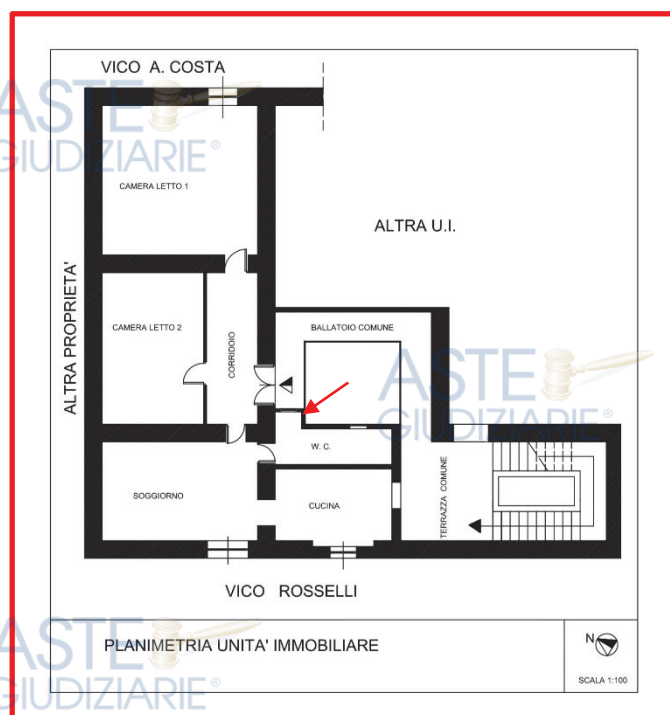


Figura 28- planimetria dello stato di fatto

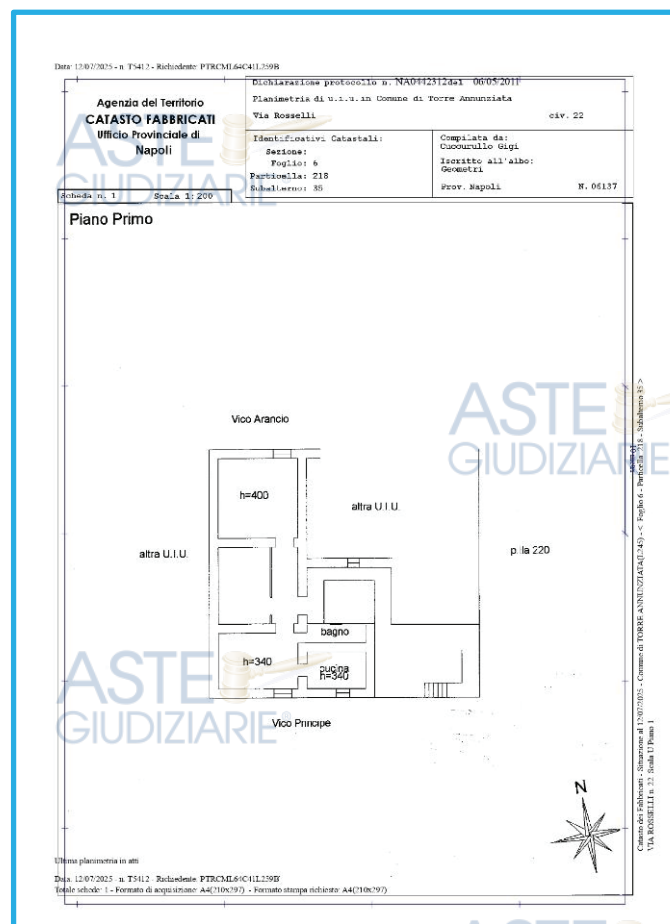


Figura 29- planimetria catastale

| U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDENZA |             |               |    |
|---------------------------------|-------------|---------------|----|
| Descrizione A                   | CORRISPONDE | Descrizione B | SI |
| Descrizione B                   | CORRISPONDE | Descrizione C | SI |
| Descrizione C                   | CORRISPONDE | Descrizione A | SI |

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

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

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare pignorata non include porzioni aliene. Il bene pignorato risulta originato dalla fusione di due unità immobiliari contigue i cui dati identificativi catastali sono stati soppressi.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

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.*

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria frazionata e ceduta a terzi, L'immobile non risulta oggetto di pignoramento con un identificativo catastali differente contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale del bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di Proprietà trascritto in favore dell'esecutato.

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

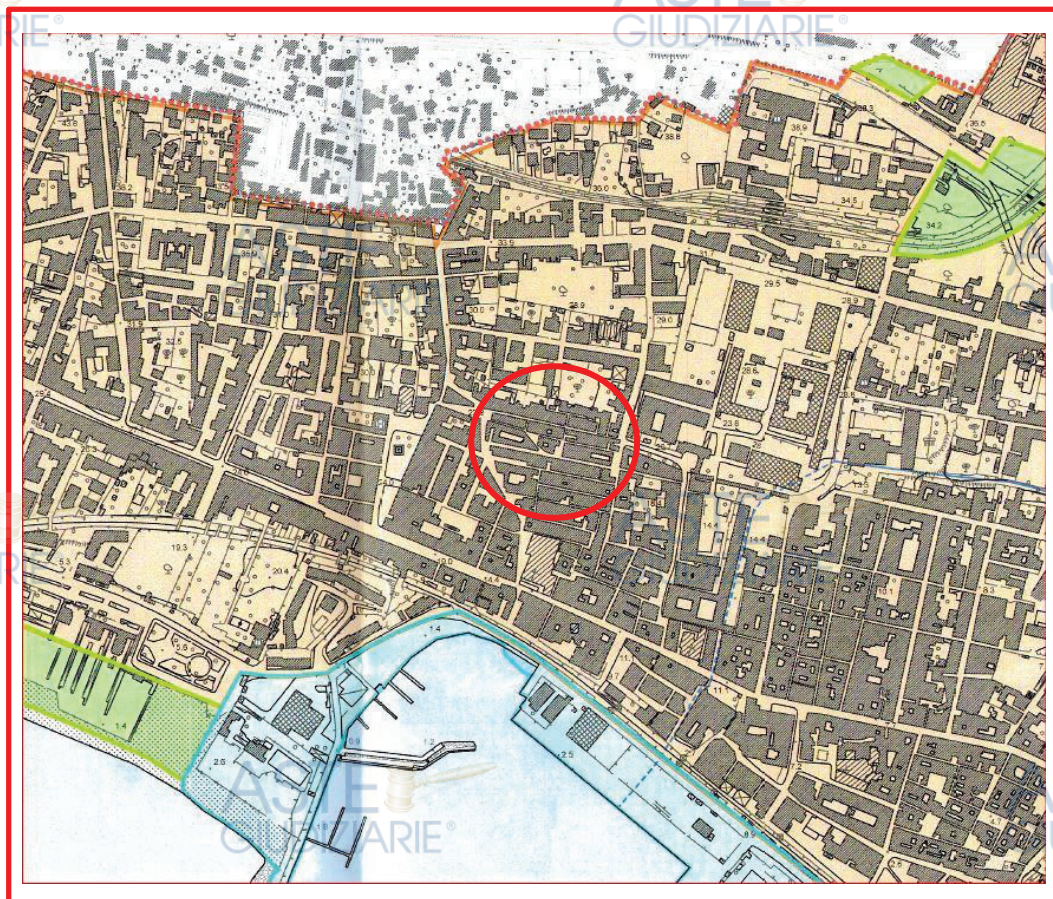
*10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Torre Annunziata, l'immobile oggetto di pignoramento ubicato alla via Rosselli n. 22, è compreso nella zona risulta compreso nella zona omogenea A –Zona di Riqualificazione urbanistica– del PRGI approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4569 del 28/05/1983. Nell'ambito delle norme di attuazione per tale zona è previsto che :” in mancanza del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero è da escludere in tale zona la demolizione e ricostruzione di edifici e pertanto l'intervento diretto con concessione edilizia potrà autorizzarsi solo per quelle definite dalle lettere a)-b)-c)-d) dell'art. 31 della L. 457/78” (fig.29)



Figura 30- Stralcio di PRGI

L'immobile inoltre ricade nella zona RUA – di Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro



**Figura 30- Stralcio del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**

Paesistico ed ambientale del P.T.P. approvato con Decreto ministeriale del 11/09/2002, nella quale sono consentiti gli interventi di Recupero Edilizio... “Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa esistente”. All'art. 7 punto 6 si disciplinano gli interventi di “Ristrutturazione edilizia, con riferimento all'art. 31 lettera d) legge n. 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39”.

All'art. 9 sono disciplinati gli interventi consentiti in tutte le zone: " Per tutte le zone, comprese nel presente piano, sono ammessi, anche in deroga alle norme e prescrizioni di tutela delle singole zone (titolo II), nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 6, 7, 8 della presente normativa e comunque sempre che non si arrechino danni alle essenze arboree di alto e medio fusto, i seguenti interventi: a) **Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo**; interventi di ristrutturazione edilizia (da prevedersi limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art. 7 della presente normativa), che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti; interventi per la demolizione e ricostruzione in situ, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981".

L'intero territorio comunale è inoltre vincolato ai seguenti strumenti urbanistici: PAI (Piano di assetto idrogeologico) dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015;

- ✓ Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi della L.1497/39 oggi D.lvo 42/2004;
- ✓ "Zona rossa" di cui alla L.R. n. 21 del 10/12/2003;
- ✓ Grado di sismicità S=9 ai sensi del D.M.LL.PP. 7/03/1981.

