

**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

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**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



---

**1**

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio. Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli.  
Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
MAIL : [lucadimeglio@alice.it](mailto:lucadimeglio@alice.it); PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it



**Descrizione dei beni - IV LOTTO: 1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°; 2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra.**

Come detto gli immobili pignorati, sono costituiti da due appartamenti per civile abitazione, appartenenti a due fabbricati contigui di antichissima costruzione, costruiti in aderenza, che insistono sulla stessa particella catastale a formare un unico agglomerato urbano, realizzati sicuramente in data anteriore al 1939 (impianto catastale originario di cui alle planimetrie dei sub 6 e 7, del 10.12.1939 e alla planimetria del sub 13, del 30/12/1939 - All. 4.4), entrambi realizzati con struttura portante in muratura di tufo e solai voltati, composti da un piano seminterrato ed un piano terra, adibiti prevalentemente a depositi, connettivo e attività commerciali, oltre a due ulteriori piani in elevazione ad uso residenziale, con sottotetto al terzo livello, serviti da due distinti corpi scala, uno avente accesso da via Bagnulo n. 30, privo di ascensore e l'altro, avente accesso da via Bagnulo n. 36, dotato di ascensore. I suddetti fabbricati sono posti in una zona centrale del Comune di Piano di Sorrento, nelle immediate vicinanze del centro storico e del Corso Italia, ed hanno accesso da Via Bagnulo n. 30 (già 26 All. 7.4 - Foto da 1 a 7) e, da Via Bagnulo 36 (già 32 - All. 7.4 - Foto da 1 a 7).



**1) appartamento per civile abitazione in Via Bagnulo n. 30 (già 26) piano II (Sub 7) e III (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°**

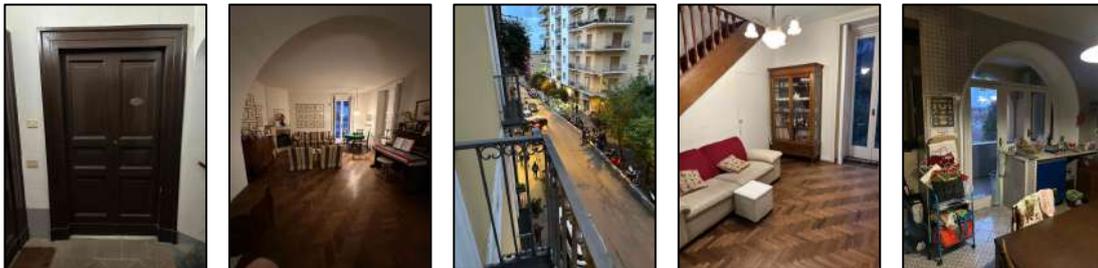
L'immobile è dotato di un doppio ingresso, cui si accede dalla prima e dalla seconda porta, poste sul pianerottolo del secondo piano per chi sale le scale (All.



Luca Di Meglio Architetto

7.4 - Foto da 8 a 14) ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: **Foglio 5; P.III 213; Sub 7; Cat. A/4; Cons. 5,5 vani; Rendita € 355,06 (piano II°) e Foglio 5; P.III 213; Sub 101; Cat. A/2; Cons. 6 vani; Sup. Cat. Tot. 131 mq; Rendita € 577,77 (piano III°).**

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato presso l'appartamento in oggetto, non è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali dei suddetti subalterni, acquisite dallo scrivente (planimetria catastale del sub 7, risalente al 22/12/1976 e planimetria catastale del sub 101, risalente al 04/11/1998 - All. 4.4 e All. 8.4, Tav 4), come riportato negli allegati elaborati grafici di rilievo, per una diversa distribuzione degli spazi interni con trasformazione di una superficie scoperta in volume abitabile, interventi sulle murature portanti, oltre ad una fusione e frazionamento con l'immobile confinante appartenente allo stesso lotto (appartamento in via Bagnulo n. 36 piano II°, in Catasto P.III 213, Foglio 5, Sub 13), effettuati senza titolo edilizio (All. 8.4, Tav 4, Cfr. risposta al quesito 11).



