
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Stimatore Ing. Sarno Emanuele, nella procedura di ...OMISSISS... (CCII) n.10/2025 -
...OMISSISS...nonché dei soci ...OMISSISS....

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14.....	6
Lotto 1	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Titolarità del bene n. 2 e del bene n. 3	16
Confini del bene n. 2 e del bene n. 3	16
Consistenza del bene n. 2 e del bene n. 3	16
Cronistoria Dati Catastali bene n. 2.....	17
Cronistoria Dati Catastali bene n. 3.....	18
Dati Catastali del bene n. 2 e del bene n. 3	18
Stato conservativo del bene n. 2 e del bene n. 3.....	19
Parti Comuni del bene n. 2 e del bene n. 3.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici del bene n. 2	20
Servitù, censo, livello, usi civici del bene n. 3	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione del bene n. 2.....	20
Stato di occupazione del bene n. 3.....	21
Provenienze Ventennali.....	21

Formalità	21
Normativa urbanistica del bene n. 2 e del bene n. 3.....	23
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali del bene n. 2 e del bene n. 3	26
Lotto 3	26
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	36
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	40
Lotto 3	44
Riepilogo bando d'asta	46
Lotto 1 - valore a base d'asta: Proprietà 1/2 di pertinenza della procedura € 21.202,56	46
Lotto 2 - valore a base d'asta: € 153.913,42	46
Lotto 3 - valore a base d'asta: € 47.084,10	46

INCARICO

Con provvedimento del 18/06/2025, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotecnico@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di cui in epigrafe.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAIERÀ (CS) - CONTRADA ARIESTE, INTERNO 4, PIANO S2

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato urbano a destinazione residenziale, sito in Contrada Arieste, nel Comune di Maierà (CS) e identificato al catasto Fabbricati al **Fg. 3, Part. 562, Sub. 10, Categoria A3**.

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su quattro livelli: di cui due seminterrati e due fuori terra e collegati tra di loro da una scala centrale. Nel dettaglio, il secondo piano seminterrato è composto da quattro appartamenti ed alcuni vani adibiti a deposito posizionati nella zona interna e completamente interrati. Il primo piano seminterrato è composto da quattro appartamenti ed alcuni vani adibiti a deposito. Il piano terra è composto da quattro appartamenti e due locali adibiti ad altra destinazione, il secondo piano fuori terra è composto da sei appartamenti. L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello pedonale situato al piano terra, all'interno del cortile privato di pertinenza. Il cortile, interamente asfaltato, è accessibile tramite una rampa carrabile.

Dal cancello pedonale si accede al vano scala condominiale che consente l'ingresso alle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato. L'edificio nel suo complesso si presenta in buone condizioni, con scale in griglia di marmo e piastrelle ceramiche.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo seminterrato, interno 4. Esso è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un terrazzo e un piccolo giardino di pertinenza esclusiva. L'unità si presenta in buone condizioni manutentive, completa di finiture interne ed esterne. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate ed è presente la dotazione degli impianti primari (elettrico, idrico e sanitario). Gli infissi interni ed esterni sono presenti e funzionanti; quelli esterni sono inoltre dotati di persiane avvolgibili.

La funzionalità degli impianti non è stata verificata in sede di accesso, così come la loro rispondenza alle normative di settore. Pertanto, unicamente ai fini della presente, gli impianti sono da considerarsi da verificare.

L'area di giardino di pertinenza esclusiva è accessibile mediante una scala in ferro che parte dal terrazzo dell'appartamento. Attualmente, il giardino si presenta in stato di totale abbandono ed è privo di recinzioni che ne delimitino il perimetro.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ...OMISSISS...- VIA ADDOLORATA N. 14, PIANO 1

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel Comune di Portici (NA), alla via Addolorata n. 14 al piano primo e sono identificati al catasto Fabbricati al **Fg. 2, Part. 257, Sub. 12 e sub 13, Categoria A3.**

L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello carrabile che porta all'interno di una corte, dalla quale è possibile accedere alle rampe di scale che conducono alle due proprietà immobiliari oggetto di questa perizia. Nessuna delle due unità è dotata di ascensore.

Il cespite identificato con il subalterno 12 è costituito da un'unità abitativa di tipo bilocale, composta da cucina, camera da letto, corridoio e servizio igienico. Si trova in sufficiente stato manutentivo ed attualmente è locata.

Il cespite censito al subalterno 13 risulta attualmente composto da una porzione di corridoio e da due camere da letto. Tale porzione immobiliare fa di fatto parte di un'unità abitativa più ampia, pur tuttavia essendo autonomamente censita.

Si precisa che il subalterno 13 non è dotato di accesso autonomo né di impianti e servizi essenziali (quali impianto igienico-sanitario, adduzione gas, ecc.) tali da renderlo idoneo all'uso abitativo indipendente. Pertanto, non si ritiene conveniente una sua alienazione autonoma ma piuttosto in uno al confinante appartamento sub 12 a cui è facilmente accorpabile.

A tal proposito, giova sottolineare che saranno necessarie modifiche per consentire una apertura atta a collegare i due appartamenti oltre che modifiche all'impianto elettrico e di riscaldamento per renderlo autonomo dall'unità sub.14 a cui è attualmente annesso (Cfr. Fig.1).

