



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA



Oggetto:

PROCEDURA FALLIMENTARE R. G. n°1931/2021

Giudice:

dott.ssa Vitulano Valentina

E. S.:

arch. Frisini Mariapina

Curatore falliment.:

dott. Florio Fabrizio



RELAZIONE DI CONSULENZA



INDICE

- *Premessa,* p. 2;
- *Estremi catastali dell'immobile,* p. 3;
- *Proprietà degli immobili,* p. 4;
- *Descrizione attuale,* p. 7;
- *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,* p. 11;
- *Inquadramento urbanistico,* p. 14;
- *Conformità urbanistico – catastale,* p. 17;
- *Criterio di stima e descrizione del procedimento estimativo,* p. 26;
- *Elenco allegati,* p. 30.

Premessa.

Il dott. Florio Fabrizio nella sua qualità di liquidatore dei beni della :

autorizzato dal G. D. dott.ssa Vitulano Valentina il 09.04.2025, in data 06.05.2025 ha conferito incarico al sottoscritto C. T. U. arch. Frisini Mariapina, iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n°6796 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al n°175, di redigere una perizia relativamente allo *"stato degli immobili appresi alla procedura e per l'eventuale aggiornamento della perizia"*, nell'ambito della liquidazione del patrimonio della sig.ra Pane Michela iscritta al R. G. n°1931/2023 del Tribunale di Torre Annunziata (NA).

Lo scrivente C. T. U., nel dichiarare di non avere motivi di incompatibilità, ha accettato l'incarico in data 08.05.2025





Estremi catastali degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono siti nel Comune di Torre del Greco (NA) alla via Fiorillo n°22 e sono catastalmente identificati al N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 11, part. 604:

- **sub. 5:** categ. A4, cl. 3, consist. 5 vani, superf. catast. tot. mq 102, superf. catast. tot. escl. aree scoperte mq 102, rendita euro 213,91, via Torretta Fiorillo n°22, int. 1, piano T (visura catastale all. 2, lett. a);
- **sub. 7:** categ. A4, cl. 3, consist. 5,5 vani, superf. catast. tot. mq 105, superf. catast. tot. escl. aree scoperte mq 101, rendita euro 238,60, via Torretta Fiorillo n°22, int. 3, piano 1 (visura catastale all. 2, lett. b).

Aste Giudiziarie

Piena proprietaria



Gli immobili oggetto della presente Relazione sono siti nel Comune di Torre del Greco

(NA) alla via Fiorillo n°22 e sono catastalmente identificati al N. C. E. U. di Torre del Greco al f. 11, part. 604:

• **sub. 5:** categ. A4, cl. 3, consist. 5 vani, superf. catast. tot. mq 102, superf. catast. tot. escl. aree scoperte mq 102, rendita euro 213,91, via Torretta Fiorillo n°22, int. 1, piano T (visura catastale all. 2, lett. a);

• **sub. 7:** categ. A4, cl. 3, consist. 5,5 vani, superf. catast. tot. mq 105, superf. catast. tot. escl. aree scoperte mq 101, rendita euro 238,60, via Torretta Fiorillo n°22, int. 3, piano 1

Aste Giudiziarie

codice fiscale

Alla presente Relazione, oltre alle visure catastali, si allegano anche le schede (all. 2, lett. f, g) e l'estratto del foglio di mappa (all. 2, lett. h).



, con atto di compravendita (all. 3, lett. a)

del notaio in Ercolano (NA) dott. Caccavale Ciro, rep. n°282, racc. n°110 del 04.06.2002, trascritto a Napoli 2 in data 13.06.2002 ai nn. 24427/18661. Nel dettaglio a mezzo del suddetto atto: "e

, ciascuna per i propri diritti

– e così ciascuna per la quota di comproprietà in ragione di ½ - ed entrambe solidalmente per l'intero, vendono e trasferiscono alla

che accetta ed acquista, tutti

i diritti che esse venditrici vantano e rappresentano, pari all'intera piana proprietà:

I. in Torre del Greco (NA), nel piccolo complesso immobiliare in via Fiorillo n°22, sui seguenti cespiti, e precisamente:

a) appartamento disposto al piano terra dell'edificio principale, distinto con il numero interno 1, composto da tre vani ed accessori;

b) appartamento disposto al primo piano dell'edificio principale, distinto con il numero interno 3, composto da tre vani ed accessori;

nell'insieme confinanti con i cespiti di cui alla prima vendita che precede, con via Fiorillo, con il piccolo cortile di pertinenza comune e con il vano scala, e rispettivamente individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA), con i seguenti dati:

f. 11:

- part. 604, sub. 5, categ. A/4, cl. 3, vani 5, superf. catast. mq 102, rendita euro 216,91, via Fiorillo n°22, p. T, int. 1;

- part. 604, sub. 7, categ. A/4, cl. 3, vani 5,5, superf. catast. mq 105, rendita euro 238,60, via Fiorillo n°22, p. 1, int. 3;

Art. 4.

Il prezzo è stato tra le parti convenuto ed a me dichiarato in complessivi euro 48.000,00 (quarantottomilcinquecento virgola zero zero), di cui:

euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero), per il cespote descritto alla lett. a) dell'art. 3 che precede;

euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero), per il cespote descritto alla lettera b) dell'art. 3 che precede.

ASTE GIUDIZIARIE® *Le venditrici dichiarano di aver già ricevuto dalla parte acquirente il suddetto prezzo e ne rilasciano pertanto ampia, finale e liberatoria quietanza.*

...

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 7.

Riguardo alla provenienza la parte venditrice rinvia al seguente titolo:

- atto di compravendita per notaio V. Schifini di Napoli in data 21.06.1955, rep. n°1584, registrato a Napoli in data 09.07.1955, trascritto presso la Conservatorio dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08.07.1955, nn. 19969/15203, con il quale la sig.ra acquistò la quota in ragione di ½ in piena proprietà e la sig.ra acquistò la quota in ragione di ½ in nuda proprietà, cui ha fatto seguito:

- consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso del sig. avvenuto in data 16.01.1987.