L'appartamento gode di tripla esposizione, sia al piano II° che al piano III° (sottotetto), a Nord/Est su via Bagnulo, a Sud/Est, su via Casa Lauro e a Sud Ovest su superfici coperte al piano terra appartenenti allo stesso fabbricato e distacco con altri fabbricati.

L'immobile è costituito da:

- un (1) salone doppio (PII° - All. 7.4 - Foto da 15 a 20);
- quattro (4) balconi (PII° - balcone 1, All. 7.4 - Foto da 21 a 24, balcone incassato tipo loggia, All. 7.4 - Foto da 34 a 39);
- un (1) soggiorno (PII°, All. 7.4 - Foto da 25 a 28);
- una (1) cucina (PII°, All. 7.4 - Foto da 29 a 33);



- una (1) lavanderia con W.C. (PII°, All. 7.4 - Foto da 40 a 44);
- un (1) ingresso (PII°, All. 7.4 - Foto da 45 a 48);
- un (1) disimpegno (PIII°, All. 7.4 - Foto da 49 a 51);
- tre (3) stanze da letto (PIII°, St. letto 1, All. 7.4 - Foto da 52 a 57, St. letto 2, All. 7.4 - Foto da 45 a 48 e St. letto 3, All. 7.4 - Foto da 67 a 72);
- due (2) bagni (PIII°, W.C. 1, All. 7.4 - Foto da 45 a 48 e W.C. 2, All. 7.4 - Foto da 61 a 66);
- un (1) terrazzo a livello (PIII°, All. 7.4 - Foto da 49 a 60);

**L'altezza interna utile media dell'appartamento è di 3,00 m (al piano II° che ha soffitti voltati) e, di 2,70 circa al piano III° (sottotetto).**



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti al piano secondo, ad esclusione dell'ingresso e della cucina, sono rivestiti in parquet tipo teak 7x40, montato a spina di pesce, quelli della cucina e dell'ingresso sono in piastrelle di ceramica formato 20x20 con decorazioni geometriche su fondo chiaro, montate a 45°, così come i rivestimenti della lavanderia. Le pareti di tutti gli ambienti, sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno; le invetriate esterne sono in legno con scuri interni in legno (All. 7.4 - Foto 19 e 20); I portoncini d'ingresso sono in legno (All. 7.4 - Foto 15 e 45). Anche al piano terzo tutti gli ambienti interni, ad esclusione dei due bagni sono pavimentati con la stessa pavimentazione in teak, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, effetto cotto e bianche a parete formato 20x20; le porte interne sono in legno e le invetriate esterne sono in legno, con grate esterne tipo *napoletane* in ferro.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; è



Luca Di Meglio Architetto

dotato, altresì, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta sul terrazzo a livello al piano III° (All. 7.4 - Foto 57 e 58), nonché di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua nella cucina e nella lavanderia al piano II°, posto nella lavanderia (All. 7.4 - Foto 43) e, di tre condizionatori del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna posti al III° piano nelle st. da letto 2 e 3 (All. 7.4 - Foto 63; 67). L'immobile si presenta recentemente ristrutturato e in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, inoltre, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che risulta allegato al contratto di locazione (All. 13.4).

**La superficie calpestabile (SNU) dell'appartamento è pari a 88,00 mq al PII° e a 85,00 mq al PIII° (All. 8.4 - Tav 3).**

**La superficie Lorda (SL) è pari a 108,00 mq.**

**La superficie Commerciale (SC) è pari a 134,00 mq.**



La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposte ai quesiti 11 e 19, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).



5

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio. Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli.  
Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
MAIL : [lucadimeglio@alice.it](mailto:lucadimeglio@alice.it); PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it



L'immobile 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.IIa 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.IIa 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.IIa 213; Sub 13).

2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra

L'immobile è dotato unico ingresso, cui si accede dalla porta posta a destra dell'ultima rampa di scale, pianerottolo del secondo piano per chi sale le scale (All. 7.4 - Foto da 67 a 72) ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA), con i seguenti dati catastali: Foglio 5; P.IIa 213; Sub 13; Cat. A/2; Cons. 7 vani; Sup. Cat. Tot. 223 mq, Rendita € 451,90 (piano II°) e Foglio 5; P.IIa 213; Sub 102; Cat. C/2; Cons. 6 mq; Rendita € 38,42 (piano III°).