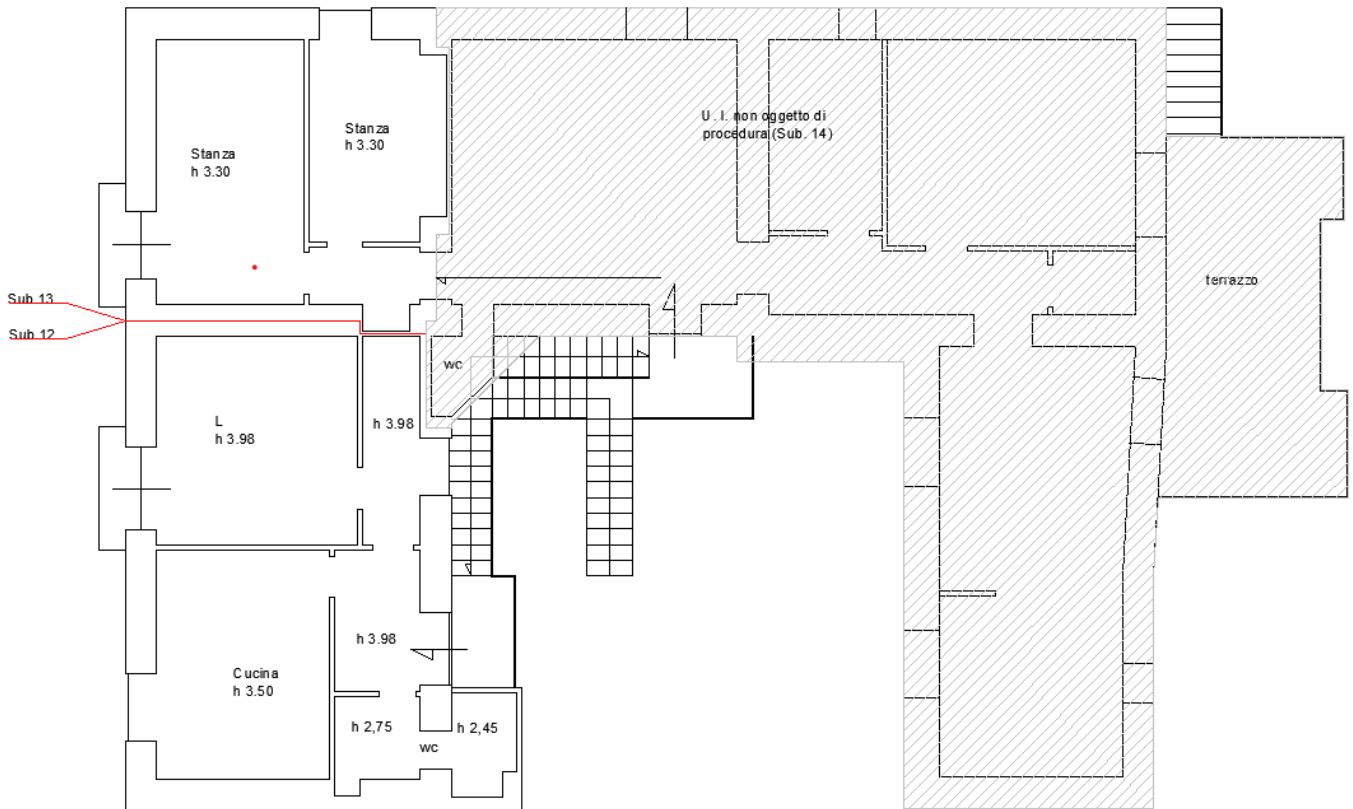


FIGURA 1

Per quanto riguarda i suddetti cespiti, si precisa che, **sebbene gli impianti presenti nel subalterno 12 risultino attualmente funzionanti**, a seguito dell'unione con il subalterno 13 **si renderanno necessarie modifiche e adeguamenti** degli stessi, al fine di garantirne la conformità e la funzionalità rispetto alla nuova configurazione unitaria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ...OMISSISS...- VIA ADDOLORATA N. 14

L'unità immobiliare in oggetto è un terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Portici al Foglio 2, particella 761, con destinazione d'uso catastale 'frutteto'. Il lotto è ubicato a sud del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al "bene n. 2" oggetto della presente perizia, rispetto al quale risulta direttamente adiacente.

Il terreno si presenta come un'area di forma irregolare, il cui contorno è condizionato dalla presenza dell'edificio antistante e di recinzioni perimetrali di vecchia costruzione. L'area è parzialmente pavimentata nella porzione nord, dove è presente una struttura fissa coperta, aperta su due lati e delimitata da un basso muretto perimetrale, con un piccolo accesso. Un camminamento pavimentato, di larghezza pari a circa un metro, cinge il fabbricato consentendone la percorribilità e la visione dell'intero lotto.

La restante superficie, pari a circa due terzi dell'estensione complessiva, è coltivata ad agrumeto. Gli alberi ad

alto fusto presenti all'interno del lotto, così come l'area a giardino nel suo complesso, non risultano oggetto di recente manutenzione. Al contrario, si evidenzia uno stato di generale incuria e degrado della vegetazione, con presenza di essenze non potate e segni di trascuratezza diffusa.

Nella porzione sud è presente una piccola struttura alta circa 150 cm e chiusa su tutti i lati, alla quale è possibile accedere tramite un cancelletto. Probabilmente un porcile.

Si precisa che non risultano agli atti titoli edilizi comprovanti la legittimità delle opere attualmente presenti sull'area.

Pertanto, devono ritenersi abusive e, conseguentemente, soggette a rimozione le seguenti strutture:

la tettoia, il manufatto adibito a porcile, la ringhiera divisoria posizionata al centro del terreno nonché l'intera pavimentazione esistente.

Le spese relative alle opere di demolizione, rimozione e smaltimento sono state considerate in diminuzione della stima del valore del terreno.

Gli attuali accessi al lotto si identificano in un corpo scala che conduce al terrazzo di pertinenza del subalterno 14, il quale non rientra nell'oggetto della presente perizia, e in un cancello carrabile che si apre su una traversa di via Addolorata. L'unico accesso utile è pertanto quello su Via Addolorata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di ...OMISSISS..., appartiene ai seguenti debitori:

- ...OMISSISS...(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...OMISSISS...
...OMISSISS...
Nato a ...OMISSISS...

nonché alla seguente comproprietaria:

- ...OMISSISS...(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
...OMISSISS...
Nata a ...OMISSISS...
- I coniugi ...OMISSISS... hanno acquistato l'immobile oggetto della presente perizia in regime di comunione legale dei beni. Successivamente, con provvedimento n. 8307 emesso in data 28/10/2022 dal Tribunale di Napoli Nord, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

CONFINI

L'immobile, sito al piano S2, confina a nord e ad est con il Sub 50 (terreno ineditato), a sud con il ballatoio comune censito al Sub 20 (bene comune non censibile) e ad ovest con altro appartamento censito al Sub. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Soggiorno	21,95	1	21,95
Wc	5,75	1	5,75
Camera 1	14,6	1	14,6
Camera 2	11,98	1	11,98
Disimpegno	2,45	1	2,45
Balcone/terrazzo	19,38	0,3	5,814
Muri non comunicanti	3,06	1	3,06
Tramezzi e partizioni	1,82	1	1,82
Muri comunicanti	2,99	0,5	1,495
Giardino	40,42	0,1	4,042
Totale:	124,4		72,961

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2006 al 11/10/2006	...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 562, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 77 mq Rendita € 289,22 Piano S2
Dal 11/10/2006 ad oggi	...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 562, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 289,22 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	562	10		A3	2	4 VANI	77 mq	289,22 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, relativa alla posizione della scala di accesso al giardino e ad un muretto perimetrale del terrazzo.