Ai sensi dell'art. 47 del D. P. R. 28.12.2000, n°445, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità per le dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del sopracitato D. P. R. 28.12.2000, n°445, all'uopo da me notaio preventivamente ammonite:

- con riferimento alla L. 28.02.1985 n°47, e successive modificazioni ed integrazioni, le venditrici dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, che la costruzione dei cespiti immobiliari tutti oggetto delle presenti vendite, come degli edifici in cui sono posti, è iniziata in data anteriore al 01.09.1967;

- con riferimento al disposto dell'art. 3, c. 13 ter, del D. L. 27.04.1990, n°90, convertito nella L. 26.06.1990, n°165, le venditrici dichiarano ed attestano, ciascuna sotto la propria personale responsabilità e ciascuna per quanto di propria competenza, che i redditi fondiari dei cespiti immobiliari tutti oggetto delle presenti vendite sono stati dichiarati nelle proprie ultime dichiarazioni dei redditi per le quali, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Art. 8.

Le vendite avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti immobiliari come sopra alienati trovansi attualmente, ben noti alle parti acquirenti, con incluso il piccolo cortile di pertinenza comune ai cespiti in oggetto, in una a tutti gli accessori, accessioni,

ASTE GIUDIZIARIE®
dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, ragioni ed oneri condominiali; il tutto come
alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto a tutt'oggi.

Art. 9.

Gli acquirenti vengono immessi da oggi nel possesso giuridico e nella materiale disponibilità dei cespiti immobiliari in oggetto, liberi da persone e/o cose e/o contratti di locazione, con tutti i conseguenziali effetti utili ed onerosi. ...".

La così come da Estratto per riassunto desunto dal registro degli atti di matrimonio allegato (all. 7), in data 28.08.1990 si era unita in matrimonio con il sig.

ASTE GIUDIZIARIE® , in data 22.09.1994 i coniugi avevano scelto il regime di separazione dei beni, annotazione del 07.10.1994. Successivamente, il 30.04.1997 era stata richiesta la separazione consensuale, annotazione del 05.08.1997, omologata in data 19.09.1997, annotazione del 09.10.1997. I beni in esame, acquistati dalla nel 2002, sono dunque da considerarsi beni personali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Lo scrivente C. T. U. in data 10.06.2025 insieme al Curatore Fallimentare, dott. Florio, ha effettuato un sopralluogo sui luoghi al fine di verificare la consistenza dei beni in esame mediante rilievo metrico e fotografico degli stessi.

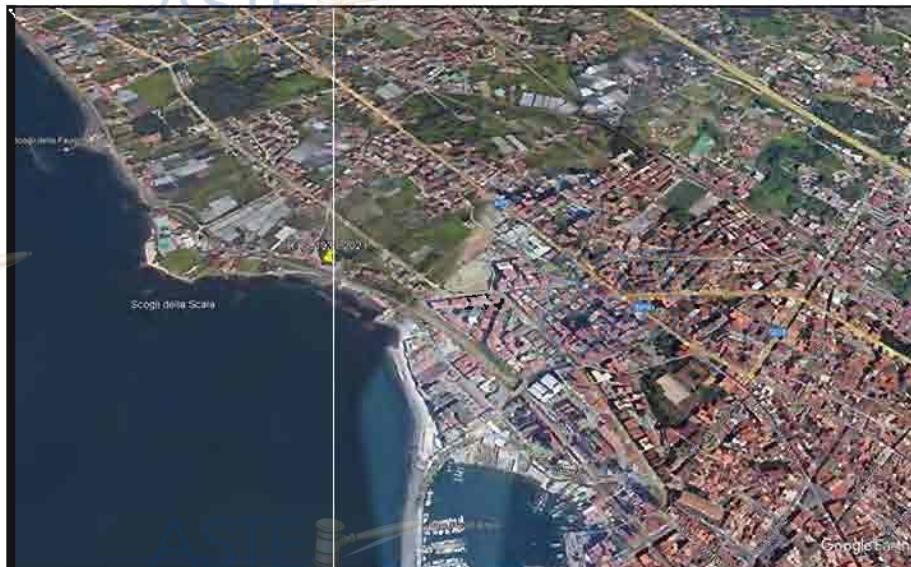


Foto aerea tratta da Google Earth Pro.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono siti in Torre del Greco (NA) alla via Fiorillo n°22, al confine con la cittadina di Ercolano. Il lato sud ed il lato ovest si affacciano sulla via Fiorillo e, oltre la strada e la linea ferroviaria, direttamente sul mare, il lato est confina con immobile di proprietà aliena, mentre il lato nord si affaccia su corte privata comune ed indivisa con le altre unità immobiliari non oggetto della presente Relazione e da cui gli immobili in esame hanno accesso.

Le due unità immobiliari, benché catastalmente individuate con subalterni diversi, di fatto presentano un unico ingresso dal piano terra e sono collegate attraverso una scala interna. Il piano terra, dell'altezza utile di m. 2,90, risulta composto da: un ingresso da cui si diparte la scala di accesso al primo piano, un soggiorno con camino, una cucina e da un w. c. con annessa lavanderia; il primo piano invece, dell'altezza per il disimpegno di m 3,30, per gli ambienti sul fronte sud di m 3,60 e per la camera a nord-est di m 3, presenta tre camere da letto di cui una con w. c. e cabina armadio, un secondo w. c., due balconcini sul lato sud, un terrazzino a sud-est ed un terrazzo a nord, il tutto con acceso da un disimpegno. Attraverso il vano scala si giunge sul terrazzo di copertura dell'intero edificio. La pavimentazione delle stanze è in parquet di legno, i bagni sono rivestiti in piastrelle di gres

e presentano una pavimentazione con tipologia "alla veneziana", la scala invece è rivestita in marmo. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, quelli interni in legno decorato a mano; le finestre al piano terra sono protette da grate in ferro lavorato, mentre gli infissi del primo piano presentano persiane in metallo del tipo "alla romana".



Foto del prospetto sud tratta da Google Earth Pro.

Lo stato di manutenzione generale è abbastanza buono a meno della presenza in alcuni punti di tracce di umidità da risalita al piano terra e, al primo piano, di infiltrazioni dal soprastante terrazzo di copertura che, al momento del sopralluogo, si presentavano in corso di risoluzione.

Calcolo della superficie utile.

Immobile al p. t. Identificato con il sub. 5:

SUPERFICIE UTILE	
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Ingresso	5,00 mq
Soggiorno	43,75 mq
Cucina	24,00 mq
W. C.	6,95 mq
Lavanderia	4,25 mq
Totale	83,95 mq

Immobile al p. 1° Identificato con il sub. 7:

SUPERFICIE UTILE		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
Corridoio	4,90 mq	
Camera da letto padronale	20,60 mq	
Cabina armadio	5,20 mq	
W. C.	8,15 mq	
Camera letto figli	19,10 mq	
Camera letto figli	19,95 mq	
W. C.	6,80 mq	
Balcone		2,40 mq
Balcone		2,40 mq
Terazzino		7,20 mq
Terrazzo		51,00 mq
Totale	84,70 mq	63,00 mq

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della F. I. A. I. P. 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 cm 50, 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 m 2,40 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.