Si precisa che lo stato dei luoghi rilevato presso l'appartamento in oggetto, non è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale dell'immobile, acquisita dallo scrivente (planimetria catastale d'impianto del sub 13, risalente al 30/12/1939), per una diversa distribuzione degli spazi interni con trasformazione di superfici scoperte originarie in volumetria abitabile, ampliamento della superficie scoperta non residenziale, interventi sulle murature portanti, oltre ad una fusione e frazionamento con l'immobile



confinante appartenente allo stesso lotto (appartamento in via Bagnulo n. 30 piano II° e III°, in Catasto P.lla 213, Foglio 5, Sub 7 e Sub 101), effettuate sia al piano II° che al piano III° senza titolo edilizio (All. 8.4 - Tav 8, Cfr. risposta al quesito 11).



L'appartamento gode di tripla esposizione, a Nord/Est su via Bagnulo, a Sud/Ovest e a Sud/Est, e su superfici coperte al piano terra appartenenti allo stesso fabbricato e distacco con altri fabbricati.

L'immobile è costituito da:

- un (1) Ingresso (PII° - All. 7.4 - Foto da 73 a 78);
- due (2) cucine (PII°, cucina 1, All. 7.4 - Foto da 79 a 84 e cucina 2, All. 7.5 - Foto da 129 a 134);
- un (1) ripostiglio (PII°, All. 7.4 - Foto da 85 a 87);
- due (2) dispense (PII°, dispensa 1, All. 7.5 - Foto da 88 a 90 e dispensa 2, All. 7.5 - Foto 94 e 95);
- quattro (4) bagni (PII° - W.C. 1, All. 7.4 - Foto 92 e 93, W.C. 2, All. 7.4 - Foto da 145 a 147, W.C. 3, All. 7.4 - Foto da 160 a 162, W.C. 4, All. 7.4 - Foto da 163 a 165);
- quattro (4) disimpegni (PII° - disimp. 1, All. 7.4 - Foto 91 e 92, disimp. 2, All. 7.4 - Foto 125, disimp. 3, All. 7.4 - Foto 125, disimp. 4, All. 7.5 - Foto da 126 a 128);
- un (1) salone doppio (PII°, All. 7.4 - Foto da 97 a 108);
- un (1) balcone (PII°, All. 7.4 - Foto da 109 a 112);
- un (1) terrazzo a livello verandato (PII°, All. 7.4 - Foto da 113 a 118);
- un (1) terrazzo a livello scoperto (PII°, All. 7.4 - Foto da 119 a 124);



quattro (4) camere da letto (PII° - st. letto 1, All. 7.4 - Foto da 136 a 141, st. letto 2, All. 7.4 - Foto da 148 a 153, st. letto 3, All. 7.4 - Foto da 154 a 159, st. letto 4, All. 7.4 - Foto da 166 a 17);

uno (1) studio (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 171 a 173);

un (1) disimpegno (PIII° sottotetto);

un (1) W.C. (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto 174 e 175);

una (1) lavanderia (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto 176);

un (1) deposito (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 177 a 182);

un (1) terrazzo a livello (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 183 a 188);

un (1) cucinino con W.C. (PIII° sottotetto, All. 7.4 - Foto da 189 a 191);

una (1) cantinola (PT, All. 7.4 - Foto da 192 a 197);

**L'altezza interna utile media dell'appartamento è di 3,20 m (al piano II°) e, di 2,40 circa al piano III° (sottotetto).**



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: al piano II° e al piano III° sottotetto, i pavimenti di tutti gli ambienti tranne quelli dei bagni e delle cucine, e della lavanderia, sono rivestiti parquet tipo teak a listoni grandi da 14x80, montati a 90° rispetto alle pareti. I bagni sono rivestiti in marmo sia alle pareti, ad altezza di 1,20 m circa che a pavimento. Le cucine e la lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica di vari colori, formato 20x20, montate a 45° e a 90°. Le pareti di tutti gli ambienti, sono tinteggiate ed abbellite con modanature in gesso ai soffitti. Le porte interne sono in legno; le invetriate esterne sono in legno, con scuri esterni tipo *napoletane* in ferro (All. 7.4 - Foto 154). La porta d'ingresso è blindata (All. 7.4 - Foto 75).



