TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Emanuela MUSI

Oggetto: Procedimento di Espropriazione Immobiliare forzata n° 88/2011 R.G.E.

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 07/11/2025, emessa dal sig. G. E. dott.ssa Emanuela MUSI, il sottoscritto ing. Stefano De Felice, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n° 17474, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto ed invitato ad eseguire un aggiornamento della Perizia di Stima del Bene.

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria il G.E. ha stabilito un termine fino a giorni 15 dall'udienza del 30.04.2026.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

ACCERTAMENTI

Previa regolare convocazione delle parti attraverso comunicazione da parte del Custode dott.ssa MICCIO Maria Luigia il giorno 05 dicembre 2025 alle ore 10,00 e precisamente a Torre Annunziata (NA), in via Mauro Morrone n. 9 nella proprietà del [redacted] ho eseguito accesso peritale.

Nel corso dell'accesso, ho eseguito un rilievo grafico e fotografico degli ambienti e verificato se ci fossero state delle modifiche del bene e/o della disposizione interna dello stesso rispetto a quanto rilevato e valutato in occasione della Prima Relazione di Stima.

Da tale verifica è possibile affermare che nulla è variato rispetto alla originaria stima e gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione.

Il verbale è allegato alla presente relazione.

Ulteriori indagini sono state svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Quotazione Immobiliare e presso le agenzie immobiliari del Comune in cui è ubicato il bene.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

RISPOSTA AI QUESITI della Prima Relazione di Stima

Quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione in atti (art. 567, 2° comma c.p.c.) è stata effettuata dal sottoscritto e comunicata al Giudice il giorno 16/02/2015 tramite il deposito in cancelleria del modulo predisposto appositamente per tale compito e consegnato al sottoscritto il giorno in cui ha prestato giuramento (vedi allegato n. 1).

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli si è predisposto attingendo le informazioni dalla Certificazione (ex L. 2 agosto 1998 N. 302 e successive modificazioni ed integrazioni) redatta dal Notaio [redacted] in data 09/09/2011 (vedi allegato n. 2) ed è stata verificata dal sottoscritto il quale ha effettuato delle visure ipotecarie aggiornate (vedi allegato n. 3), ed è il seguente:

"atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted] vendette a [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16 (vedi allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted] con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini; (vedi Allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] in proprio e nella qualità di procuratori dell[redacted] figli[redacted] Signor[redacted]

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

[redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero al [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di loro proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998.

***Iscrizione di ipoteca volontaria**, NN. 61685/22876 del 3 agosto 2006 per € 345.000,00 derivante da concessione a garanzia di Mutuo condizionato, atto per Notaio [redacted] del 28 luglio 2006, repertorio n. 33484/13193, a favore della [redacted] con sede in Milano (MI), C.F. [redacted] contro [redacted] nat[redacted] a [redacted] (NA) il [redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni; e [redacted], nat[redacted] a [redacted] (NA) il [redacted] nella qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia della somma capitale di € [redacted] con durata anni [redacted], gravante quanto segue in Torre Annunziata (NA), Via Mauro Morrone n.9. Catasto Urbano censito al foglio 2, particella 93 sub 16, cat. A/2, piano 1, vani 4,5.*

***Ipoteca Giudiziaria** NN.14463/10287 del 08 aprile 2011 – Verbale di Pignoramento immobiliare notificato in data 21 marzo 2011, a favore della [redacted] con sede legale in Milano (MI), C.F. [redacted] contro [redacted] nat[redacted] a [redacted] (NA) il [redacted] gravante, per diritti pari alla piena proprietà, su quanto segue in Torre Annunziata (NA), Via Mauro Morrone n.9 (ex 13). Catasto Urbano censito al foglio 2, particella 93 sub 16, cat. A/2, piano 1, vani 4,5, mq 150."*

Ho acquisito Atto compravendita del 28 luglio 2006 per Notaio [redacted] Repertorio 33483 raccolta n.13192, Atto di Compravendita del 23 luglio 1993 per Notaio [redacted] Repertorio n. 103987 raccolta n. 15244 e atto di Compravendita del 13 marzo 1976 del Notaio [redacted] Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327 (vedi allegato n. 4).