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

Lo scrivente C. T. U., considerata l'attuale configurazione dei beni in esame e, come meglio si dettaglierà successivamente, la presenza di porzioni abusive, ritiene di dover procedere con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile per intero.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali			
P. T.	107,24 mq	1,00	107,24 mq
P. 1°	106,37 mq	1,00	106,37 mq
Balcone	2,40	0,25	0,60 mq
Balcone	2,40	0,25	0,60 mq
Terrazzino	7,20	0,25	1,80 mq
Terrazzo	8,95	0,25	2,24 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE			218,85 = 219,00

Nel calcolo della superficie commerciale non si tiene conto della porzione in ampliamento sul lato nord di piano terra e primo e della gran parte della superficie del terrazzo al primo piano sullo stesso lato nord che risultano essere state realizzate abusivamente.

ASTE GIUDIZIARIE® Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Esaminato l'elenco sintetico delle formalità relativo all'immobile identificato al sub. 5 (all. 3, lett. a), quello relativo all'immobile identificato al sub. 7 (all. 3, lett. b) e quello a nome della (all. 3, lett. c), risulta che le unità immobiliari oggetto della presente Relazione sono interessate dalle seguenti *formalità e/o vincoli*:

- TRASCRIZIONE del 13.06.2002 – Registro Particolare n°18.662 Registro Generale n°24.428, Atto tra vivi notaio in Ercolano (NA), dott. Caccavale Ciro, rep. n°282 del 04.06.2002. Immobili: Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 102, via Fiorillo n°22. Immobile n°2: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 105, via Fiorillo n°22. Soggetto a favore: Soggetto n°1:

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetti contro: Soggetto n°1

, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Soggetto n°2:

per il diritto di

proprietà, per la quota di 1/2 (all. 3, lett. d);

- ISCRIZIONE DEL 13.06.2002 – Registro Particolare n°4.160 Registro Generale n°24.430.

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo, atto notaio in Ercolano (NA), dott. Caccavale Ciro, rep. n°283 del 04.06.2002. Immobili: Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 102, via Fiorillo n°22. Immobile n°2: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 105, via Fiorillo n°22. Soggetto a favore: Adalya Banca Immobiliare s. p. a., sede Milano, codice fiscale 13263030150, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Soggetto contro: Soggetto n°1:

per il

diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (all. 3, lett. e). Ipoteca rinnovata da Dobank s. p.

a. con sede in Verona alla piazzetta Monte n°1, con provvedimento iscritto in data 05.05.2022. Registro particolare n°3.002 Registro generale n°21.545. Ipoteca volontaria

– Concessione a garanzia di mutuo, atto notaio in Ercolano (NA), dott. Caccavale Ciro, rep. n°283 del 04.06.2002. Immobili: Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 102, via Fiorillo n°22. Immobile n°2: Torre del Greco (NA) Catasto

Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 105, via Fiorillo n°22. Soggetto a favore: Adalya Banca Immobiliare s. p. a., sede Milano, codice fiscale 13263030150, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro: Soggetto n°1:

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (all. 3, lett. h);

- ISCRIZIONE DEL 20.12.2006 – Registro Particolare n°38.542 Registro Generale n°96.230. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito, atto notaio in Ercolano (NA), dott. Caccavale Ciro, rep. n°3.670, racc. n°1.713 del 14.12.2006. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbri f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, via Fiorillo n°22 Soggetto a favore: Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per azioni, sede Torre del Greco (NA), codice fiscale 00423310630, relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro: Soggetto n°1:

fiscale relativamente alle altre unità negoziali. Soggetto n°2:

relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/1 (all. 3, lett. f). Sono seguite le seguenti restrizioni di beni: annotazione del 13.06.2011, reg. part. n°3.356, reg. gen. n°25.182; annotazione del 10.07.2017, reg. part. n°2.599, reg. gen. n°30.987; annotazione del 19.10.2017, reg. part. n°4.083, reg. gen. n°45.587;

- TRASCRIZIONE del 04.01.2013 – Registro Particolare n°409 Registro Generale n°457, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata, rep. n°2.966 del 27.10.2012. Immobili: Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbri f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 102, via Fiorillo n°22. Immobile n°2: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbri f. 11, part. 604, sub. 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza mq 105, via Fiorillo n°22. Soggetti a favore: Soggetto n°1: Cordusio RMBS Securitisation s. r. l., sede Verona, codice fiscale 03991520267, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetti contro: Soggetto n°1: per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (all. 3, lett. g);

- TRASCRIZIONE del 26.04.2023 – Registro Particolare n°16.060 Registro Generale n°21.227, Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del

patrimonio. Autorità emittente: Tribunale di Torre Annunziata, atto del 22.03.2023, rep. n°989. Richiedente: dott. Fabrizio Florio, via dei Mille n°4 Torre Annunziata (NA). Immobili: Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 5, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, via Torretta Fiorillo n°22, interno 1, piano terra. Immobile n°2: Torre del Greco (NA) Catasto Fabbricati f. 11, part. 604, sub. 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani, via Torretta Fiorillo n°22, interno 3, piano 1. Soggetti a favore: Massa dei creditori della liquidazione del patrimonio di , relativamente alla unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti contro: Soggetto n°1: , per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (all. 3, lett. i).



L'edificio nel quale sono inseriti i beni oggetto della presente Relazione si trova in Zona Omogenea *B 5 – Centro urbano – Alto rischio* del Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco (NA) vigente approvato con D. P. G. R. della Campania il 18.10.1978 n°2.598, non adeguato al P. T. P. dei Comuni Vesuviani. Le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P. R. G. recitano per le zone B5: "...

1. *Zona di completamento al centro urbano. Area di relativamente recente urbanizzazione, estesa a corona intorno al centro antico.*
2. *L'edificazione nelle aree libere e la sostituzione della edilizia esistente, con un indice di fabbricabilità fondiario massimo, compresi i volumi esistenti, di 1,50 mc/mq, è consentita:
- nelle aree a medio rischio (MR), ...;*
 - nelle aree ad alto rischio (AR), limitatamente alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di rilevante interesse pubblico, ritenute indispensabili e necessarie, e solo se preceduti da studi ed indagini volti alla individuazione e valutazione delle cause predisponenti le situazioni di rischio, nonché all'individuazione di azioni, provvedimenti, progettazioni e realizzazioni di interventi di mitigazione delle stesse.*
3. *Altezza massima, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è stabilita in m 19,00.*

L'area in cui sorgono gli immobili in esame ricade all'interno del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, redatto ai sensi della L. 431/1985 (ex D. Lgs. 490/1999 titolo II) e approvato con D. M. del 04.07.2022 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°219 – Serie Generale del 18.09.2002, in particolare essa ricade in zona *P. I. R. – Protezione Integrale con Restauro Paesistico – Ambientale*, la cui declaratoria è la seguente:

"... Art.12 - Zona P. I. R.