## 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 dall'unità immobiliare staggita alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In data 13/08/2025 la sottoscritta inoltrava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del comune di Torre Annunziata (NA), per eventuali pratiche presentate ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e della L. 326/2003 interessanti l'immobile oggetto di pignoramento nella procedura di cui trattasi, nonché copia del titolo abilitativo relativo al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato. All'uopo indicava i dati catastali del bene e i nominativi dei precedenti proprietari oltre a quello dell'esecutato.

Il 19/09/2025 l'ufficio Urbanistica del Comune di Torre Annunziata (NA) comunicava con nota prot. 48286 che, presso l'archivio del Comune in relazione ai dati forniti, era stata riscontrata solo una Pratica presentata per il cambio di destinazione d'uso, Prot. N. 282 del 04/01/2012 a nome della sig.ra xxxxxxxxxx. Quest'ultima riscontrata però, non interessava l'immobile staggito.

Sulla legittimità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile si osserva che, in assenza di titolo edilizio abilitativo l'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, dispone che, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. Nel caso in esame, la scrivente, ha richiesto all'Ufficio del Catasto, la planimetria catastale di primo impianto dell'immobile de quo, nella fattispecie le planimetrie dei sub 14 e sub 15 p.lla 216 F. 6, che risalgono al **01/08/1942** (All.ti A4.5-A4.6). Sul punto si precisa ancora che la data di presentazione dei Modelli 1 relativi a quest'ultimi, risale al 30/12/1939.

A partire dal 1939 ha inizio la creazione delle mappe del Nuovo Catasto Edilizio con il censimento nazionale di tutti gli immobili, precedendo la Legge 1150 del 1942 (legge urbanistica) che all'art. 31 disponeva l'obbligo di preventivo titolo abilitativo (licenza edilizia) limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati e dove esisteva il piano regolatore comunale. Atteso che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Torre Annunziata in tale anno sul territorio comunale non era stata definita tale perimetrazione, e che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1939, lo stesso risulta legittimo e che nel caso di specie, la planimetria catastale del 1942, rappresenta la configurazione originaria dell'immobile.

Nel caso di specie la planimetria catastale del bene nel 1942 era costituita dai sub 14 e 15 che nel 2011 sono stati accorpati con denuncia di variazione catastale presentata il 06/05/2011 n. 479801/2011. La suddetta variazione ha dato luogo alla soppressione dei sub 14 e 15 ed ha

originato il sub 35 attuale. Nella planimetria catastale del sub 35 la sagoma esterna non risulta coerente con la fusione dei due subalterni, si rileva infatti una piccola porzione di superficie del ballatoio annessa al bagno (rif 6) planimetria fig.35). In relazione alla distribuzione interna si riscontra la realizzazione di un tramezzo che separa la camera da letto 2 e il corridoio (rif 1) planimetria fig.35), l'apertura di n° 2 bucatrerie esterne (bagno e cucina) (rif 3) e 5) planimetria fig.35), la trasformazione di un vano porta in un vano finestra (rif 2) planimetria fig.35), l'apertura della porta interna di comunicazione tra il soggiorno e il corridoio ((rif 7) planimetria fig.35), e la chiusura del vano porta della cucina affacciante sul ballatoio ((rif 4) planimetria fig.35), non presenti nelle unità originarie sub 14 e sub 15.



Figura 31- planimetria catastale del sub 14



Figura 32- planimetria catastale del sub 15

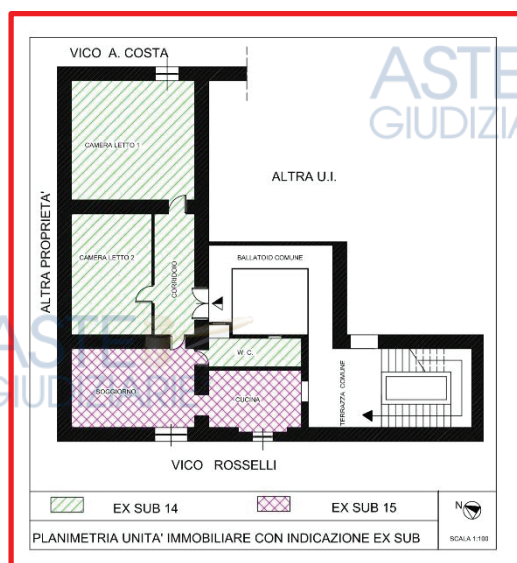


Figura 33- planimetria con indicazione dei sub 14 e 15

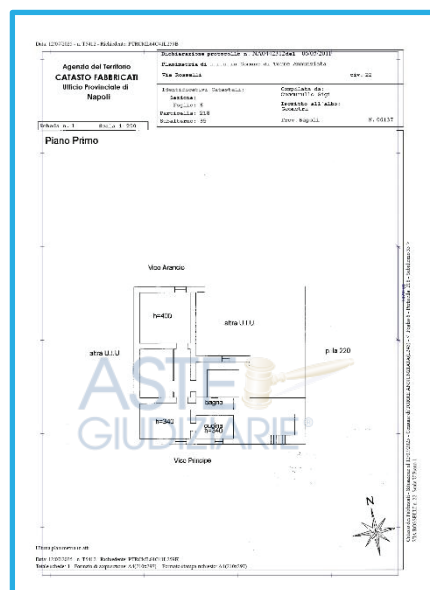


Figura 34- planimetria catastale del sub 35

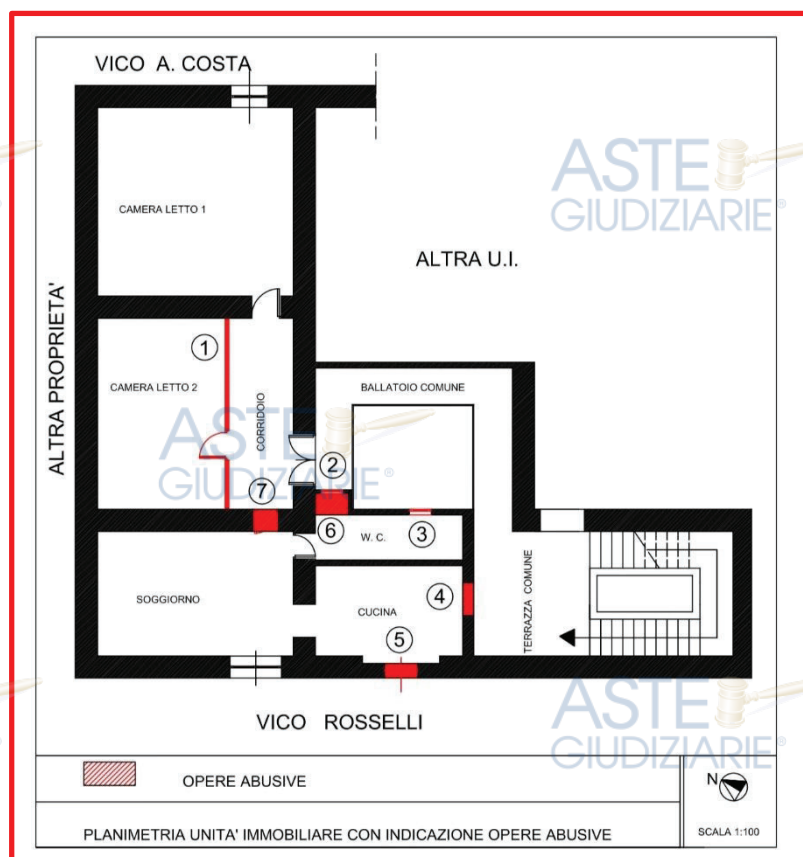
In ordine all'aspetto edilizio urbanistico, la variazione catastale della fusione intervenuta con le opere descritte, risulta priva di titolo abilitativo. Sul punto si precisa che nell'atto di compravendita del 2019, nella sezione Normativa Urbanistica si riporta la seguente dichiarazione da parte della venditrice: *... "che per la variazione catastale del 6 maggio 2001 (n. 479801/2011) prot. NA 0442312 per fusione- ampliamento-variazione- è stato rilasciato dal Comune di Torre Annunziata in data 16 maggio 2013."* Dagli atti traslativi, risulta che nell'anno 2013 il proprietario dell'immobile era la sig.ra xxxxxxxxxx. Nel riscontro alla richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata non risulta presente il menzionato permesso (All. 8), confermando la natura abusiva delle opere.

Dette opere si configurano come lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 91 lett. b) del D.P.R. 380/01, relativamente agli interventi di cui ai punti 1)-2)-4)-7) per la cui realizzazione oggi è richiesta la S.C.I.A. (Segnalazione Inizio Lavori Asseverata) e come lavori di ristrutturazione edilizia relativamente agli interventi di cui ai punti 3)-5)-6) per i quali è richiesto il permesso di costruire. Si precisa che l'opera di cui al punto 6) rientra nell'ambito delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/01. Rilevato dagli atti che, l'anno di realizzazione delle opere è il 2011 (anno di dichiarazione della variazione al catasto) ai fini dell'applicazione dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (accertamento di conformità) le opere di cui trattasi, per quanto riportato nel presente paragrafo, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda che potrà essere sarà inoltrata dal nuovo proprietario (art. 36.bis c.3 del D.P.R. 380/01). Sotto il profilo della legittimità urbanistico- edilizia, il suddetto intervento privo di titolo abilitante risulta sanabile con il pagamento a titolo di oblazione di cui all'art. 36 co.5 lettera b) del DPR 380/2001, di un importo calcolato pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164. Atteso che l'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive e la relativa misura della sanzione devono essere calcolati rispettivamente dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e dal Responsabile del Procedimento ovvero in assenza di criteri e modalità di calcolo ufficiali, sulla scorta delle opere abusive riscontrate e dei valori indicati dalla norma, risulta verosimile stimare una sanzione pari al valore medio di **€ 2.840,00**

tra il minimo e il massimo. Al suddetto costo occorre sommare le spese da sostenere per il pagamento dei diritti di istruttoria imposti dal Comune che, variano da Ente ad Ente e che si computano pari ad un costo medio di € 200,00 e il costo del tecnico per la relativa presentazione della SCIA in sanatoria stimato in € 1.000,00 per un importo totale pari ad € 4.040,00 da detrarre dal valore della stima.