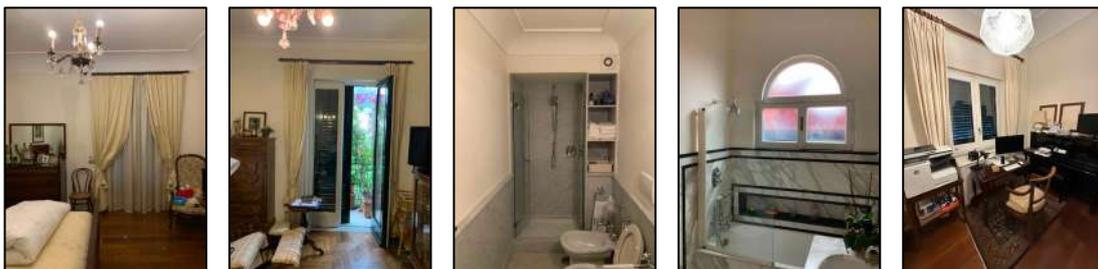


L'appartamento è servito internamente da un ascensore in comune con i piani sottostanti del fabbricato (All. 7.4 - Foto 77), è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico, igienico-sanitario ed elettrico ed è allacciato alla rete di distribuzione del gas-metano; inoltre, è dotato di una caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua, posta nel vano tecnico sul terrazzo scoperto (All. 7.4 - Foto 123), e, di un impianto di riscaldamento-raffrescamento con fan coil, e macchina esterna posta sul torrino ascensore. L'immobile si presenta recentemente ristrutturato ed in ottimo stato di conservazione, gli impianti sono in buono stato e funzionanti, tuttavia non sono state recuperate le relative certificazioni.

**La superficie calpestabile (SNU) dell'appartamento è pari a 230,00 mq al PII° e a 38,00 mq al PIII° (All. 8.4 - Tav 6 e 7).**

**La superficie Lorda (SL) è pari a 221,00 mq.**

**La superficie Commerciale (SC) è pari a 269,00 mq.**



La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposte ai quesiti 11 e 19, All. 8.4 - Tav. 5 e 9).



**L'immobile 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).**

**Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte ricorrente ed in seguito alla verifica effettuata dal sottoscritto, attraverso la consultazione degli archivi catastali e dei registri immobiliari, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Esaminate le Relazioni Notarili agli e la documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria R.I. Napoli II - All. 3.2), risultano allo stato attuale pregiudizievoli alla debitrice le seguenti iscrizioni e trascrizioni sugli immobili appartenenti al **IV LOTTO** di immobili pignorati, **composto da: 1) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 30 (già 26), piano II° (Sub 7) e piano III° (Sub 101), con annesso terrazzo a livello al piano III°, identificato al N.C.E.U.**



del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 5; particella 213; Sub 7 e sub 101, Cat. A/2; 2) appartamento per civile abitazione, sito in Piano di Sorrento (NA), alla via Bagnulo n. 36 (già 32), piano II° (Sub 13), con annessi terrazzi a livello al piano II°, sottotetto, terrazzo a livello e locale deposito al piano III° (Sub 102), oltre cantinola al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 5; particella 213; Sub 13; Cat. A/2 e sub 102, Cat. C/2:

- **iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale:** nascente decreto ingiuntivo del 13.02.2012, Tribunale di Torre Annunziata Sezione Distaccata di Sorrento, rep. n° 38/2012, per un montante ipotecario di € 500.000,00 ed un capitale di 613.001,45, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] riguardante tra gli altri, gli immobili in oggetto.
- **Iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale:** nascente sentenza di condanna del 03.11.2016, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n° 2733/2016, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di 1.900.000,00, a favore della [REDACTED], con sede in Siena  
- [REDACTED] e contro tra gli altri, [REDACTED] [REDACTED] come su identificata), riguardante tra gli altri, gli immobili in oggetto.
- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, a favore dei sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]





██████ gravante tra gli altri, sugli immobili in oggetto per la piena proprietà.

### SCHEDE SINTETICA

**LOTTO UNICO:** 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 Condonò 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



Luca Di Meglio Architetto

---

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