La visura storica catastale, pur essendo presente in atti, è stata acquisita nuovamente per un'ulteriore verifica (vedi allegato n.5). Ho acquisito l'estratto di mappa digitalizzato del catasto terreni (VAX) del comune di Torre Annunziata ' del foglio 2 particella 93 per una corretta

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c119dacb

identificazione del bene pignorato e la Visura Storica per Immobile Catasto Terreni (vedi allegato n. 5). E' presente in atti il certificato di Matrimonio da cui si evince che i coniugi sono in separazione legale dei beni (allegato alla presente relazione).

Quesito n. 2

L'immobile è occupato dal debitore insieme al coniuge e a n. 2 (due) figli minori.

Quesito n. 3

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Torre Annunziata, in via Mauro Morrone n. 9; la distanza dal capoluogo di Provincia (Napoli) è di circa 18 Km.

Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta.

Tale manufatto è ubicato al centro di Torre Annunziata dove riscontriamo le abitazioni storiche caratteristiche della zona ed alcuni edifici multi piano costruiti alla fine degli anni '60.

L'appartamento ha un'estensione lorda di 114,95 mq a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.

All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su un terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati. Inoltre, Vi sono due piccoli WC. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino. L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m.

E' presente l'impianto elettrico, riscaldamento e l'impianto idrico. Al sottoscritto non è stata fornita alcuna documentazione che certifichi la realizzazione a norma degli impianti riscontrati.

Lo stato manutentivo dei luoghi è buono a meno di una infiltrazione presente nel vano cucina in cui si riscontra un lucernaio in vetrocemento.

L'immobile risulta censito con la particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30 del N.C.E.U. del comune di Torre Annunziata (Napoli), confinante con via Mauro Morrone, con beni [redacted] o suoi aventi causa, e con corridoio di accesso, salvo altri e più aggiornati confini.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

Quesito n. 4

Per indicare tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato si è attinto alla certificazione notarile (vedi Allegato 2) la quale, si ribadisce, è stata verificata dal sottoscritto con l'acquisizione degli atti di provenienza elencati al Quesito n.1 dove si attesta che *"atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendette a [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted], la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16* (vedi allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted], con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini; (vedi Allegato n. 4)

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] in proprio e nella qualità di procuratori della figlia Signora [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero al Sig. [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di loro proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998."

L'immobile espropriato non ha subito ne frazionamenti ne variazioni degli identificativi catastali (foglio e particella) come si evince dalla visura storica del catasto urbano che si allega alla presente (vedi allegato n. 5).Inoltre, dalla medesima visura si evince che l'intestatario del manufatto su citato dal 30/06/1987 era il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] mentre dal 23 luglio 1993 era la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e dal 28 luglio 2006 è la Sig.ra [redacted].

La sagoma del fabbricato è inserita in mappa come si evince dallo stralcio di mappa catastale del catasto terreni del comune di Torre Annunziata (vedi allegato n. 5) e dalla visura storica del catasto terreni (vedi allegato n. 5); da tale visura si deduce che vi è stato l'allineamento delle mappe del catasto urbano con le mappe del catasto terreni.

Quesito n. 5

L'immobile risulta censito con la particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30 del N.C.E.U. del comune di Torre Annunziata (Napoli).

Si è acquisita la relativa planimetria catastale che si allega (vedi allegato n. 6).

Il sottoscritto ha elaborato l'attuale pianta dell'appartamento pignorato attraverso un attento rilievo grafico dello stato dei luoghi (vedi allegato n. 7).

Quesito n. 6

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento (vedi allegato n. 8) consente l'esatta identificazione del cespite pignorato, ma non riporta l'attuale conformazione dell'unità abitativa in quanto riprende la descrizione declarata nei titoli di provenienza tranne per l'estensione della superficie abitativa la quale è comprensiva dei soppalchi presenti e non riportati in nessuno dei titoli di provenienza acquisititi antecedenti l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248. Per ulteriori specifiche si rimanda al Quesito n.7.

Quesito n. 7

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale acquisita all'Agenzia delle Entrate, in quanto non sono citati i soppalchi precedentemente descritti ma è riportata, solamente, la superficie abitativa pari a 150 mq (in tale

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

misurazione si è ricompresa quella dei soppalchi), inoltre non vi è più il terrazzino ad uso verandina descritto negli atti di provenienza. Molto probabilmente tale terrazzino è stato inglobato nella zona cucina (vedi allegato n.7). Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi tranne per le altezze utile dei soppalchi.