Le opere abusive descritte ai punti 2), 3), e 5) del paragrafo 6.11.1 (N.B. è stata omessa la chiusura del vano porta indicata al punto 4) in quanto sul prospetto prospiciente la terrazza comune è ancora presente l'infilso porta che non ha alterato il medesimo) e indicate nella planimetria sottostante, sono state realizzate senza la preventiva autorizzazione paesaggistica. In merito si osserva che l'intero territorio del comune di Torre Annunziata è vincolato ai sensi della L. 1497/39 e della L.431/85 recepite modificate dal D.lvo 42/04, pertanto gli interventi che comportano modifiche ai prospetti, e ai volumi, devono essere sottoposti al rilascio della autorizzazione.

#### PIANTA CON INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SANABILI



**Figura 35- planimetria con indicazione delle opere abusive**

Il dettato normativo di cui all'art.167 comma 5 del D.lvo 42/04 stabilisce che “il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi..... Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.....”.

In assenza di un regolamento predisposto dal comune di Torre Annunziata per la determinazione dei criteri per il calcolo della indennità risarcitoria nell'ambito della compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 del D.lvo 42/04, la sottoscritta ha proceduto ad applicare il valore del profitto minimo così come indicato nell'art. 3 del D.M. 26/09/1997. Ai fini del calcolo stabilito per le tipologie di intervento di cui alla tabella allegata alla legge 47/85, ricondotte opportunamente a quelle definite dal DPR 380/01, si è applicata la rivalutazione monetaria ai valori indicati, a partire dalla data del DM. 26/09/1997 al 30/10/22. Per una chiara esposizione, si riportano nello schema sottostante le tipologie di intervento, indicando sia quelle di cui alla tabella allegata alla L.47/85, sia le corrispondenti definite ai sensi del DPR 380/01, nonché i valori del profitto minimo al 26/09/1997 ed i valori rivalutati all'attualità.

| Tipologia dell'abuso allegata alla legge 47/85                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DPR 380/2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Valori di profitto minimo DM 26/09/1997 | Valori di profitto minimo rivalutati in €                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31 lettera d) della L.457/78 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione | Opere realizzate in difformità dalla Permesso a costruire che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3 comma 1 lettera d) realizzate senza Permesso costruire o D.I.A ( SCIA) o in difformità da essa, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione | £ 1.000.000                             | € 516,46<br><b>€ 1.619,62</b> (rivalutazione ad Agosto 2025) |

|        |        |  |  |
|--------|--------|--|--|
| d'uso. | d'uso. |  |  |
|--------|--------|--|--|

Applicando il valore minimo alle opere abusive per le quali era richiesta l'autorizzazione paesaggistica si ha:

| Opera abusiva                                                                                                           | Valore minimo profitto |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Trasformazione di un vano porta in vano finestra sul prospetto interno e realizzazione di piccola finestra sul cortile; | 1.619,62               |
| Realizzazione di un vano finestra sul prospetto principale;                                                             | 1.619,62               |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                           | <b>3.239,24</b>        |

Relativamente alla stima del danno ambientale che si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro per eliminare o attenuare gli effetti della violazione nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi da beni pubblici tutelati per effetto della violazione, esso si valuta pari al prezzo di demolizione delle opere che nel caso di specie viene stimato pari ad € 2.500,00 inferiore al profitto stimato. Pertanto l'importo della sanzione pecuniaria risulta pari all'indennità del profitto stimata, alla quale va sommato il costo per la presentazione al Comune della relativa richiesta di compatibilità paesaggistica a cura di un tecnico abilitato il cui importo si stima pari a circa € 700,00. La somma dei due costi pari ad € **3.939,24** sarà detratta dalla stima dell'immobile.

#### **6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.**

L'obbligo di attestare l'agibilità è stato introdotto nel 1934 con il regio decreto 1265/1934, pertanto gli immobili **costruiti** prima del 1934 potrebbero non possedere il **certificato di agibilità**, a meno che non sia stato depositato in seguito per interventi successivi. Si evidenzia che da indagine visiva, l'edificio non risulta essere stato interessato da interventi di consolidamento strutturale. La mancanza del documento, tuttavia, non costituisce impedimento alla vendita, l'acquirente sarà obbligato ad attivare la procedura per il rilascio della certificazione predetta.

## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

1. *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).*

Dalla documentazione reperita, l'immobile oggetto di pignoramento è dotato di attestato di certificazione energetica (APE) emessa il 26/01/2019 con scadenza il 26/01/2029, che risulta allegata all'atto di compravendita del 2019 (All.5)

## 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

2. *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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche del bene staggito ed in particolare tenuto conto che quest'ultimo è costituito da un appartamento identificato come unica unità immobiliare per consistenza ed ubicazione, esso sarà venduto in un unico lotto.

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

3. *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;*

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della intera proprietà indivisa.

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 la 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. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio, la divisione in natura del bene non risulta attuabile dal punto di vista tecnico in ragione della conformazione planimetrica e della consistenza.

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

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

4. *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;*

### 6.15.a Stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] di cui al certificato di stato di famiglia (All.10.). Non sussiste contratto di locazione.

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

L'immobile è posseduto in virtù di atto di cessione di diritti a titolo oneroso.

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

*16. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore  
esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile staggito non è occupato dal coniuge separato.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

*17. 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.*

### *6.17.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Annunziata (NA), non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici sul bene pignorato. Come già riportato l'intero territorio del comune di Torre Annunziata, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. del 13/09/1956 e D.M. del 28/07/1965 ai sensi della legge del 29/06/1939 n. 1497 pertanto alle disposizioni di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004.

### *6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale-spese di gestione annue.*

Nel fabbricato non risulta costituito il condominio. Le spese per la illuminazione e la pulizia delle scale e delle parti comuni sono divise in parti uguali fra i condomini.

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

*18.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;*

Come si evince dalla certificazione (All.12) rilasciata dalla Sezione Usi Civici dell'ufficio regionale Foreste e Caccia, nel territorio di Torre Annunziata (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

*19. 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.*

### 6.19.1 CRITERI DI STIMA

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici

offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Assunto come parametro tecnico di riferimento la superficie, sarà poi determinato il prezzo di compravendita medio al metro quadrato, praticato per un bene simile a quello di cui trattasi nella presente procedura. Il valore trovato poi sarà "adeguato" all'immobile oggetto di stima, attraverso la individuazione di un coefficiente di merito, che esprime le sue caratteristiche peculiari, in grado di sintetizzare tutti i contributi di quest'ultime nel valore da stimare, allineandolo in tal senso al più probabile valore di mercato del bene.

Per l'immobile in esame saranno individuati i fattori posizionali che contemplano la qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base ecc.) e quella ambientale (salubrità della zona, contesto sociale assenza di rumori, bassa densità edilizia) nonché le caratteristiche intrinseche che riguardano la panoramicità, l'orientamento, l'esposizione, la luminosità, lo stato conservativo, il livello di manutenzione, la presenza degli impianti ecc. dell'edificio del unità immobiliare medesima.

Un primo valore di mercato pertanto sarà dato dal prodotto di tali coefficienti con il valore medio del bene di riferimento:

$$\text{Valore di stima/mq} = \text{Valore medio/mq} \times K_i \text{ (coefficiente globale)}$$

Un ulteriore valore medio unitario di mercato sarà determinato effettuando una ulteriore stima per comparazione di prezzi noti. Nell'ambito del segmento di mercato delle offerte immobiliari saranno ricercati i beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare. Se le caratteristiche di questi ultimi saranno omogenee ed affini a quelle del bene da stimare, la fase di "adattamento" dei dati nell'ambito del processo di stima sarà elusa.

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto della media dei due valori unitari e la superficie commerciale dell'immobile.

In entrambe i procedimenti di confronto, il calcolo della superficie sarà riferito a quella commerciale così come determinata nel par. 6.3.2 della presente relazione.

#### **6.19.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO**

Per la determinazione del valore unitario medio sono stati desunti i dati dalla banca OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, che fanno riferimento prevalentemente agli atti di

compravendita con individuazione dei valori di mercato minimo e massimo in €/mq per unità di



**Figura 37- Valori OMI**

superficie commerciale. I valori sono raccolti in base alla tipologia immobiliare e stato di conservazione e sono riferiti alle zone territoriali omogenee (zone OMI). Le fasce OMI tengo conto delle zone urbanistiche consolidate all'interno del territorio comunale, nell'ambito delle quali la zona in cui è ubicato il bene pignorato è qualificata come zona centrale (fig.37). Nella suddetta zona, per l'immobile oggetto di stima, sono stati acquisiti i valori riferiti ad abitazioni civili di tipo economico, con uno stato di conservazione normale che corrisponde a quello più frequente nella zona.