Pertanto pare opportuno effettuare una variazione catastale. Il costo di tale variazione è stato considerato nella stima.

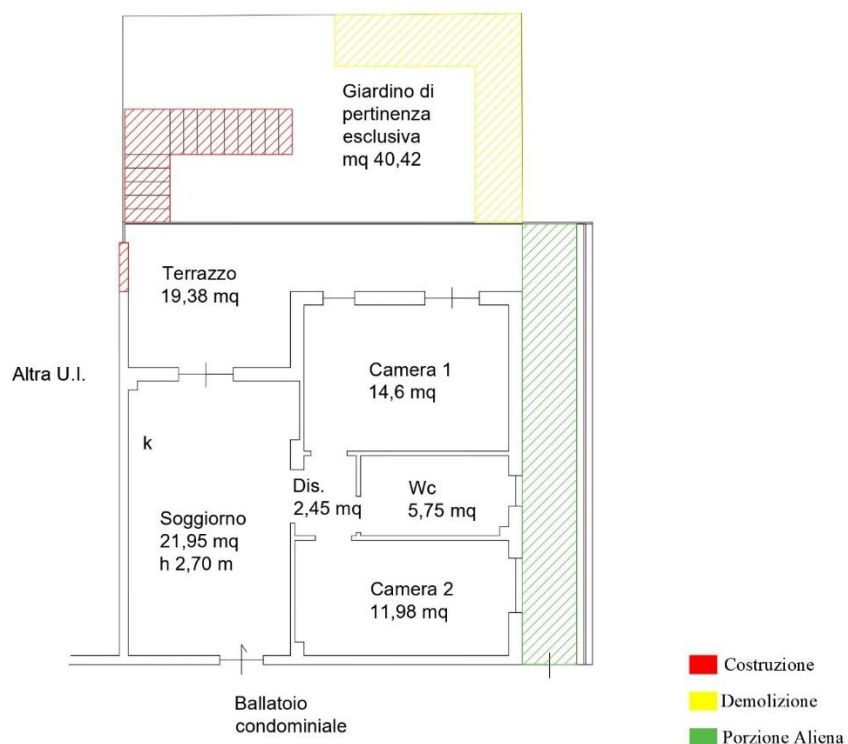


FIGURA 2: CORRISONDENZA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso effettuato è emerso che l'appartamento sito Contrada Arieste in Maierà (CS) al secondo piano interrato risulta in un discreto stato manutentivo. Nel dettaglio, in tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in piastrelle ceramiche. La pavimentazione risulta essere priva di difformità evidenti e in un buono stato manutentivo. Il terrazzo è pavimentato. Le pareti interne ed i relativi soffitti sono intonacati e tinteggiati e sono in buono stato conservativo. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di colore verde ed i soffitti rifiniti con vernice bianca.

Gli infissi esterni si presentano in buono stato, sono realizzati in alluminio e schermati da persiane di tipo avvolgibile e da inferriate grigio scuro. Le porte interne sono in tamburato di legno, mentre la porta d'ingresso principale all'unità abitativa è in acciaio e risulta ulteriormente protetta all'esterno da una seconda porta in ferro, con finitura analoga a quella delle inferriate installate sugli infissi.

Il terrazzo a livello è accessibile dal soggiorno e comunica con il giardino a mezzo di una scala in ferro. **Si precisa che il terrazzo in questione non risulta conforme né dal punto di vista catastale né rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato. In particolare, la porzione di terrazzo che si sviluppa in corrispondenza delle camere da letto (in verde nella figura 3) si collega ad un ballatoio condominiale, non rappresentato né nella planimetria catastale attualmente in atti, né nella tavola progettuale allegata al Permesso di Costruire n. 11.** Si vuole precisare che, a prescindere dalla conformità dell'opera, essa è esclusa dal perimetro di vendita.

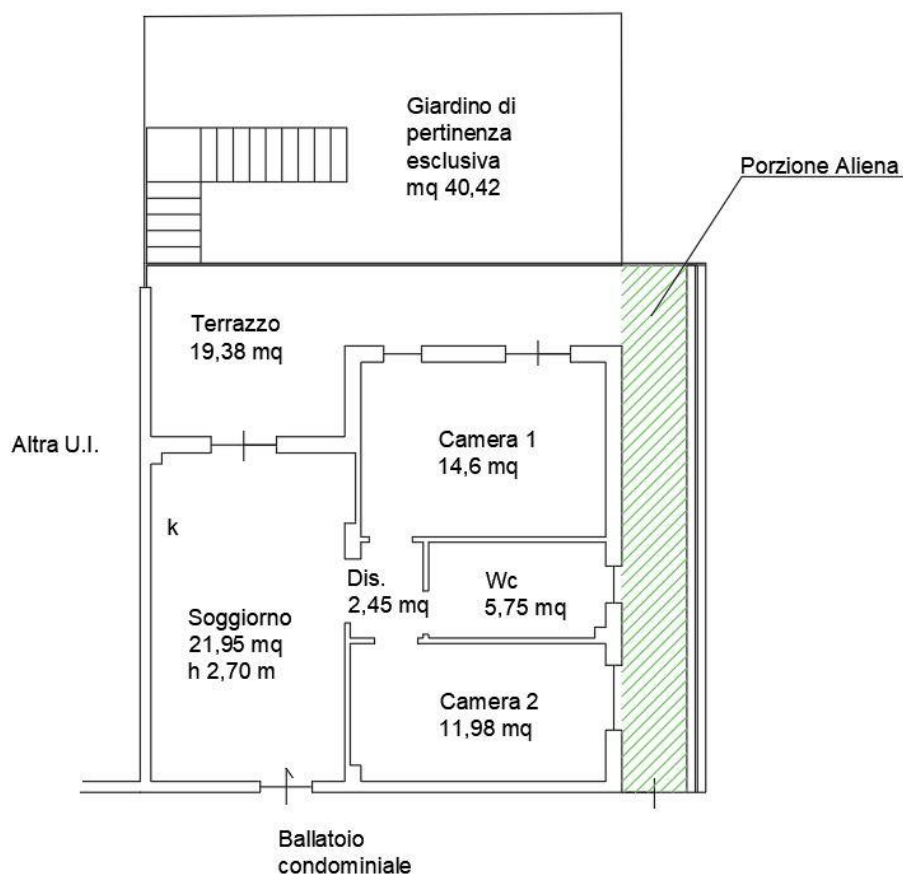


FIGURA 3: PORZIONE ALIENA

Dal terrazzo è possibile, tramite una scala in ferro, accedere ad un piccolo giardino di proprietà esclusiva attualmente lasciato in completo stato di abbandono. L'area si presenta incolta, con presenza diffusa di arbusti e vegetazione spontanea. Il terreno non è completamente pianeggiante, risultando pertanto di difficile fruizione. Inoltre, l'area è priva di una recinzione perimetrale, condizione che ne compromette la sicurezza, considerata la presenza di un dislivello che affaccia direttamente su una vallata sottostante.