1. *Descrizione dei confini. La zona P. I. R. comprende le sottoelencate aree di elevato valore paesistico.*

- ... Area costiera a nord dell'abitato e del porto di Torre del Greco; ...

I confini di ogni singola area sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. *Norme di tutela. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale con Restauro Paesistico Ambientale (P. I. R.).*

3. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione e alla ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evoluti e della potenzialità della vegetazione dell'area; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale volti alla ricostituzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché riqualificazione anche attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente e di ogni altro detrattore ambientale; interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile esistente anche attraverso ampliamento con le limitazioni di cui all'art. 9, lett. h), della presente normativa.

4. Divieti e limitazioni. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con l'esclusione di cui al successivo punto 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze, nonché per quelli necessari ai fini della attività scientifica dell'Osservatorio Vesuviano.

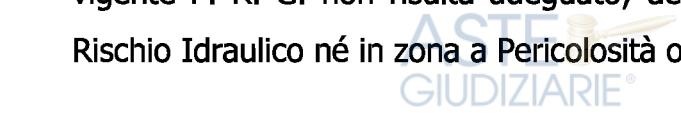
5. Uso del suolo. Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statale e regionale, gli interventi atti ad assicurarne la conservazione e la tutela. In particolare gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostituzione e riqualificazione della vegetazione. È consentito l'uso agricolo del suolo con le seguenti prescrizioni: è vietato l'impianto di nuove serre, di qualsiasi tipo dimensione; è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità, nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa; è consentito l'espianto dei frutteti per la rinnovazione colturale.

6. Adeguamento edilizia rurale. Oltre agli interventi di cui agli artt. 7 p.to 6 e 9 lett. a), è consentito l'adeguamento igienico-funzionale, anche attraverso ampliamento, delle case rurali con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui ai punti

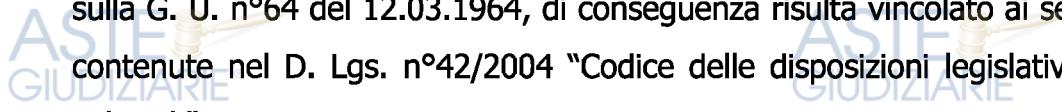
2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). La concessione ad edificare deve prevedere la obbligatoria trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.”.



L'edificio in esame ricade nell'area interessata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n°1 del 23.02.2015 e pubblicato sul B. U. R. C. n°20 del 23.03.2015 ed a cui il vigente P. R. G. non risulta adeguato; detto edificio non risulta in zona a Pericolosità o Rischio Idraulico né in zona a Pericolosità o Rischio Frana.



L'intero territorio comunale di Torre del Greco, esclusa la zona portuale, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 30.01.1964 pubblicato sulla G. U. n°64 del 12.03.1964, di conseguenza risulta vincolato ai sensi delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n°42/2004 "Codice delle disposizioni legislative in materia di beni culturali".



L'area in cui sorge l'edificio nel quale è incluso l'immobile oggetto di pignoramento è in *zona Rossa Rischio Vesuvio* ai sensi della L. R. Campania n°21 del 2003.



Inoltre il territorio comunale di Torre del Greco non risulta gravato da Usi civici.



Conformità urbanistico - catastale.

Lo scrivente C. T. U. ha chiesto al Settore Urbanistica del Comune di Torre del Greco (NA) di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica relativa agli immobili in esame, a nome dell'attuale come dei precedenti proprietari, in particolare di Licenza o Concessione Edilizia e relativa Dichiarazione di Agibilità; di eventuali domande di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi delle leggi vigenti in materia e di eventuali vincoli sull'area sulla quale sorgono gli immobili e sugli immobili stessi.

L'Ufficio, così come indicato nella allegata Attestazione (all. 4, lett. c), ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Manutenzione ordinaria fascicolo n°82/2000;
- Dissesti statici fascicolo n°38/1995, ordinanza n°1.120;
- D. I. A. relativa a lavori di manutenzione ordinaria a straordinaria n°311/2002.

Lo scrivente C. T. U. ha richiesto di estrarre copia della sopra citata D. I. A. presentata dai sigg.ri

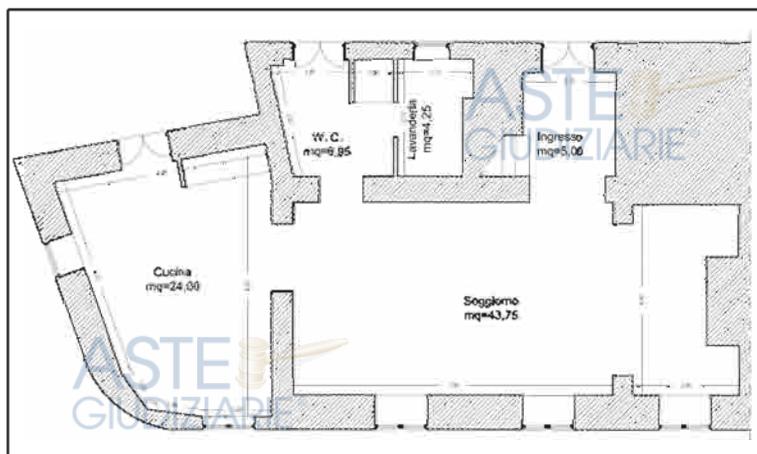
in data 20.09.2002, prot. n°59.055, pratica n°311 (all. 4, lett. b) cui risultavano allegati:

- elaborati grafici a nome dell'arch. Del Mastro Vincenzo con parere favorevole del 09.10.2002 (all. 4, lett. bI);
- comunicazione di inizio attività del 20.09.2002 (all. 4, lett. bII);
- relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso arch. Del Mastro (all. 4, lett. bIII);
- particolari costruttivi (all. 4, lett. bIV);
- documentazione fotografica (all. 4, lett. bV).