Ulteriori dati sono stati acquisiti dal Borsino immobiliare, che raccoglie ed elabora i valori delle Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

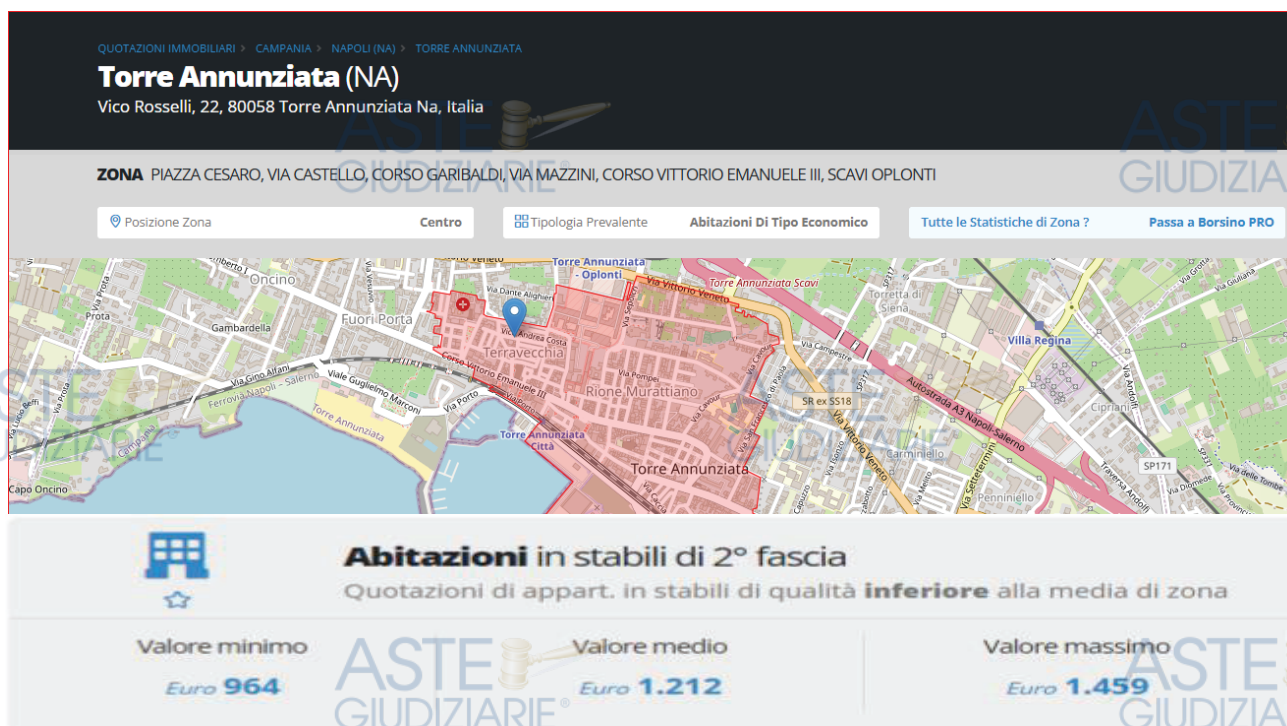


Figura 37- Valori Borsino Immobiliare

Le quotazioni sono riferite alle unità immobiliari “tipo” per unità di superficie in €/mq commerciale, ubicate all’interno delle zone omogenee anch’esse corrispondenti a zone del mercato immobiliare del comune nelle quali si registra un’uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Anche per questa fonte, i dati relativi all’unità immobiliare in oggetto sono stati reperiti facendo riferimento ad abitazioni ubicate in fabbricati di qualità nella media in questa zona di Torre Annunziata (NA), ove ricade il bene staggito (fig.37).

Tenuto conto dei suddetti criteri e della formazione dei dati, si assumono i valori medi per ogni fonte consultata che determinano il valore di mercato medio unitario:

$$V1 = 1.110,00 \text{ €/mq}$$

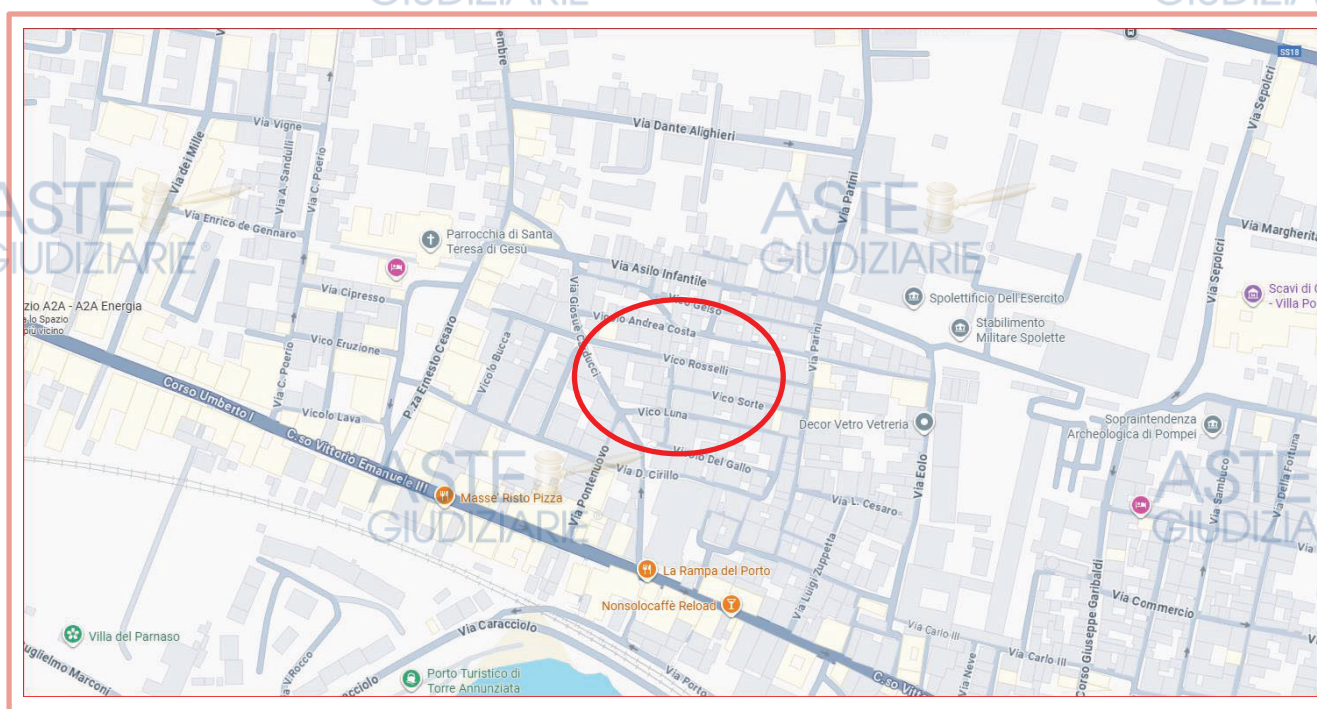
$$V2 = 1.212,00 \text{ €/mq}$$

e pertanto

$$V_m = (1.110,00 + 1.212,00) / 2 \text{ €/mq} = 1.161,00$$

in cui è ubicata  
(prossimità al c

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE®**

### 6.19.3.a Caratteristiche estrinseche (fattori posizionali)

L'unità immobiliare di cui trattasi, è ubicata nella parte centrale del comune di Torre Annunziata (NA), al primo piano di un fabbricato in muratura, sito nella via Rosselli n. 22. Il tessuto urbano dell'area è caratterizzato in prevalenza da una fitta edilizia residenziale intensificata tra il 1800 e gli inizi del 1900 in seguito anche alla nascita di numerosi insediamenti produttivi a carattere artigianale (pastifici) sviluppatisi in tutta l'area, che era contrassegnata anche dalla presenza della Real fabbrica D'Armi risalente al 1761. La rete viaria dell'area è costituita da un tracciato di strade minori est-ovest che si sviluppano a maglia ortogonale con assi maggiori in direzione nord- sud. L'accessibilità viabilistica al fabbricato avviene dalla via Rosselli che incrocia la Via Carducci, asse che si connette al Corso Umberto I°, una delle strade principali del centro urbano. La zona è dotata di attrezzature e servizi pubblici e privati (Uffici comunali, Poste, chiese). Complessivamente risulta normale dal punto di vista ambientale.

