

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 53/2022 R.G.E.

**Procedura di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]
(Creditore procedente - [REDACTED]), contro [REDACTED] (debitrice
esecutata - [REDACTED]). Creditori intervenuti:**

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi

SCHEMA SINTETICA

RELATIVA AL QUARTO LOTTO PIGNORATO

(immobili siti in Piano di Sorrento - NA, alla via Bagnulo n. 30 già 26, e 36 già 32)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



SCHEMA SINTETICA

IV LOTTO: piena ed intera proprietà, degli immobili siti in Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 30 (già 26) e n. 36 (già 32), costituiti da:

A) Appartamento in via Bagnulo n. 30, posto al piano II° e III°, con annesso terrazzo a livello al piano III°, composto da: un (1) Ingresso (PII°); quattro (4) balconi (PII°); un (1) soggiorno (PII°); un (1) salone doppio (PII°); un (1) disimpegno (PIII°); tre (3) stanze da letto (PIII°); due (2) bagni (PIII°); un (1) terrazzo a livello (PIII°); identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA),

al Foglio 5, P.lla 213, Sub. 7, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 5,5 vani, Rendita € 355,06 e Sub 101, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. Tot. 131 mq, Rendita € 557,77. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Esso Confina: al PII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con cassa scale e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 13); al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con Via Casa Lauro (già Via F. Scarpa), a Sud/Ovest con appartamento di aliena proprietà (identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 18) e con aree esterne interne al fabbricato, a Nord/Ovest con appartamento sito in Via Bagnulo 36 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato in C.F. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 5; P.lla 213; Sub 13).

B) Appartamento in via Bagnulo n. 36, posto al piano II°, con annessi terrazzi al livello al piano II°; sottotetto, locale deposito e terrazzo al piano III° e cantinola al piano terra, composto da: un (1) Ingresso (PII°); due (2) cucine (PII°); un (1) ripostiglio (PII°); due (2) dispense (PII°); quattro (4) bagni (PII°); quattro (4) disimpegni (PII°); un (1) salone

doppio (PII°); quattro (4) camere da letto (PII°); un (1) balcone (PII°); un (1) terrazzo a livello verandato (PII°); un (1) terrazzo scoperto (PII°); uno (1) studio (PIII° sottotetto); un (1) disimpegno (PIII° sottotetto); un (1) W.C. (PIII° sottotetto); una (1) lavanderia (PIII° sottotetto); un (1) deposito (PIII° sottotetto); un (1) terrazzo a livello (PIII°); un (1) cucinino con W.C. (PIII°); una (1) cantinola (PT); indentificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Foglio 5, P.lla 213, Sub 13, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7 vani, Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 e Sub 102, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 6mq, Sup. Cat. Tot. 7mq, Rendita € 38,42. Il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla consistenza catastale. Esso confina: al PII° e al PIII° - a Nord/Est con Via Bagnulo (già via G. Botta), a Sud Est con appartamento sito in Via Bagnulo 30 (anch'esso appartenente al IV lotto pignorato, identificato al C.F. al foglio 5; P.lla 213; Sub 7 e Sub 101), a Sud/Ovest con locali coperti posti al piano terra appartenenti fabbricato, a Nord/Ovest con altro fabbricato i aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 5, P.lla 210). Entrambi i beni in oggetto appartengono a due fabbricati contigui, costruiti sulla stessa particella di terreno, in aderenza, in data antecedente al 1939, tuttavia, entrambi i cespiti hanno subito, rispetto alle volumetrie originarie di cui alle planimetrie catastali d'impianto risalenti al 1939, probabilmente a partire dagli anni 50 del secolo scorso, innumerevoli interventi di ampliamento della volumetria interna e delle superfici scoperte esterne, con relative fusioni e frazionamenti, tutti effettuati senza Titolo Edilizio, di cui, per parte degli abusi rilevati sono state presentate due istanze di Condono edilizio ai sensi della L. 724/94, alquanto carenti nella documentazione tecnica e fotografica depositata, allo stato non definite, per cui, atteso che i beni sorgono su un area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, si considerano, allo stato, non regolari dal punto di vista Urbanistico-Edilizio e non sanabili; comunque, in virtù della regolarità delle

volumetrie originarie, al fine di poter ipotizzare per gli stessi un eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia, considerando per i beni de quo, sempre possibile a livello teorico, effettuare un ripristino dello stato dei luoghi, lo scrivente ha effettuato una stima dei relativi costi, che è stata detratta dal valore di mercato dei beni.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00).

Napoli, 27 luglio 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