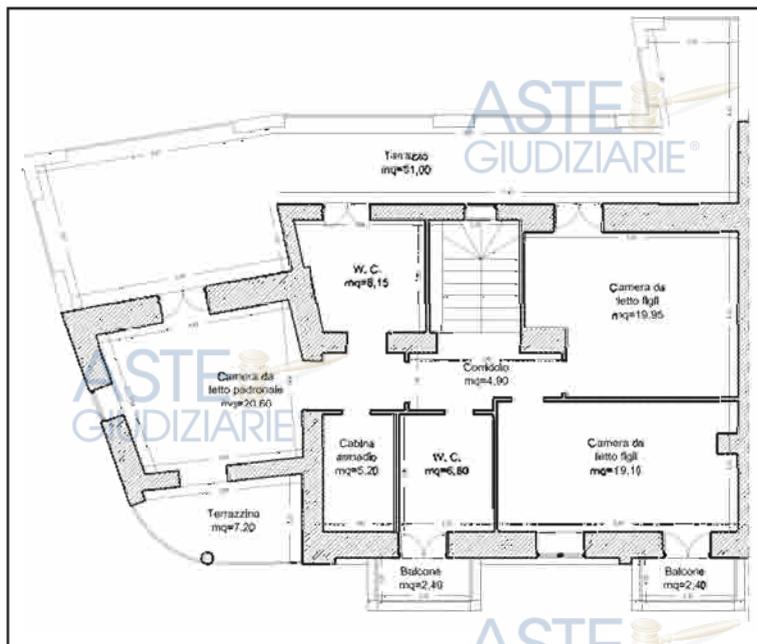
La D. I. A. in esame si riferisce alla realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi anche strutturali, per il recupero di un edificio ad uso residenziale su due livelli costituito da quattro unità abitative, due per piano, che si presentava in stato di abbandono. Nella documentazione agli atti non risulta esservi Comunicazione fine lavori, ragion per cui la pratica edilizia deve considerarsi decaduta.

In data 10.06.2025 si è effettuato un sopralluogo al fine di verificare la consistenza dei beni oggetto della presente Relazione. Le unità immobiliari in esame presentano un unico accesso da un portoncino che dà su una corte privata cui si giunge dal civico 22 della via

Fiorillo, i due subalterni catastali, 5 e 7, rispettivamente al piano terra ed al primo, attualmente risultano di fatto fusi in un'unica unità immobiliare su due livelli di cui il piano terra ospita l'ingresso attraverso il quale si accede alla scala di collegamento con il piano superiore, il soggiorno, la cucina, un servizio igienico e la lavanderia, al primo livello invece sono situate tre camere da letto di cui una con bagno e cabina armadio, un ulteriore bagno, un corridoio-disimpegno, due balconini sul lato sud, un terrazzino a sud-ovest ed un terrazzo a nord. Dalla scala interna si accede anche al terrazzo di copertura che sovrasta l'intero fabbricato.



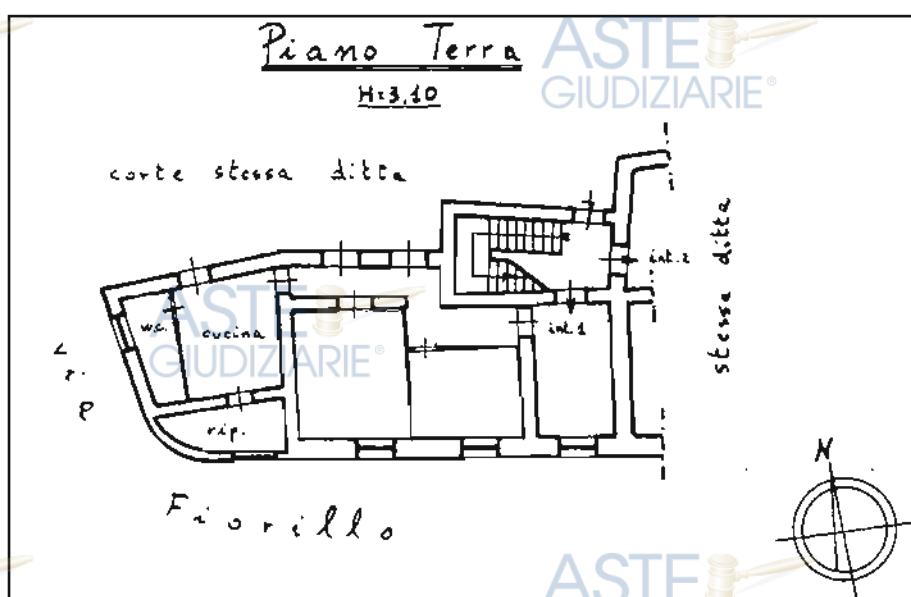
Rilievo dello stato dei luoghi, piano terra.



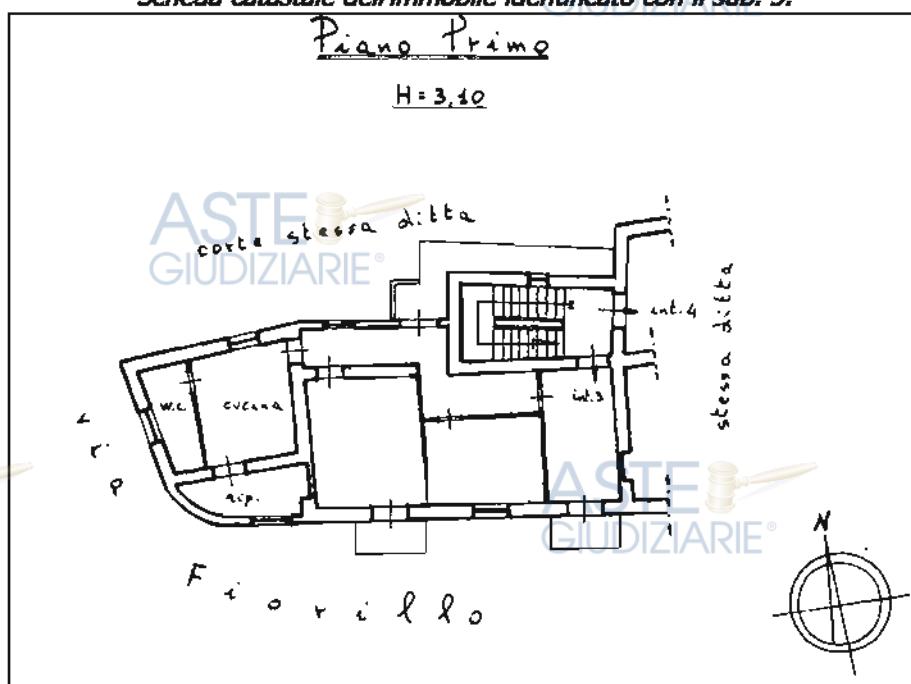
Rilievo dello stato dei luoghi, piano primo.