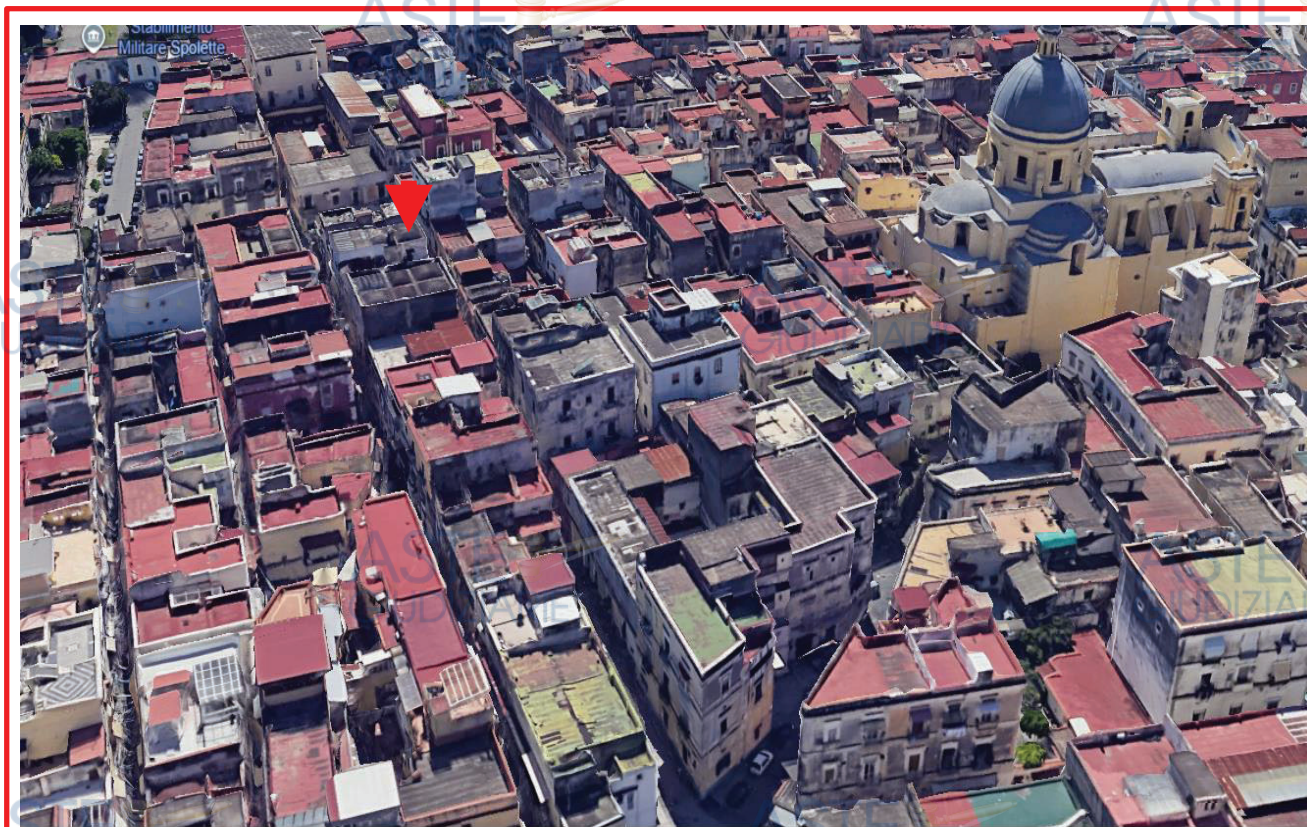


Figura 38- vista sulla zona – Via Rosselli - Google Earth

### 6.19.3.b Caratteristiche intrinseche (edificio)

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 1939 e presenta una struttura in muratura. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a pianta regolare che si incastra nella cortina di palazzi affacciati sulla via Rosselli. Il prospetto non presenta



Figura 39- Via Rosselli



Figura 40- portone di accesso



Figura 41- vano scala

particolari caratteristiche di pregio, l'accesso al fabbricato avviene dal portone di ferro posto sul fronte principale, che immette nell'androne ove è ubicato il vano scala coperto. Non è presente l'ascensore. All'interno le finiture delle parti comuni non presentano decori e complessivamente il livello di manutenzione risulta discreto.

### 6.19.3.c Caratteristiche intrinseche del bene

L'accesso all'appartamento oggetto della procedura, avviene dalla porta di legno e ferro ubicata sul ballatoio della terrazza al primo piano (fig.42). Le finiture dell'alloggio sono comuni, la dimensione dei vani è normale, l'esposizione degli ambienti è varia, essa presenta tre affacci due a sud e uno sul prospetto a nord, offrendo una buona aerazione e una discreta luminosità. L'appartamento è dotato degli impianti di luce e acqua. Attualmente il bene è interessato da infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura condominiale, localizzate nella camera da letto 1. In merito, l'occupante in corso di sopralluogo ha dichiarato che sono stati fatti di recente i lavori di manutenzione all'impermeabilizzazione sul lastrico solare pertanto, complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile risulta discreto.



Figura 42- porta di accesso all'unità immobiliare

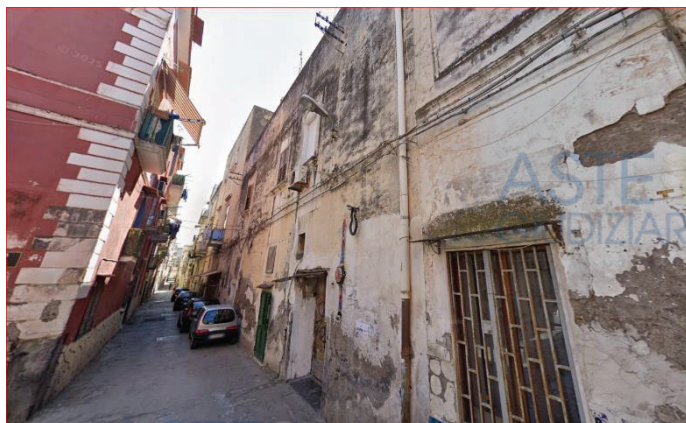


Figura 43- prospetto nord - affaccio finestra su Vico A.Costa

La determinazione dei coefficienti che sono espressione delle caratteristiche su esposte, è stata riferita ai criteri indicati nella Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008, ai quali fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare il valore reale di mercato delle unità immobiliari. Ivi sono riportati i valori dei coefficienti di merito in valore positivo e negativo per tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Per l'immobile pignorato sono stati definiti i coefficienti relativi alle caratteristiche sopra descritte e riportati nella tabella allegata alla presente relazione, che di seguito vengono riportati in sintesi:

- Fattori posizionali: + 0,3 %
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio: - 33,5 %
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: -4 %

Nel complesso, per l'immobile, si ottiene un  $C_m$  = Coefficiente globale di merito = + 0,3 - 33,5% - 4% = - 37,2 %

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$V_{m1} = (1.161,00 \text{ €/mq} \times (- 37,2)) / 100 = 431,89 \text{ €/mq}$$

$$V_{m1} = 1.161,00 \text{ €/mq} - 431,89 \text{ €/mq} = 729,11 \text{ €/mq}$$

#### 6.19.4 INDAGINI DI MERCATO E RACCOLTA DATI

Nel secondo procedimento sintetico di stima, la raccolta dei dati ha interessato gli annunci delle vendite di immobili, pubblicati dalle diverse agenzie immobiliari locali. I criteri di scelta dei



beni sono stati orientati nell'ambito del segmento di mercato degli appartamenti ubicati in edifici plurifamiliari, realizzati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 circa, nel Comune di Torre Annunziata (NA), ubicati nelle vicinanze dell'immobile di cui trattasi. La ricerca degli immobili, ha tenuto conto non solo delle caratteristiche di localizzazione, ma anche di quelle relative al piano, alla consistenza, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione, il grado di finiture e il livello manutentivo complessivo dell'edificio e dell'unità immobiliare oggetto di stima. All'uopo sono stati rilevati n° 3 immobili da porre in comparazione con il bene da stimare (ALLEGATI H):



1. Appartamento: Largo fabbrica D'Armi n. 11, Torre Annunziata (NA) – (All. H1)

Superficie: 75 mq

Stato: discreto

Piano: 2°

Riscaldamento: non presente

Ascensore: no

Valutazione: € 75.000,00

Agenzia: Picasa Gruppo Immobiliare

2. Appartamento: Via G. Parini n. 28, Torre Annunziata (NA) – (All. H2)



Superficie: 120 mq

Stato: buono

Piano: 1°

Riscaldamento: non presente

Ascensore: no

Valutazione: € 120.000,00

Agenzia: Immobiliare.it



3. Appartamento: Vicolo Stretto n. Torre Annunziata (NA) (All. H3)

Superficie: 110 mq

Stato: buono



Piano: PT/I° piano°

Ascensore: no

Riscaldamento: no



Valutazione: € 150.000,00

Agenzia: Immobiliare.it

Le caratteristiche dei beni descritti sono affini a quelle dell'immobile oggetto di stima, pertanto, il valore unitario mediato risulta "adeguato" ad esso.

| n. | Richiesta € | mq  | €/mq     | Ubicazione<br>Torre Annunziata (NA) | Stato    | Piano          |
|----|-------------|-----|----------|-------------------------------------|----------|----------------|
| 1  | € 75.000,00 | 75  | 1.000,00 | Largo Fabbrica D'Armi n.11          | discreto | 2°             |
| 2  | € 75.000,00 | 120 | 576,92   | Via G. Parini n. 28                 | buono    | 1°             |
| 3  | € 90.000,00 | 110 | 818,18   | Vicolo Stretto n. 18                | buono    | PT/I°<br>piano |

Determiniamo il valore medio dei suddetti prezzi, precisando che questi ultimi sono riferiti ad offerte e non prezzi reali.

Sul punto occorre evidenziare che i prezzi di offerta stimati dalle agenzie superano quelli reali di vendita dei beni. Dall'ultimo rapporto della Banca d'Italia nell'ambito del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, pubblicato il 21/11/2024, relativo al 2° trimestre del 2025, gli operatori segnalano una stabilità sulla quotazione degli immobili ed una diminuzione del margine medio di sconto sui prezzi di vendita pari all' 7,8 % rispetto alle richieste iniziali (Cfr. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 2° trimestre 2025 -Banca d'Italia).

Pertanto, il prezzo di un immobile pagato all'acquisto subisce mediamente una riduzione pari all'7,8 % rispetto al prezzo di offerta.