Quesito n. 8

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Quesito n. 9

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Quesito n. 10

L'immobile pignorato ricade in **zona "B"** (INTENSIVA ESISTENTE) del **Piano Regolatore Generale del comune di Torre Annunziata**

In **zona R.U.A.** (RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO e RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE) del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.**

Quesito n. 11

Il bene pignorato è stato costruito antecedente all'1 settembre 1967 come dichiarato dalla Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nell'atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248. Le modifiche apportate al cespite dopo il 1967 sono la rimodulazione del terrazzino ad uso verandina e la realizzazione dei due soppalchi. Da accessi presso gli Uffici Condono Edilizio e Urbanistica del Comune di Torre Annunziata non è stato reperito alcuna richiesta in sanatoria ne titoli abilitativi relativi alle modifiche sopra riportate. Pertanto, per quanto riguarda i soppalchi vista l'altezza utile di m 2,20 (soppalco n.1) e m 2,30 (soppalco n.2) questi secondo le normative vigenti non possono essere dichiarati abitabili (minima altezza abitabilità m 2,70). Per il terrazzino ad uso verandina la cosa è più complessa in quanto oltre a non aver trovato alcun titolo abilitativo non esiste alcun riferimento certo ed inequivocabile in relazione all'aumento di volumetria eseguita. Infatti, non sono descritte ne riportate su nessun atto ufficiale le misure originarie del terrazzino ad uso verandina. Per quanto concerne la parte sottostante i soppalchi (vano 1, vano 2, wc e cucina) rientrano nei parametri di abitabilità.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

Non ci sono elementi sufficienti e inequivocabili che permettano di individuare la sanabilità o meno delle modifiche descritte secondo quanto previsto dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. Inoltre, non siamo nel caso contemplato dall'art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (*"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*).

Quesito n. 12

Il cespite pignorato può essere venduto in un unico lotto.

Quesito n. 13

L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito n. 14

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [redacted]) con il coniuge e i due figli minori.

Quesito n. 15

L'immobile non presenta il caso specificato in tale quesito.

Quesito n. 16

Il bene pignorato non presenta vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. All'atto degli accessi peritali erano in corso lavori di Manutenzione Straordinaria internamente e non esternamente.

Per l'accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri condominiali l'esecutato ha dichiarato e sottoscritto che non è costituito un condominio e che non sono in corso lavori di Manutenzione Straordinaria al fabbricato (vedi Verbale di Accesso).

Quesito n. 17

Il criterio di stima, con il quale viene determinato il prezzo base per la vendita dell'immobile pignorato, è quello del più probabile valore di mercato. Tale criterio è elaborato attraverso il metodo

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

sintetico-comparativo e come parametro di confronto si utilizza l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche. La ricerca di informazioni di compravendita relativi ad immobili altamente comparabili con il bene oggetto di stima è stata condotta presso le piazze di mercato del comune di Torre del Greco e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia del Territorio (vedi Allegato 10) ed in seguito a tale raccolta di dati, è emerso che:

Il valore di mercato del bene suddetto è di **€ 1.300,00** a metro quadro; quindi il valore complessivo del cespite, che ha una estensione lorda di **114,95 mq** (non aggiungo i **50,47 mq** di superficie soppalcata in quanto i valori delle altezze li rendono non abitabili) e **mq 2** di balconcino, è:

1.300,00 €/mq x 114,95 mq = € 149.435,00

Le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie (pertinenze, etc.), quindi per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I coefficienti di ragguaglio adottati vengono qui di seguito riportati:

per i balconi, terrazzi e similari fino i 25,00 mq 0,30

1.300 €/mq x (2x 0,30) = € 780,00

quindi:

€ 149.435,00 + € 780,00 = € 150.215,00

A tale somma, come da ordinanza del GE, detraggo la somma calcolata per l'eliminazione delle strutture soppalcate come riportato nel CME allegato alla presente Relazione a Chiarimento (Allegato n. 2) che è pari ad € 3.284,80.