Conformità catastale. Gli immobili in esame sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco (NA) f. 11, part. 604, subb. 5 e 7; come già

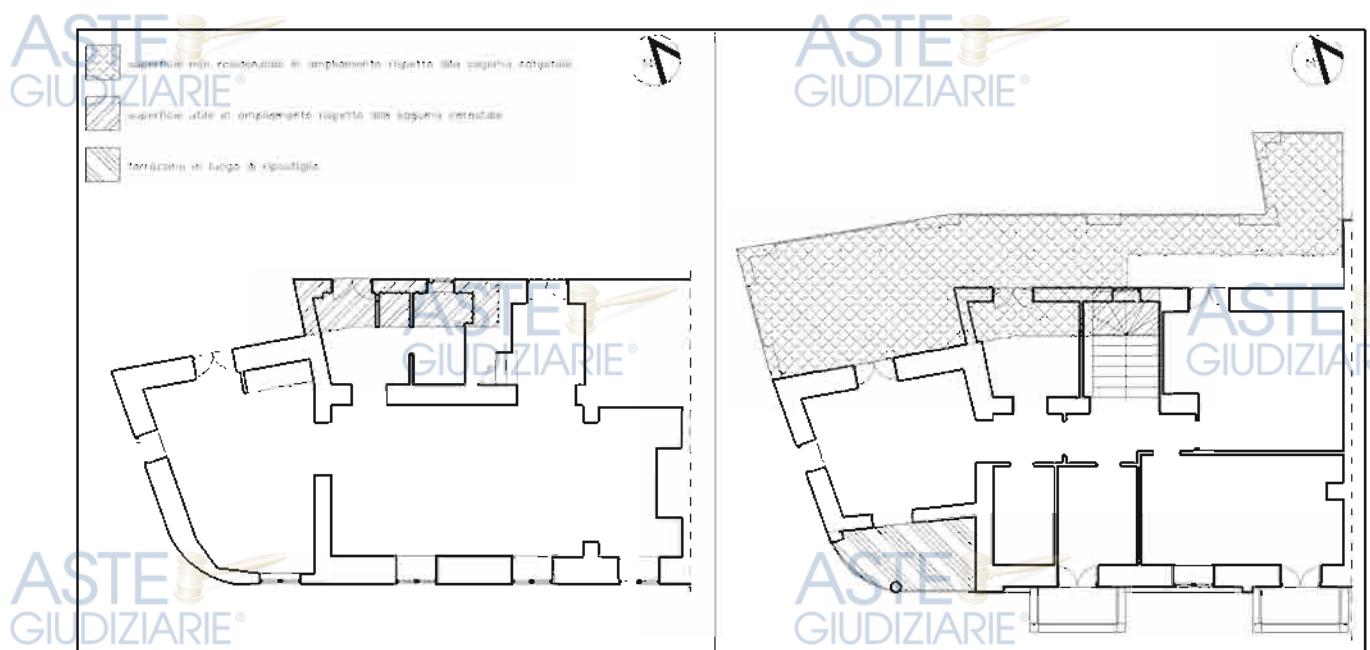
esposto, attualmente le due unità catastali sono fuse sul piano fisico, è stata infatti realizzata una scala di collegamento interno che, dall'ingresso al piano terra, giunge direttamente al primo livello ed al terrazzo di copertura. Inoltre, nel sovrapporre le schede catastali alle piante dello stato dei luoghi, si rileva che sia il piano terra che il primo sono stati oggetto di ampliamento di superficie e volume sul lato nord a danno della corte comune con conseguente variazione delle aperture esterne, si rileva ancora che al primo livello, sempre sul lato nord, il terrazzo è stato notevolmente ampliato mentre il terrazzino nell'angolo sud-ovest nella scheda è rappresentato chiuso ed utilizzato come ripostiglio. Oltre a ciò, risulta variata la disposizione degli ambienti interni.



Scheda catastale dell'immobile identificato con il sub. 5.



Scheda catastale dell'immobile identificato con il sub. 7.



Confronto tra schede catastali e stato attuale.

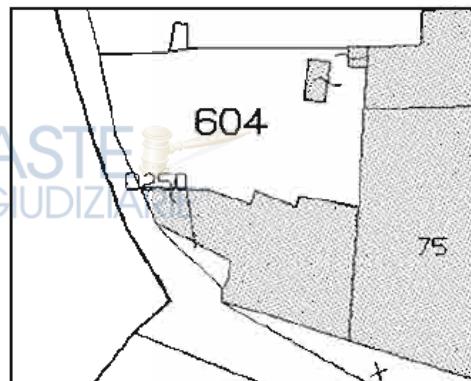
Conformità urbanistica. Premesso che l'area in cui sorge l'edificio in esame è inserita nella delimitazione del Regolamento Edilizio Comunale n°1 adottato in data 24.01.1936 che prevedeva che chiunque intendesse intraprendere la realizzazione di nuove costruzioni o modificare quelle esistenti doveva presentare espressa richiesta al Sindaco e che l'Ufficio Accesso agli Atti del Comune non ha fornito pratiche edilizie relative alla costruzione dello stesso, lo scrivente C. T. U., così come previsto dall'art. 9 bis c. 1 del D. P. R. n°380/2001, oltre ai grafici di rilevo dello stato dei luoghi allegati alla citata D. I. A., che, come specificato in precedenza, deve comunque considerarsi decaduta, ha confrontato l'attuale stato dei luoghi con la seguente documentazione:

- schede catastali attuali presentate in data 10.04.2002 (sub. 5 (all. 1, lett. f), sub. 7 (all. 1, lett. g));
- estratto di mappa di impianto risalente alla fine del XIX secolo (all. 1, lett. j);
- vax del giorno 01.01.2014 (all. 1, lett. i);
- foto aerea storica dell'I. G. M. anno 1943;
- rilievo aerofotogrammetrico del Comune di Torre del Greco anno 1958;
- cartolina storica del 1959;
- descrizione degli immobili contenuta nell'atto del notaio Schifini dott. Vincenzo, rep. n°1.594, racc. n°744 del 21.01.1955 (all. 2, lett. b).