Calcolando il valore medio unitario desunto dai valori dei beni posti a paragone del bene da stimare risulta:

$$V_{mu2} = V_1 + V_2 + V_3 = (\text{€ /mq } 1.000,00 + 576,92 + 818,18) / 3 = 798,36 \text{ € /mq}$$

Applicando la percentuale di riduzione dello sconto medio pari all'7,8 % indicato si ha:

$$V_{mu2} = (798,36 \text{ € /mq} \times 7,8) / 100 = 62,27 \text{ € /mq}$$

$$V_{mu2} = 798,36 - 62,27 \text{ € /mq} = 736,09 \text{ € /mq}$$

### 6.19.5 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per quanto sopra esposto il valore medio al mq risulta:

$$V_{mu} = (V_{mu1} + V_{mu2}) / 2 = (729,11 \text{ €/mq} + 736,09 \text{ €/mq}) / 2 = 732,60 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€/mq } 732,60 \text{ €} \times 112,00 \text{ mq} = \text{€ } 82.051,20$$

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e considerando applicabile ad esso, una ulteriore riduzione pari a circa il 5%, per la assenza di garanzia per i vizi del bene nella vendita forzata di cui all'art.2922 del C.C., si ritiene di poter assumere il valore del Lotto pari a:

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 82.051,20 \times 5/100 = \text{€ } 4.102,56$$

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 82.051,20 - \text{€ } 4.102,56 = \text{€ } 77.948,64$$

Al suddetto valore vanno applicate le decurtazioni individuate e computate nell'ambito della presente relazione così come di seguito riportate:

1. Costi per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01): € 7.279,24
2. Adeguamento impianti e dichiarazione di conformità D.M. 37/2008: € 250,00
3. Variazione catastale: € 500,00

$$\text{Valore del Lotto} = \text{€ } 77.948,64 - \text{€ } 8.029,24 = \text{€ } 69.919,40$$

che si arrotondano ad **€ 70.000,00**

### 6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

*20. 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.*

L'U. I. in oggetto è occupata dai debitori unitamente al loro nucleo familiare. In base alla documentazione acquisita ed allegata alla presente, non risultano contratti pertanto, la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

## 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

---

### *Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici:

- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Urbanistica;
- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Edilizia privata;
- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Condono;
- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Antiabusivismo;
- Comune di Torre Annunziata (NA) Ufficio Stato Civile;
- Comune di Napoli Ufficio Stato Civile;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
- Archivio Notarile di Salerno;

---

## 8. ELENCO ALLEGATI

---

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

1. Allegato 1: Verbale di sopralluogo pag 64;
2. Allegato 2: Fascicolo elaborati grafici pag. 71;
3. Allegato 3: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi pag 76;
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: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre Annunziata (NA) - Sett.



Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condonò;

9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di Torre Annunziata (NA) e Comune di Napoli- Ufficio Anagrafe-Stato Civile
10. Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici;
11. Allegato 11: Comparabili;
12. Allegato 12: Calcolo coefficiente;
13. Allegato 13: Ricevute di consegna.

## 9. CONCLUSIONI

---

Per una maggiore facilità di lettura, si riportano di seguito i risultati salienti delle indagini espletate nella presente relazione in risposta ai quesiti posti.

**LOTTO UNICO:** Piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale;

**UBICAZIONE:** in Torre Annunziata (NA) al primo piano di un fabbricato accessibile dalla Via Rosselli n. 22.

**DESCRIZIONE:** appartamento composto da corridoio tre camere, una cucina abitabile e un bagno. Esso si sviluppa su una superficie calpestabile di 87,33 mq. con altezza interna pari a 4.00 m. L'unità è dotata anche di n° 3 finestre di cui due affaccianti sulla via Rosselli e una sul vico A. Costa;

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** mq 112,00;

**CONFINI:** confina a nord con Vico A. Costa, ad est con sub 34, ballatoio comune e vano scala, a sud con Via Rosselli, ad ovest con altra U.I.;

**DATI CATASTALI:** C.F. del Comune di Torre Annunziata (NA) in ditta xxxxxxxxxx al foglio 6, particella 218, sub 35, cat.A/4, cl. 3, Rendita € 230,60 diritto di proprietà 1/1;

**CONFORMITA' CATASTALE:** la consistenza dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale;

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

- L'immobile è stato realizzato prima del 1940;
- L'attuale stato dei luoghi risulta non risulta corrispondente alla planimetria



di primo impianto risalente al 1940;

- Le opere abusive sono costituita da:
  - Una parete divisoria interna, realizzazione di vano porta per passaggio interno, n. 2 due finestre e trasformazione di un vano porta in vano finestra.

La quantificazione del costo per la conformità edilizia è stata stimata nella presente consulenza (par. 6.11.1) ed il relativo importo è stato detratto dal valore di stima del lotto. L'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di accertamento di conformità entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria (art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/01).

**ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico che risultano privi di dichiarazione di conformità e adeguamento. L'immobile è dotato di certificazione energetica in corso di validità. Il costo per l'adeguamento è stato stimato nella presente relazione (par.6.3.1.a) e detratto dal valore di stima del lotto.

**ZONIZZAZIONE:** L'immobile ricade nella zona A –Zona di Riqualificazione urbanistica– del PRGI approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4569 del 28/05/1983.

L'immobile ricade nella zona RUA del Piano Paesistico ed ambientale del P.T.P. approvato con Decreto ministeriale del 11/09/200.

**PROVENIENZA:** L'immobile è pervenuto all' esecutato xxxxxxxxxx in virtù di atto di vendita del notaio Grimaldi Loredana del 08/02/2019, trascritto a Napoli 13/02/2019 al Registro Particolare n. 5329 Registro Generale n. 6869.