Precisamente al valore del bene si decurta la somma calcolata con il CME:

€ 150.215,00 - € 3.284,80 = 146.930,20

Quindi il valore definitivo del cespite è di:

€ 146.930,20 (Euro centoquarantaseimilanovecentotrenta//20)

Quesito n. 18

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL BENE AL I SEM. 2025

Premesso che dalla verifica eseguita in occasione dell'accesso del 05.12.2025 è possibile affermare che nulla è variato rispetto alla originaria stima e gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione.

Aggiornamento al 05.12.2025 del **Quesito n. 17**

Il criterio di stima, con il quale viene determinato il prezzo base per la vendita dell'immobile pignorato, è quello del più probabile valore di mercato. Tale criterio è elaborato attraverso il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto si utilizza l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche. La ricerca di informazioni di compravendita relativi ad immobili altamente comparabili con il bene oggetto di stima è stata condotta presso le piazze di mercato del comune di Torre Annunziata e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia del Territorio (vedi Allegato 01) ed in seguito a tale raccolta di dati, è emerso che:

Il valore di mercato del bene suddetto è di **€ 1.450,00** a metro quadro; quindi il valore complessivo del cespite, che ha una estensione lorda di **114,95 mq** (non aggiungo i **50,47 mq** di superficie soppalcata in quanto i valori delle altezze li rendono non abitabili) e **mq 2** di balconcino, è:

1.450,00 €/mq x 114,95 mq = € 166.677,50

Le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie (pertinenze, etc.), quindi per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I coefficienti di ragguaglio adottati vengono qui di seguito riportati:

per i balconi, terrazzi e similari fino i 25,00 mq 0,30

1.450 €/mq x (2x 0,30) = € 870,00

quindi:

€ 166.677,50 + € 870,00 = € 167.547,50

A tale somma, come da precedente ordinanza del GE, detraggo la somma calcolata per l'eliminazione delle strutture soppalcate come riportato nel CME allegato alla presente Relazione a Chiarimento (Allegato n. 2) che è pari ad **€ 4.175,02**.

Precisamente al valore del bene si decurta la somma calcolata con il CME:

€ 167.547,50 - € 4.175,02 = 163.372,48

Quindi il valore definitivo del cespite è di:

€ 163.372,48 (Euro Centosessantatremilatrecentosettantadue//48)

Infine, l'Ispezione Ipotecaria aggiornata non presenta variazioni rispetto a quella dell'epoca della primaria stima.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per l'immobile pignorato:

Ubicazione: Comune di Torre Annunziata, via Mauro Morrone, 9.

Dati catastali: Comune Censuario del N.C.E.U del comune di Torre Annunziata; particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30.

Confini: confinante con via Mauro Morrone, con beni [redacted] o suoi aventi causa, e con corridoio di accesso, salvo altri e più aggiornati confini

Descrizione e consistenza: Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta. L'appartamento ha una estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.
All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su un terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati. Inoltre, Vi sono due piccoli WC. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino. L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m discretamente illuminato e in buono stato di conservazione.

Provenienza: atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendette a [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16 . Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted], con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini. Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] e [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] vendettero al Sig. [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di sua proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467902023b43931b1a1c5263c116dacb

quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998.

Conformità alla normativa urbanistica: Il bene pignorato è stato costruito antecedente al 01 settembre 1967 come espressamente dichiarato dalla proprietaria Sig.ra [redacted], nat[redacted] a [redacted] il [redacted] nell'atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248.
Si ribadisce la problematica dei due soppalchi e della cucina che hanno determinato una variazione del cespite originario e che sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo ne è stata richieste una sanatoria. Per tale anomalia urbanistica è stata eseguita una decurtazione del valore del bene di € **4.175,02** (vedi CME allegato 02)

Prezzo: € 163.372,48 (Euro Centosessantatremilatrecentosettantadue//48)

Tale prezzo è depurato dei costi della demolizione dei soppalchi.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione allegando la seguente documentazione:

ALLEGATO N.1 - (Quotazioni immobiliari dell'OMI)
ALLEGATO N.2 – (CME dei costi per demolire i soppalchi)
ALLEGATO N.3 – (Ispezione Ipotecaria Aggiornata)
ALLEGATO N.4 – (Ispezione Ipotecaria Aggiornata)

Ovviamente, rimango a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Torre del Greco, li 02 gennaio 2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano De Felice

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 467090029b42021b1a1e5929a1164cab