È stata inoltre riscontrata la presenza di due box/depositi, attualmente in stato di evidente disuso, dei quali non è stato possibile accertare la titolarità, ma che sono esclusi dalla presente vendita. Questi sono accessibili da un camminamento posto al di sotto dell'aggetto del terrazzo ma che di fatto costituisce corpo unico con il giardino. Il percorso del predetto camminamento non è allo stato ispezionabile a causa della fitta vegetazione ma va di fatto separato dal giardino a mezzo di una recinzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato gode delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. In particolare risultano comuni a tutto il fabbricato il cortile asfaltato all'ingresso dell'edificio su Contrada Arieste, il vano scale ed ogni corridoio di accesso alle singole unità immobiliari e comunque tutte le porzioni risultanti dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto si articola su quattro livelli di cui due seminterrati e due fuori terra, collegati tra loro da un vano scala centrale.

Nel dettaglio, il secondo piano seminterrato è composto da quattro appartamenti ed alcuni depositi. Il primo piano seminterrato è composto da quattro appartamenti ed alcuni depositi. Il piano terra è composto da quattro appartamenti ed altri due locali, il primo piano è composto da otto appartamenti.

La struttura dell'edificio è costituita da una intelaiatura in cemento armato.

Gli intonaci dell'edificio sono in buone condizioni, di colore chiaro. I pavimenti delle aree comuni sono in gres porcellanato, anche questi in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Alla luce della relazione notarile del 5 giugno 2026 e della successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, la continuità delle trascrizioni risulta sanata per quanto attiene alla provenienza successoria da ...OMISSISS...;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il cespite, censito nel catasto fabbricati al comune di Maierà al foglio 3, p.lla 562 sub. 10, è pervenuto per la piena proprietà di 1/2 ciascuno ai coniugi ...OMISSISS...- nato a ...OMISSISS..., CF: ...OMISSISS... - e ...OMISSISS...- nata a ...OMISSISS...CF: ...OMISSISS... -, acquistato tra l'altro in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 11 ottobre 2006 per Notaio Filippo Improta, n. rep 84486, n. racc, 9076, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/10/2006 RP 24243 RG 36765, rettificato per errata indicazione dei soggetti a favore con rettifica a trascrizione del 14/09/2015 RP 16957 RG 20661, da potere della società ...OMISSISS..., con sede in Maierà (CS) alla via Arieste n.78.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato dalla società ...OMISSISS... su suolo pervenuto per atto di compravendita per notaio Carlo Viggiani di Cosenza in data 14/09/2005, trascritto presso la conservatoria di Cosenza in data 20/09/2005 RP 35437 RG 18698 per acquisto fattone dalla sig.ra ...OMISSISS..., nata ...OMISSISS... Alla sig.ra ...OMISSISS...il suolo è pervenuto in virtù di successione legittima dal proprio padre sig. ...OMISSISS..., apertasi il giorno ...OMISSISS...con denuncia di successione n. 85 vol. 130 presentata presso l'ufficio registro di Belvedere Marittimo (CS) il 04/06/1976.

Dalla relazione notarile e dalla nota di trascrizione presso la Conservatoria di Cosenza risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in favore di ...OMISSISS... e contro ...OMISSISS... ..OMISSISS..., in data 26/05/2026, ai nn. 16268/13284.

FORMALITÀ

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Napoli il 21/10/2006
Reg. gen. 36766 - Reg. part. 7918
Importo: € 65.000,00
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
Comunicazione n. 1971 del 03/11/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2021.
Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **IPOTECA LEGALE** AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a Napoli il 04/09/2007
Reg. gen. 32260 - Reg. part. 8185
Importo: € 34.667,01
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
Annotazione n. 2628 del 06/08/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a Cosenza il 14/06/1978
Reg. gen. 10214 - Reg. part. 152083

- A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Cosenza il 20/09/2005
Reg. gen. 35437 - Reg. part. 18698
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
 - **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Napoli il 21/10/2006
Reg. gen. 36765 - Reg. part. 24243
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
 - **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Napoli il 14/09/2015
Reg. gen. 20661 - Reg. part. 16957
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Paola (CS) il 11/06/2024
Reg. gen. 17746 - Reg. part. 14686
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2025 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 11255
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
 - **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2025 - RP 16039 RG 19774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
 - Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/10/2025 - RP 27144 RG 33257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16039 del 2025
 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a Cosenza il 26/05/2026
Reg. gen. 16268 - Reg. part. 13284
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS... ..OMISSISS...

Oneri di cancellazione

La trascrizione ai registri immobiliari, identificata con gli estremi Reg. Gen. 17746 e Reg. Part. 14686, si riferisce ad una procedura esecutiva immobiliare promossa nei confronti dell'esecutato e a favore della società ...OMISSISS...La suddetta procedura, contraddistinta dal numero 38/2004 (Tribunale di Paola), risulta attualmente estinta per intervenuta inattività.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Maierà è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R 859 del 22/12/1998. Il cespite in oggetto si trova all'interno della zona omogenea B - Zona totalmente o parzialmente edificata, come specificato nelle NTA vigenti. Attualmente non è una zona gravata da vincoli paesaggistici o ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ad oggi sono pervenute tre pratiche edilizie, tutte inerenti all'intervento di realizzazione dell'edificio.

In data 23 febbraio 2005, la sig.ra ...OMISSISS... ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 3 del 2005, rilasciato con protocollo n. 541, per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione in riferimento alla pratica presentata in data 20 aprile 2004 prot. 665 e successive integrazioni presso il Comune di Maierà.

In data 05/07/2005, la sig.ra ...OMISSISS... ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 8 del 2005, rilasciato con protocollo n. 2256, relativo alla variante del progetto per la realizzazione del fabbricato medesimo.

In data 04/08/2005, la sig.ra ...OMISSISS... ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 11 del 2005, rilasciato con protocollo n. 2608, relativo ad una seconda variante del progetto per la realizzazione del fabbricato medesimo.