**VALORE DEL LOTTO: € 92.000,00**



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



Trecase, 15/10/2025



L'Esperto Stimatore  
arch. Carmelina Pietrafesa





# ALLEGATI





# **A L L E G A T O    1**



# **ELABORATI GRAFICI**



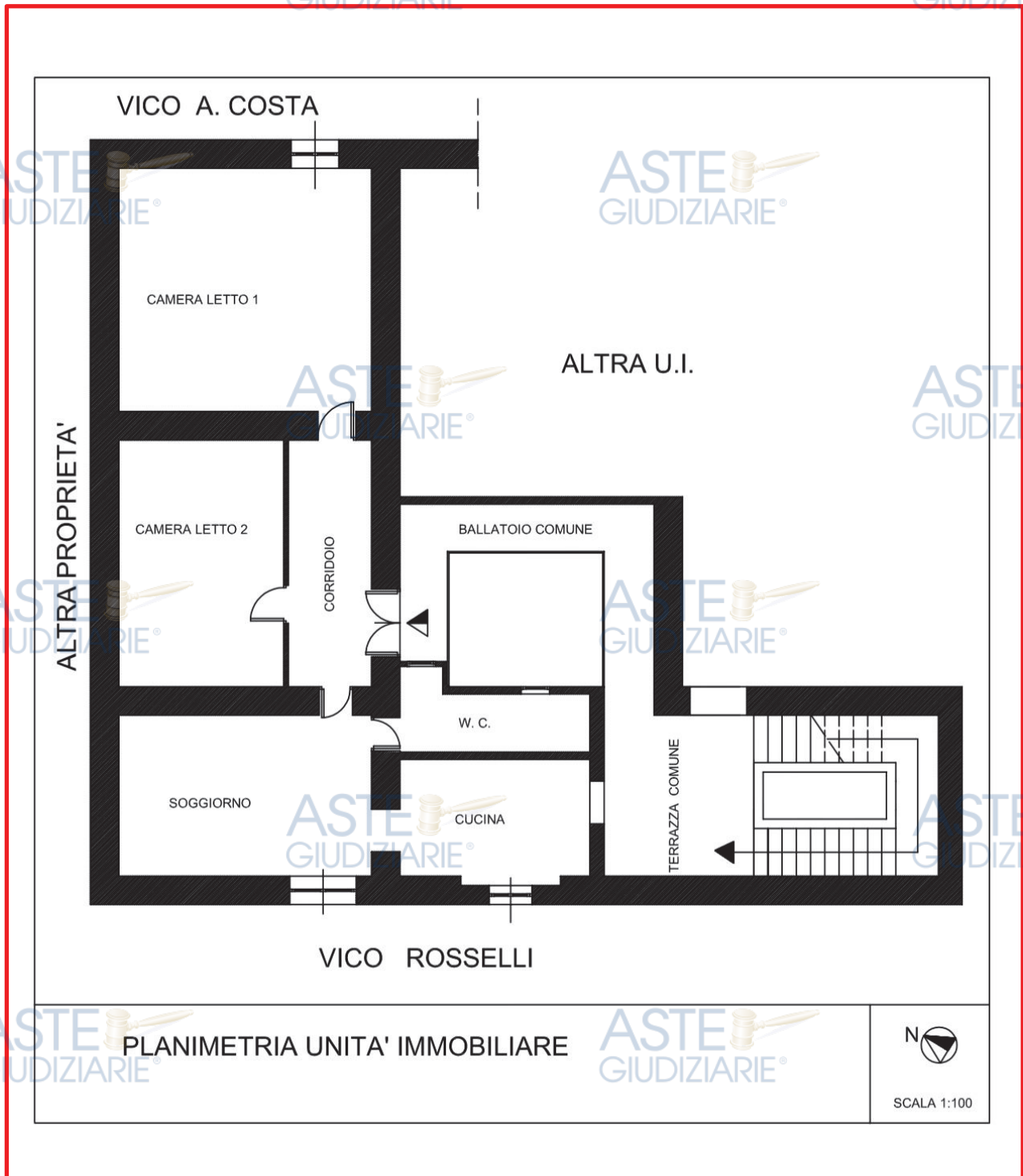


Figura 44- Pianta dello stato di fatto

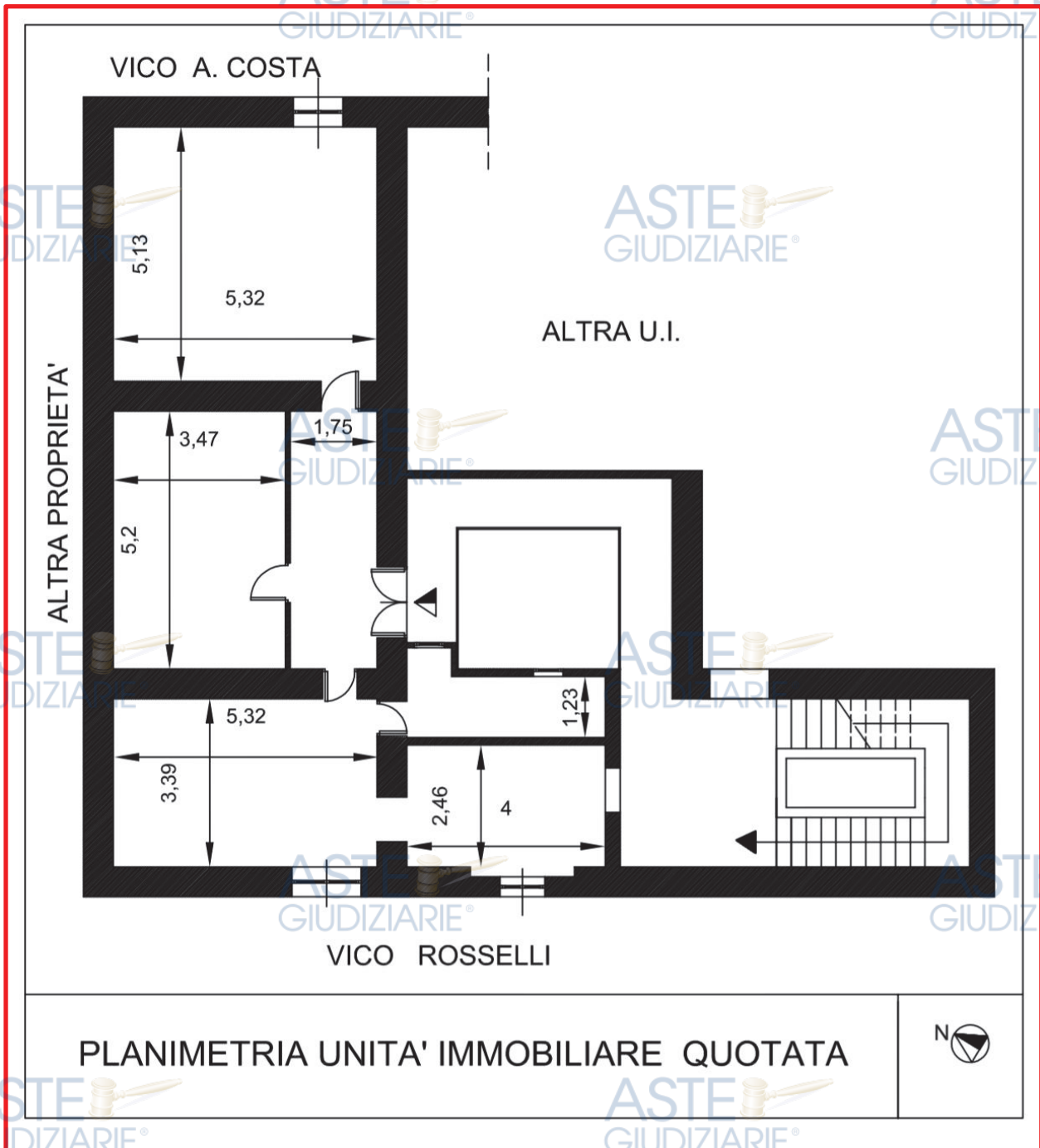


Figura 45- pianta quotata

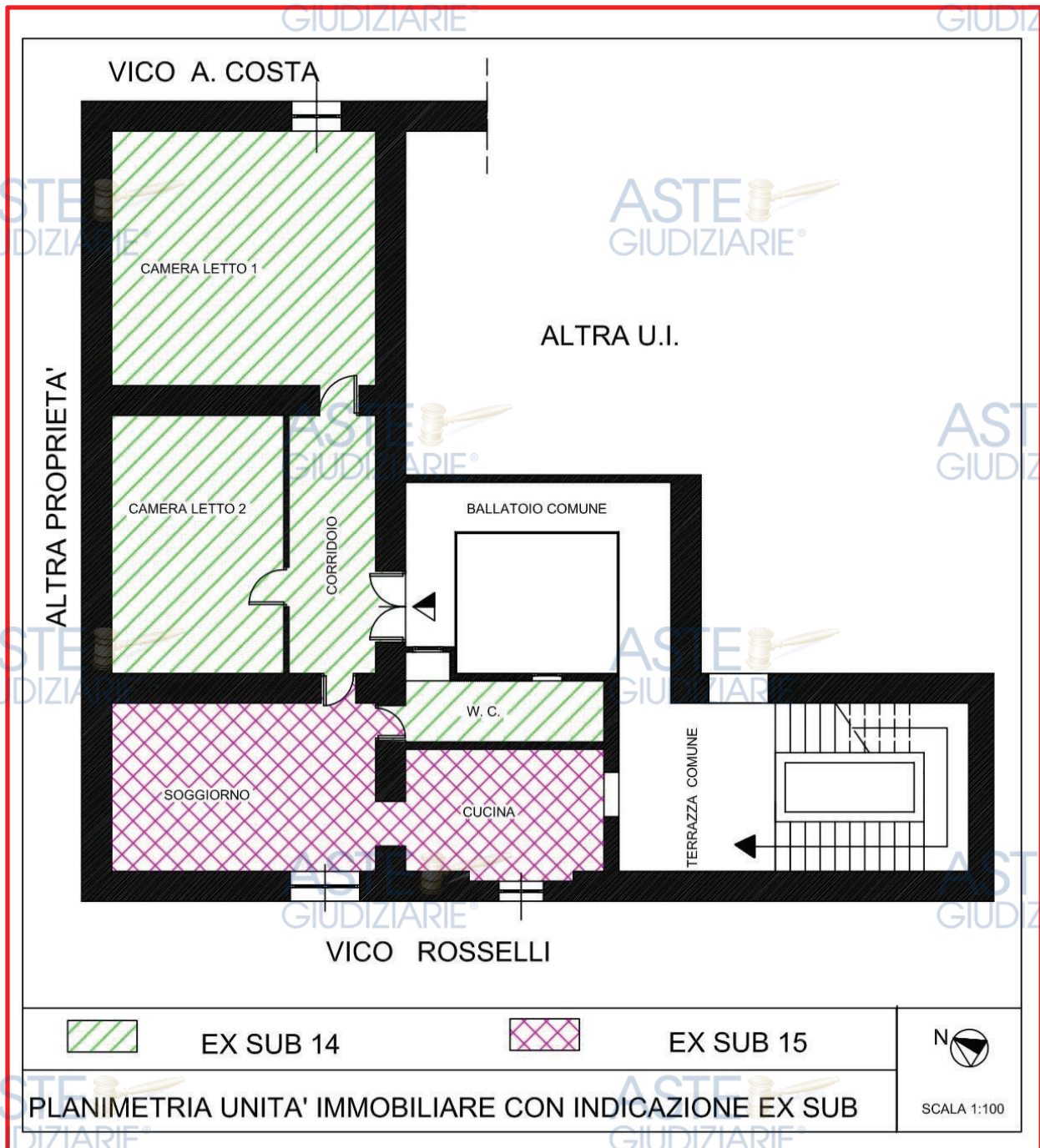


Figura 46- pianta con indicazione dei sub originari

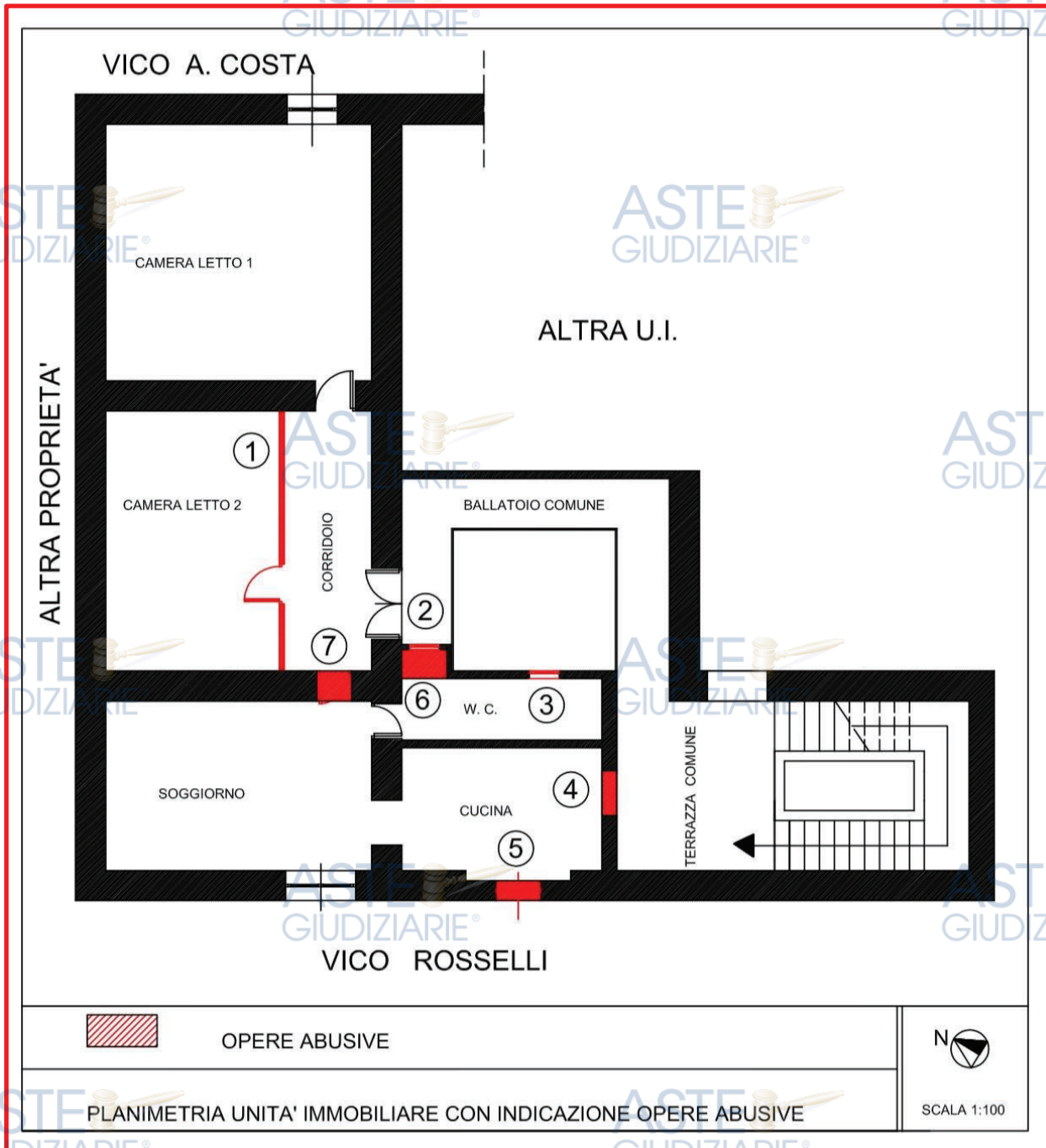


Figura 47- pianta opere abusive



# ALLEGATO 2



# DOCUMENTAZIONE



# FOTOGRAFICA



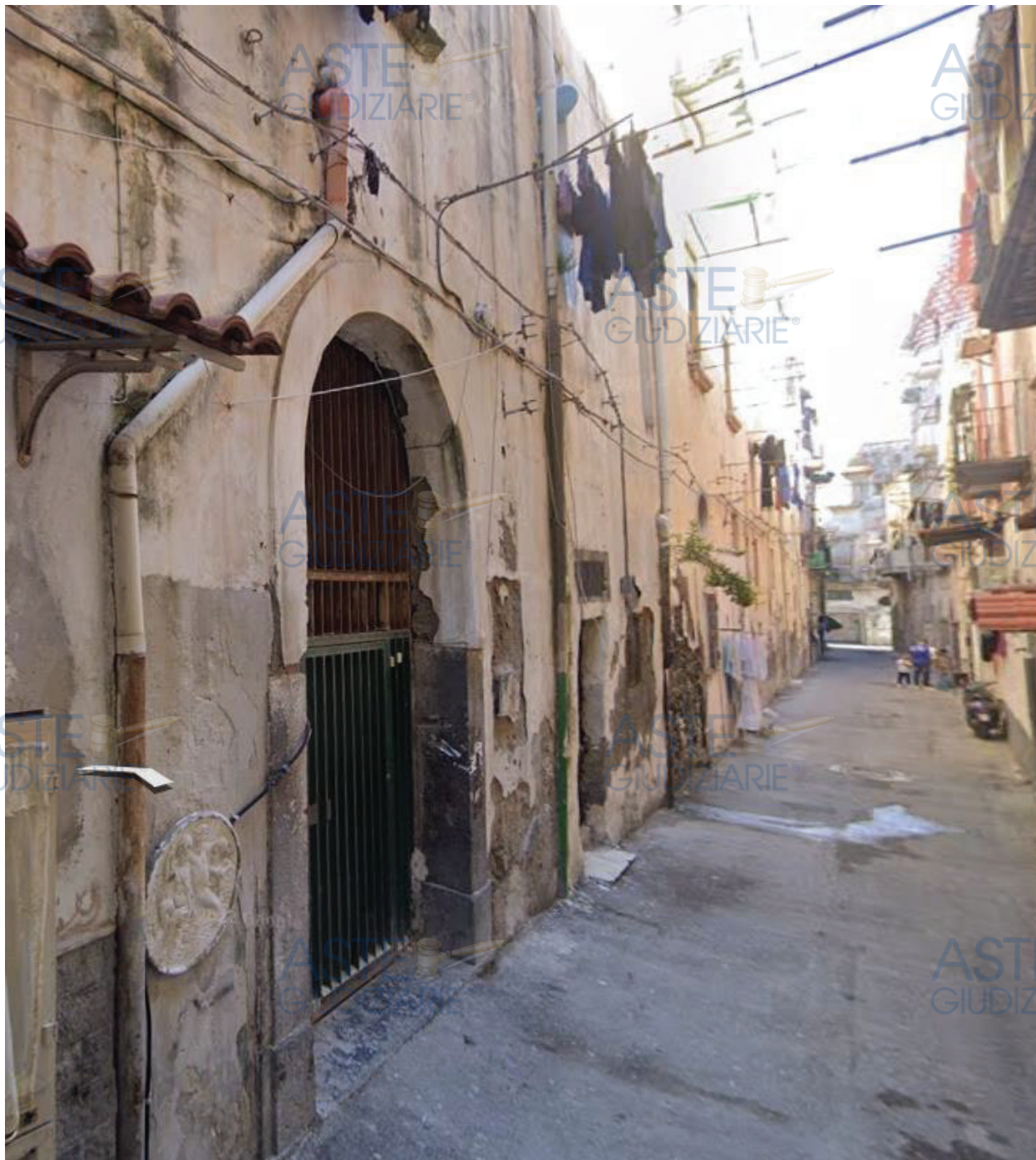


Figura 49- Via Rosselli – Portone di accesso al fabbricato



Figura 50- corte interna- accesso al vano scala