Lo scrivente aveva inoltre richiesto all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate il mod. 1 ed il mod. 5 relativi ai precedenti identificativi catastali degli immobili in esame, al loro volta catastalmente individuati al Catasto Terreni f. 11, part. 66 e 67 passate ad Ente Urbano e successivamente identificate con la part. 604 anch'essa passata ad Ente Urbano (vlsure all. 1, lett. c, d, e), così come si evince dall'allegato estratto di mappa di Implanto (all. 1, lett. j). L'Ufficio ha risposto che quanto richiesto non è stato rinvenuto (all. 1, lett. l).



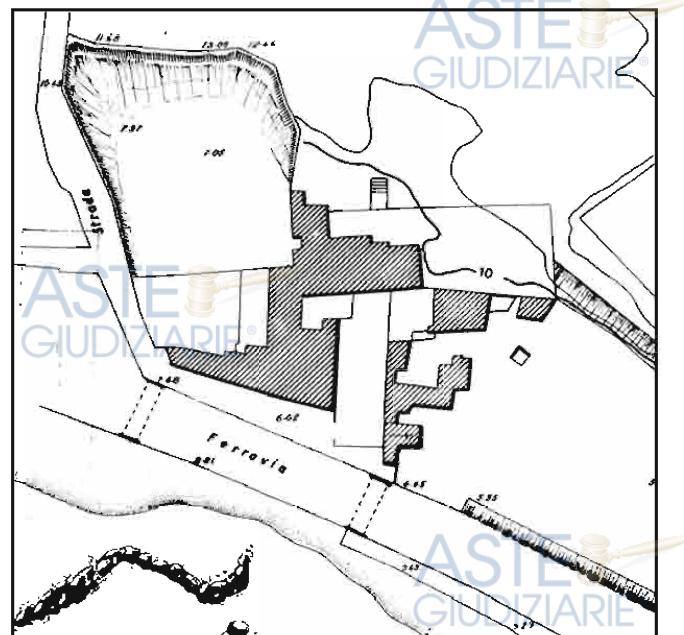
Estratto di mappa di Implanto fine '800.



Vax 2014.



I.G.M. 1943.



1950 contruazione per una metà in più, giudicamento, anno 1955 il loco
cole fabbricati sot in Corso del Popolo
in località una volta detta Zucina
della Scatola si attualmente via Lanza
lo numero ventidue n 22, consiste in
due quartierelli terranei, con un vano
nell'antreno, un vano costato, grande
all'antreno nel corrispondente muro, un
vano e terraneo con ~~varco~~ nel cortile
e due quartierelli a ferro di cavallo nonché
cortile centrale con forno e camino, un
vano terraneo con volta ammessa
sot ~~quattro~~ a trecento lastre, e lucchetto
grado non b'essere aperto senza
per due quartierelli terranei quello a ferro
di cavallo e quello a ferro di cavallo
da uno dei quali c'è uscita in cucina
mentre il quartierello a ferro di cavallo
tutto da tre recinti vani. Per quartierelli
a ferro di cavallo quello a ferro di cavallo
c'è uscita di due vani, salotto,
lavabo, bagno e cucina, mentre
l'altro che ha uscita nel vano
che in quel giorno è costituito da tre
vani, lavabo e cucina.

Descrizione degli immobili contenuta nell'atto del notaio Schifini del 1955.

Dal confronto tra la documentazione indicata e lo stato attuale dei luoghi si evince
essenzialmente che:

- l'edificio in cui sono situate le unità immobiliari in esame, benché non fosse indicato nell'estratto di mappa di impianto risalente alla fine del XIX secolo, era già esistente nel 1943, e che, in mancanza di altri elementi, si deve presupporre che lo stesso era già stato realizzato nel 1936;
- i due appartamenti ai piani terra e primo sono stati oggetto di fusione sul piano fisico divenendo un'unica unità;
- è stata modificata la distribuzione interna degli ambienti,
- ad entrambi i livelli è stata modificata la sagoma dell'edificio sul lato nord mediante ampliamento della superficie e del volume a danno della corte comune con conseguente modifica delle aperture,
- al primo piano è stato ampliato il terrazzo sul lato nord con la conseguente realizzazione di un porticato coperto al piano terra e sono state create nuove aperture di accesso,
- la scala di collegamento tra i due livelli è stata realizzata ex novo rispetto a quella preesistente che era a servizio di tutte e quattro le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, in particolare essa è stata costruita nel volume in ampliamento sul lato nord,
- l'ambiente nell'angolo sud-ovest al primo livello indicato come ripostiglio attualmente è utilizzato come terrazzino.

Nel dettaglio dunque, dal momento che, per la normativa vigente sul territorio comunale, il manufatto non può subire incrementi di superficie e volume, la sagoma esterna va ricondotta a quella delle schede catastali che poi coincide con quella riportata sia nel rilievo aerofotogrammetrico del 1958 che nella foto aerea storica del 1943; l'attuale scala, realizzata in un volume di nuova costruzione, deve essere demolita e ricostruita all'interno della vecchia sagoma e, dal momento che dall'esame della foto aerea storica del 1943 e dalla cartolina del 1959 si evince che non esisteva un collegamento diretto tra i piani abitati e il terrazzo di copertura, la nuova scala dovrà collegare esclusivamente i piani terra e primo; il terrazzo sul lato nord del primo livello deve anch'esso essere ridimensionato così come il porticato al piano terra e devono essere riconfigurate le aperture esterne così come indicato sulle schede catastali di riferimento. Dall'esame della cartolina storica del 1959 si evince invece che l'ambiente in scheda catastale indicato come ripostiglio posizionato nell'angolo sud-ovest del primo livello in realtà era un terrazzino così come lo è attualmente.

Per quanto riguarda quindi i lavori a farsi essi essenzialmente consistono:

- nella demolizione della porzione realizzata abusivamente sul lato nord ad entrambi i livelli,
- nella demolizione e ricostruzione della scala di collegamento tra i due livelli all'interno della nuova sagoma,
- nel ridimensionamento del terrazzo al primo livello sul lato nord e nella conseguente demolizione del porticato al piano terra.

Data la complessità del ripristino dello stato dei luoghi da effettuarsi in zona sismica in un edificio con struttura portante in muratura, che, sinteticamente, dovrebbe avvenire mediante demolizione delle parti abusive sul lato nord e ricostruzione della scala di collegamento tra i due livelli con conseguente verifica strutturale dell'intero edificio, lo scrivente C. T. U. ritiene di non dover procedere con il ripristino della divisione delle due unità catastali, anche al fine di evitare futuri contenziosi tra i due diversi assegnatari. In linea di massima quindi per la realizzazione dei lavori indicati si prevede la presentazione di una S. C. I. A. con conseguente richiesta di Autorizzazione Sismica (ai sensi della L. Regione Campania n°9 del 07.01.1983), richiesta di pareri preventivi agli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sulla zona e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Dal momento che le spese tecniche e l'importo dei lavori a farsi non sono quantificabili con esattezza in quanto per detta quantificazione sarebbe necessario predisporre un dettagliato progetto di riqualificazione redatto da un tecnico strutturista, lo scrivente C. T. U. ritiene di applicare una riduzione percentuale del valore dell'immobile del 20% fatto salvo ogni eventuale maggiore spesa e/o determinazione degli Uffici comunali.