Per quanto concerne l'unità oggetto di procedura, si evincono evidenti difformità in relazione ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata. L'appartamento risulta avere una differente disposizione interna sia in relazione al dimensionamento degli spazi che alla disposizione interna. Il terrazzo non risulta conforme in quanto la porzione che si sviluppa in corrispondenza delle camere da letto e collega al ballatoio condominiale non è rappresentato nella planimetria come pertinenza dell'immobile ed è comunque esterna al perimetro posto in vendita. In fase di stima è stata operata una decurtazione per la realizzazione di una recinzione (muretto o altro) per delimitare la porzione di terrazzo di proprietà esclusiva dalla porzione aliena.

Il giardino di pertinenza risulta essere più piccolo di circa 1/4 rispetto alle dimensioni evinte dalla pianta catastale. Si specifica che le dimensioni non sono esplicitate in forma numerica nell'atto di compravendita così come nella pianta catastale.

Si rileva inoltre che nella planimetria depositata con Permesso di Costruire n. 11 è rappresentato, all'interno delle aree comuni, un ulteriore corpo scala destinato al collegamento verticale tra i vari livelli dell'edificio. Tuttavia, tale elemento non risulta essere presente nello stato di fatto, configurandosi pertanto come una difformità

rispetto alla documentazione progettuale depositata.

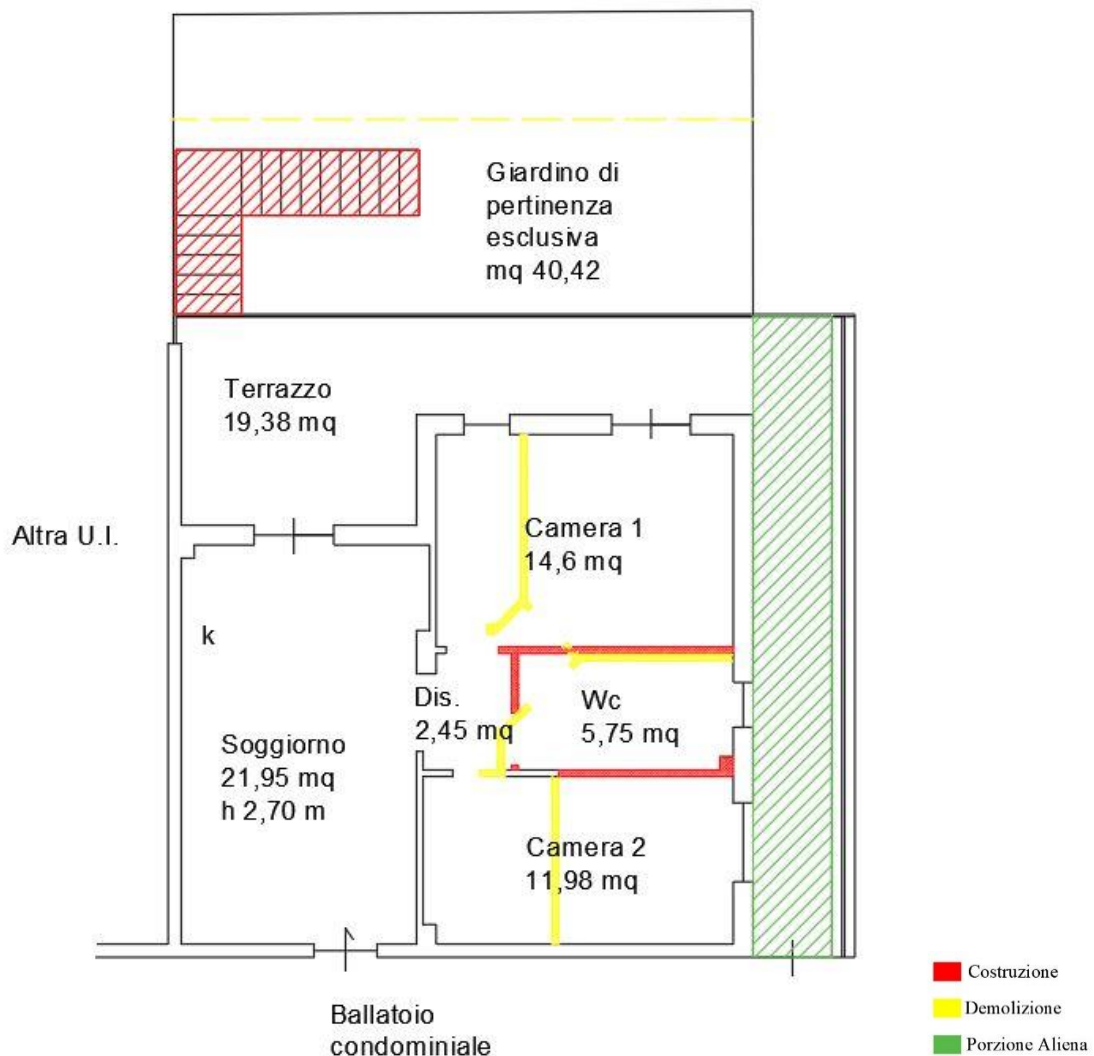


FIGURA 4: REGOLARITÀ EDILIZIA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'elevato numero di unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, al momento non risulta costituito un condominio formalmente amministrato, né è presente un amministratore. Di conseguenza, non risultano oneri condominiali in sospeso a carico dell'unità oggetto della presente perizia.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1, censito in C.F. **Fg. 2, Part. 257, Sub. 12, Categoria A3.**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1, censito in C.F. **Fg. 2, Part. 257, Sub 13, Categoria A3.**

TITOLARITÀ DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

I due beni oggetto di ...OMISSISS..., appartengono al seguente debitore:

- ...OMISSISS...(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nato a ...OMISSISS...

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

L'appartamento censito al sub. 12 confina a nord-est con il sub. 13, a nord-ovest con via Addolorata, a sud-est con il corpo scala e il cortile interno comune e a sud-ovest con altra U.I..

L'appartamento censito al sub. 13 confina a nord-est con via Addolorata III Cortile, a nord-ovest con via Addolorata, a sud-est con l'immobile nel quale è inglobato (censito come sub. 14) e a sud-ovest con il sub. 12.