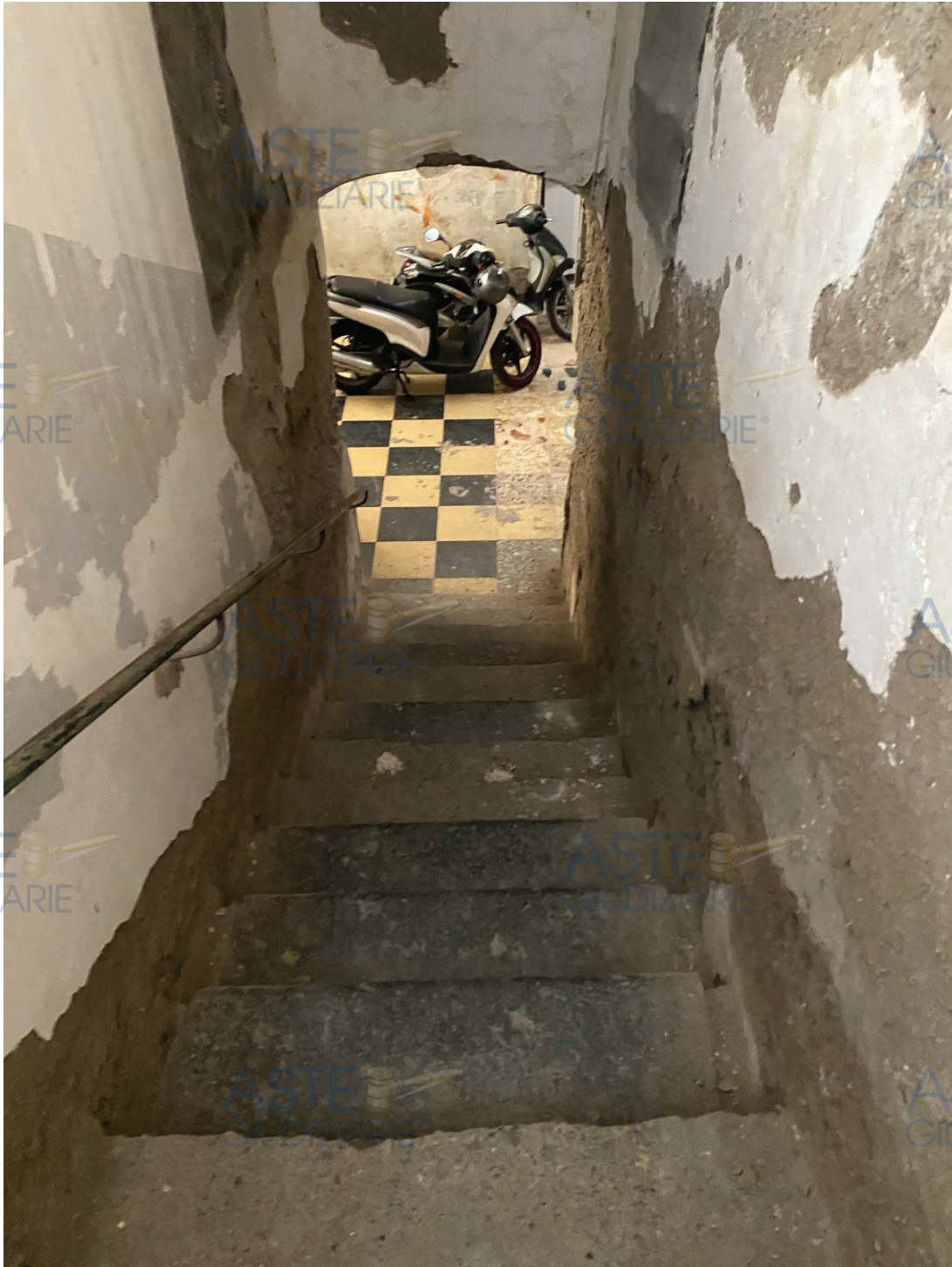


Figura 51- rampa di scala



**Figura 52- pianerottolo del primo piano**



Figura 53- rampa di scale che conduce al lastrico solare



Figura 54- ballatoio comune



Figura 55- porta di accesso



Figura 56- ballatoio comune



Figura 57- finestra wc



Figura 58- vista corridoio



Figura 59- vista corridoio



Figura 60- camera da letto 1



Figura 61- camera da letto 1



Figura 62- camera da letto 2



Figura 63- camera da letto 2



Figura 64- soggiorno



Figura 65- soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 66- cucina



Figura 67- vista sulla cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 68- wc

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®