Le modifiche alla distribuzione interna e la fusione delle due unità immobiliari sono invece consentite previa presentazione di C. I. L. A. a lavori ultimati ai sensi dell'art. 6 bis c. 5 del D.P. R. 380.2001, per la quale si stima un costo complessivo di euro 2.500,00, comprensivo di competenze tecniche, diritti di segreteria e sanzione di euro 1.000,00.

Criterio di stima e descrizione del procedimento estimativo.

Per la determinazione del valore degli immobili in esame si adotterà il procedimento di stima sintetico o diretto che consente di comparare il valore di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia di quelli in esame al fine di ottenere un prezzo unitario di riferimento.

Si procede valutando immobili con caratteristiche simili a quelli in esame ed al valore medio ottenuto andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale per la redazione di A. P. E.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari in zona hanno fornito i seguenti dati relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze di quelli in esame:

- Villa a schiera alla via Calastro di commerciali mq 250, su due livelli senza ascensore, composta da più locali ed accessori e due balconi oltre a garage al piano terra e terrazzo di copertura; prezzo richiesto €399.000,00. In buone condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.600,00;
- Appartamento alla via Fiorillo di commerciali mq 100, al secondo piano senza ascensore, composto da un locale ed accessori, un balcone ed una terrazza; prezzo richiesto €190.000,00. In buone condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 1.900,00.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre del 2024 per le abitazioni civili a destinazione residenziale in stato conservativo normale site nella fascia centrale / zona centro: via Venezia, viale Aldo Moro, viale del Commercio, viale Ungheria, via Martiri d'Africa, via Cavallerizzi, corso V. Emanuele del comune di Torre del Greco (NA) sono minimo di €/mq 1.700,00 e massimo di €/mq 2.550,00. Essendo gli immobili lungo via a confine tra i comuni di Torre del Greco ed Ercolano si prendono a riferimento anche le quotazioni relative alla zona semicentrale/fascia litoranea, via A. Consiglio, corso Umberto I, via D'Annunzio di quest'ultimo comune, dette quotazioni vanno da un minimo di €/mq 1.550,00 e massimo di €/mq 2.400,00.

Altro riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare; i valori da considerare anche in questo caso sono quelli relativi alle abitazioni site nella zona centro di Torre del Greco (NA): via Venezia, viale Aldo Moro, viale del Commercio, viale Ungheria, via Martiri d'Africa, via Cavallerizzi, corso V. Emanuele, per le abitazioni in stabili

di fascia media si passa da un valore minimo di €/mq 1.576,00, ad un valore medio di €/mq 2.101,00, ad un valore massimo di €/mq 2.626,00. Anche in questo caso si fa riferimento alle quotazioni del confinante comune di Ercolano che, nella zona litoranea: via A. Consiglio, corso Umberto I, via D'Annunzio, vanno da un valore minimo di €/mq 1.534,00, ad un valore medio di €/mq 2.038,00, ad un valore massimo di €/mq 2.542,00.

Il valore medio di riferimento per immobili con caratteristiche simili a quello in esame

è orientativamente di ca. 2.000,00 €/mq. L'immobile in esame, in buono stato di manutenzione, si trova in una zona panoramica di Torre del Greco; pertanto lo scrivente ritiene di potersi attenere al valore medio rilevato a cui si applicano dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dello stesso immobile.

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO	IMMOBILE
Abitazioni libere		100%	100%
Abitazioni locate a canone libero	con durata quadriennale	-20%	
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%	
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato (-20% senza giardino)	-10%	-10%	
	-20%	-20%	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piani superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	0%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	5%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%	
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO			
Autonomo	5%			
Centralizzato	0%			
Centralizzato con contabilizzatore	2%			
Assente	-5%			
			totale	110%

$$\text{Valore Medio} = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 110\% = 2.200,00 \text{ €/mq}.$$

Il bene in esame presenta una superficie commerciale approssimativamente pari a **mq219,00**, così calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICE (mq)	COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali			
P. T.	107,24 mq	1,00	107,24 mq
P. 1°	106,37 mq	1,00	106,37 mq
Balcone	2,40	0,25	0,60 mq
Balcone	2,40	0,25	0,60 mq
Terrazzino	7,20	0,25	1,80 mq
Terrazzo	8,95	0,25	2,24 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE			218,85 = 219,00

Nel calcolo della superficie commerciale non si tiene conto della porzione in ampliamento sul lato nord di piano terra e primo e della gran parte della superficie del terrazzo al primo piano sullo stesso lato nord che risultano essere state realizzate abusivamente.

Considerati quindi i valori di riferimento sopra richiamati si può ritenere che il bene abbia nel suo complesso un valore di €/mq $2.200,00 \times 219,00 \text{ mq} = €481.800,00$.

Al valore indicato andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica quantificabile nella percentuale del 15% e in 2.500,00 per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni; per la regolarizzazione catastale pari ad un importo di €1.500,00; per la redazione dell'A. P. E. per un importo di €200,00, inoltre andrà applicata la riduzione del valore di mercato per la assenza della garanzia per vizi ai sensi della L. 132/2015 pari al 15% della valutazione iniziale:

$€481.800,00 - 15\% - €2.500,00 - €1.500,00 - €200,00 - €481.800,00 \times 15\% = €333.060,00$ approssimativamente pari ad **€333.000,00**.

Tabella riepilogativa valore immobile

Descrizione	Valore unitario €/mq	Superficie commerciale Mq	Importo €
Valore di stima	2.200,00	129	481.800,00
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica (15%)			72.270,00
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni			2.500,00
Decurtazione per regolarizzazione catastale			1.500,00
Decurtazione per A. P. E.			200,00
Riduzione per assenza di garanzia di vizi occulti (15%)			72.270,00
Totali			333.060,00
<i>approssimativamente pari ad un totale di €</i>			333.000,00



Torre Annunziata lì 17.09.2025



IL C. T. U.

arch. Mariapina Frisini