CONSISTENZA DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

TABELLA 1: CONSISTENZA BENE N. 2

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Camera	15,52	1	15,52
Disimpegno 2	4,42	1	4,42
Cucina	14,56	1	14,56
Disimpegno 3	4,44	1	4,44
Antibagno	2,8	1	2,8
Bagno	2,36	1	2,36
Balconi	1,34	0,3	0,4
Muri non comunicanti	10,65	1	10,65
Tramezzi e partizioni	3,94	1	3,94

Muri comunicanti	0,29	1	0,29
Totale:	60,03		59,38

TABELLA 2: CONSISTENZA BENE N. 3

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Stanza 1	14,35	1	14,35
Stanza 2	9,9	1	9,9
Disimpegno 1	2,35	1	2,35
Balconi	1,34	0,3	0,4
Muri non comunicanti	5,58	1	5,58
Tramezzi e partizioni	2,24	1	2,24
Muri comunicanti	1,14	1	1,14
Totale:	35,76		35,96

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1996 al 29/07/1997	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 257, Sub. 102 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85
Dal 29/07/1997 al 17/05/2011	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 257, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 289,22
Dal 17/05/2011 al 17/05/2012	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 257, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 289,22
Dal 17/05/2012 al 09/11/2015	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 257, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 289,22
Dal 09/11/2015 ad oggi	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 257, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 289,22

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1996 al 29/07/1997	...OMISSISS...nata a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 257, Sub. 102 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85
Dal 29/07/1997 al 17/05/2011	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 257, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 165,27
Dal 17/05/2011 al 17/05/2012	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 257, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 165,27
Dal 17/05/2012 al 09/11/2015	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 257, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 165,27
Dal 09/11/2015 ad oggi	...OMISSISS...nato a ...OMISSISS...il ...OMISSISS...	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 257, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 165,27

DATI CATASTALI DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	257	12		A3	2	3,5 vani	60 mq	289,22 €	1	
	2	257	13		A3	2	2 vani	36 mq	165,27 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il cespite censito come sub. 13 risulta, come già precisato, intercluso poiché ubicato tra i due appartamenti censiti rispettivamente

come sub 12 (oggetto di procedura) e sub 14 (non oggetto di procedura) e fisicamente annesso al sub 14.

Si precisa nuovamente che, alla luce dello stato di fatto rilevato, si ritiene necessario procedere all'accorpamento fisico e catastale dei subalterni 12 e 13, al fine di conformare la rappresentazione catastale alla conformazione atta alla vendita dell'immobile. Contestualmente, si ritiene necessaria la separazione fisica dei subalterni 13 e 14, con la conseguente soppressione degli attuali subalterni e la creazione di nuovi identificativi coerenti con la configurazione distributiva degli spazi.

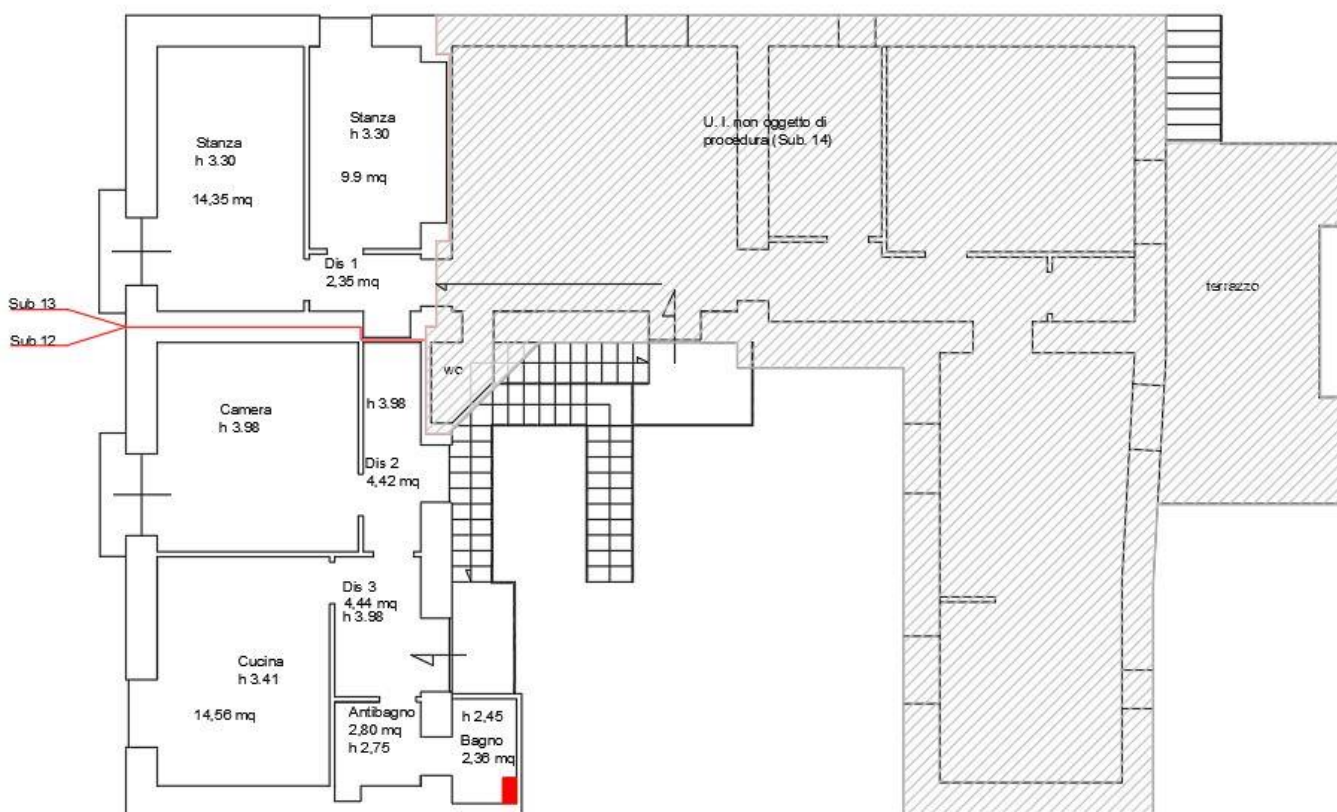


FIGURA 5: CONFRONTO CATASTALE

STATO CONSERVATIVO DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

A seguito del sopralluogo è emerso che gli immobili oggetto di perizia si trovano in sufficiente stato manutentivo.

Per quanto riguarda l'immobile censito come sub. 12, gli ambienti risultano tinteggiati a meno della cucina e del bagno che sono rivestiti in piastrelle ceramiche. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, in buono stato conservativo, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio. Nell'appartamento sono presenti caloriferi.

L'altezza interna varia dai 3,5 m ai 3,98 m, tranne nel bagno che varia da una altezza di 2,75 a 2,45 m.

Gli ambienti dell'immobile censito con il sub. 13 risultano essere un buono stato manutentivo. Il pavimento è rivestito da piastrelle in gres porcellanato e le pareti sono rivestite da parato di colore chiaro. Gli infissi interni sono di legno mentre quelli esterni sono in alluminio. Sono presenti caloriferi.

Lo stato manutentivo complessivo è discreto.
Non sembrano esserci segni di infiltrazioni.

PARTI COMUNI DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

L'edificio gode di parti comuni come da art. 1117 c.c..
Sono da considerarsi parti comuni il cortile di accesso e le scale che conducono alle abitazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI DEL BENE N. 2

L'accesso all'edificio avviene tramite un cancello carrabile che porta ad una corte di proprietà comune. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI DEL BENE N. 3

Il cespite censito con il sub. 13 risulta attualmente intercluso tra il sub. 12 (oggetto anch'esso di questa perizia) e il sub 14 (non oggetto di questa perizia) e, comunque, di fatto accorpato nel sub. 14. Costituisce, infatti, parte dell'appartamento censito al sub. 14 ed utilizzato come parte dell'abitazione.

Si ritiene necessario procedere alla separazione fisica dei subalterni attualmente accorpati (sub 13 e sub 14) e alla successiva unione, sia fisica che catastale, dei subalterni 12 e 13.

Tale operazione si rende opportuna al fine di ottenere una distribuzione funzionale e coerente degli spazi interni, in vista della messa in vendita dell'immobile.

Il costo dell'intervento è detratto nel calcolo di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente perizia è un edificio a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra. Le facciate risultano rifinite a intonaco di colore chiaro, sebbene si evidenzino in più punti porzioni di intonaco distaccate a causa del degrado dovuto al tempo. L'aspetto generale delle superfici esterne risulta ingrigito e non sono emersi segni evidenti di recenti interventi di manutenzione o ristrutturazione. I balconi sono delimitati da ringhiere in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE N. 2

L'immobile risulta attualmente locato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato tra il sig. ...OMISSISS...(locatore) e il sig. ...OMISSISS...(conduttore), con durata contrattuale di anni 3 + 2. Contratto registrato a Napoli 3 il 23/09/2021 al n.8479/3T.

Alla data della presente perizia, il contratto risulta regolarmente prorogato ed è in vigore con scadenza fissata al 16 settembre 2026.

I canoni di affitto vengono versati dall'inquilino alla procedura concorsuale.

Successivamente, la Curatela, giusta provvedimento di autorizzazione del G.D. del 27/02/2026, ha comunicato al conduttore, con raccomandata a/r inviata in data 27/02/2026 e consegnata in data 03/03/2026, la disdetta per finita locazione e il mancato rinnovo del contratto alla scadenza del 16/09/2026, invitando il conduttore a rilasciare l'immobile libero da persone e cose entro e non oltre il 17/09/2026.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE N. 3

L'immobile, essendo parte fisicamente accorpata ad altro immobile, è attualmente occupato dai coniugi sig.ra ...OMISSISS... ed il socio sig. ...OMISSISS....

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto, si precisa che hanno la stessa provenienza, come descritta di seguito:

Il cespite sub 12 e il cespite sub. 13 sono pervenuti entrambi al sig. ...OMISSISS...per successione della madre ...OMISSISS..., nata a ...OMISSISS..., con denuncia di successione registrata a Napoli il 6 febbraio 1997 n.897 vol. 3903 e successiva rettifica registrata a Napoli il 3 dicembre 1998 n.8679 vol. 4073. Detta successione è regolamentata da testamento olografo del 15 gennaio 1995 pubblicato con verbale a rogito del notaio Giovanni Cesaro in data 13 dicembre 1996 e registrato a Napoli il 16 dicembre 1996 al n. 24380/A. Il verbale non risulta trascritto in conservatoria.

Ad ...OMISSISS...gli immobili sono pervenuti per successione alla madre ...OMISSISS...giusta denuncia di successione registrata a Napoli in data 14 luglio 1961 n. 87 vol. 141.

A seguito degli aggiornamenti ipotecari trasmessi dalla Curatela, risultano trascritte presso la Conservatoria di Napoli 2 le accettazioni tacite di eredità relative alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17460, presentazione n. 266 del 29/04/2026) e alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17461, presentazione n. 267 del 29/04/2026), entrambe in favore del sig. ...OMISSISS....

FORMALITÀ

Trascrizioni Sub. 12

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Napoli il 18/03/2024
Reg. gen. 13627 - Reg. part. 10771
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 05/01/2009
Reg. gen. 302 - Reg. part. 180
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 09/07/2009
Reg. gen. 40375 - Reg. part. 28674

A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...

Contro ...OMISSISS...

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026
Registro particolare n. 17460 - Presentazione n. 266
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026
Registro particolare n. 17461 - Presentazione n. 267
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2025 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 11255
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2025 - Registro Particolare 16039 Registro Generale 19774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/10/2025 - Registro Particolare 27144 Registro Generale 33257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16039 del 2025

Trascrizioni Sub. 13

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Napoli il 18/03/2024
Reg. gen. 13627 - Reg. part. 10771
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 05/01/2009
Reg. gen. 302 - Reg. part. 180
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 09/07/2009
Reg. gen. 40375 - Reg. part. 28674
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026
Registro particolare n. 17460 - Presentazione n. 266
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026
Registro particolare n. 17461 - Presentazione n. 267

A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2025 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 11255
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2025 - Registro Particolare 16039 Registro Generale 19774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/10/2025 - Registro Particolare 27144 Registro Generale 33257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16039 del 2025

La procedura esecutiva immobiliare istaurata dalla Società ...OMISSISS...incardinata innanzi il Tribunale di Napoli in danno del sig. ...OMISSISS...recante il R.G.E. N. 159/2024 è stata estinta per inattività.

Trascrizioni per soggetto ...OMISSISS...

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/03/2024 - Registro Particolare 10771 Registro Generale 13627
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 2565 del 15/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PORTICI(NA)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2025 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 11255
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2025 - Registro Particolare 16039 Registro Generale 19774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/10/2025 - Registro Particolare 27144 Registro Generale 33257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16039 del 2025

NORMATIVA URBANISTICA DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

Il Comune di Portici è governato da Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera n. 83 del 28/12/2021 in concomitanza con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la sintesi tecnica, ai sensi dell'art. 3 c.5 del regolamento per il governo del territorio n. 5/2011 e contestualmente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

In particolare, l'edificio oggetto della perizia si trova nella "città storica" (Art. 30 delle NTA). Questa componente del Sistema insediativo comprende il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale ed è tutelato da rigide direttive:

a. salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quelle moderna e contemporanea ritenute

qualitativamente rilevanti, dal punto di vista urbano, architettonico e simbolico per l'identità storica; ai tracciati strutturanti, qualificanti e caratterizzanti e alla loro evoluzione nel tempo; alle regole di suddivisione del suolo e di allineamento; alle gerarchie monumentali, simboliche e funzionali tra edifici, tracciati e spazi aperti anche in rapporto alla morfologia del sito;

b. salvaguardare l'articolazione e i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche, migliorando al contempo il comportamento sismico degli edifici;

c. recuperare la rilevanza urbana ed ambientale dei capisaldi di interesse storico, architettonico e monumentale, attraverso principalmente:

- il rafforzamento della loro centralità funzionale, inserendo funzioni rappresentative dei settori trainanti e caratterizzanti dell'economia porticese e della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca, portualità;

- la valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;

d. mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai tessuti e alle emergenze storiche da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);

e. riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;

f. incrementare e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale, attraverso la riconversione funzionale del patrimonio residenziale esistente;

g. inserire mix funzionali integrati in grado di rappresentare i settori trainanti e caratterizzanti dell'economia porticese e della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca, fermo restando il rispetto delle destinazioni di cui al successivo comma 5;

h. attivare programmi di recupero nelle aree di maggior degrado fisico e funzionale, da individuare in sede di RUEC, anche con incrementi di SUL, secondo quanto precisato al successivo comma 4;

i. Con specifico riferimento alle risorse archeologiche del territorio di Portici:

- Valorizzare, anche a fini turistici e migliorare la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel suo complesso e con quelle paesistico-ambientali;

- incentivare la conoscenza del patrimonio archeologico, vincolato e non vincolato, compreso quello relativo ai camminamenti sotterranei, attraverso la costruzione di una Tavola archeologica incrementale, da realizzare attraverso un tavolo permanente con la Sovrintendenza, da aggiornare in maniera continua anche attraverso le informazioni fornite da provati in virtù delle eventuali nuove scoperte di preesistenze archeologiche emerse nel corso di interventi di manutenzione e recupero.

4. Le categorie di intervento ammesse, sono quelle di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento e con le specifiche contenute nel RUEC. In particolare, fermo restando gli specifici vincoli sovraordinati, sono consentiti:

a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);

b. la Ristrutturazione edilizia per opere interne Re1, sempre che non vengano modificati i caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali su strada sia ai fronti interni;

c. la Demolizione senza ricostruzione (D) e la Demolizione con ricostruzione (Nc1) sono ammesse per gli edifici di scarso o nullo valore architettonico in condizione di pericolosità strutturale e per gli "Edifici di sostituzione recente/Edifici interstiziali" di cui al comma 2, secondo le specifiche contenute nel RUEC.

Il bene oggetto di questa perizia si trova inoltre nella zona RUA - Recupero Urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-ambientale.

La zona RUA investe la gran parte del territorio urbano, compreso il centro storico. Oltre agli interventi di recupero e riqualificazione degli spazi aperti ed urbani, nei limiti e nelle modalità definite dal piano, in tale zona il piano ammette la realizzazione di attrezzature pubbliche a standard anche su suoli privati, nonché interventi di recupero edilizio compresi:

- la ristrutturazione edilizia, con norme di immodificabilità del preesistente sia per edifici che per spazi aperti salvo per edifici di recente impianto e rurali.
- gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative anche con incremento volumetrico nel limite del 20% della superficie residenziale esistente (escluso per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39);
- gli interventi di recupero e di riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano attraverso appositi piani particolareggiati, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ammessi ampliamenti per adeguamento e secondo tutte le categorie degli interventi di recupero previste (compresa dunque la ristrutturazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 01/09/2025 è stata fatta istanza di accesso agli atti tramite PEC al Comune di Portici, protocollata lo stesso giorno con nota prot. n. 64671.

In data 03/09/2025 il Comune di Portici ha riscontrato l'istanza precisando che: *"Si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate tramite il portale telematico, dal 2015 ad oggi non risultano pratiche presentate telematicamente relative all'indirizzo in oggetto e ai soggetti indicati. Si segnala, inoltre, che non sono stati forniti numeri di protocollo, pertanto non è stato possibile effettuare una ricerca negli archivi cartacei per gli anni precedenti al 2015, relativamente a eventuali pratiche protocollate su registro cartaceo"*.

In data 04/09/2025, con nota prot. n. 66123, lo scrivente ha replicato: *"In riscontro alla nota in allegato lo scrivente Ing. ...OMISSISS..., nella qualità di C.T.U. del Tribunale di Napoli, rappresenta che la ricerca di eventuali titoli abilitativi negli archivi cartacei del Comune è onere dell'ufficio. Lo scrivente non è in possesso di riferimenti delle eventuali pratiche esistenti, né è tenuto a conoscerli, essendo un Pubblico Ufficiale incaricato dal Tribunale."*

La ricerca va effettuata sui nominativi:

- ...OMISSISS..., nato a ...OMISSISS...e residente a ...OMISSISS...

...OMISSISS...

- ...OMISSISS..., nata ...OMISSISS...

e residente a ...OMISSISS...alla via ...OMISSISS...

- ...OMISSISS..., nata a ...OMISSISS...

nel periodo tra il 1960 e l'attualità".

In data 09/09/2025, il Comune ha nuovamente inoltrato la stessa comunicazione, di fatto non evadendo l'istanza di accesso agli atti.

Preso atto quindi dell'impossibilità di una puntuale verifica di legittimità edilizia degli immobili, lo scrivente ha ritenuto, unicamente ai fini estimativi, di applicare una decurtazione sul valore di stima dei beni per tenere conto della circostanza.

Tuttavia si precisa che è verosimile ritenere che l'impianto originario del fabbricato sia ante 1942.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI DEL BENE N. 2 E DEL BENE N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli appartamenti non fanno parte di un complesso condominiale costituito come tale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- ...OMISSISS...(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...OMISSISS...
Nato a ...OMISSISS...

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

il terreno confina a Nord con la p.lla 260 e 621, a sud con la p.lla 1186, 1333 e 1334, ad est con la p.lla 1152 e ad ovest con la p.lla 1186.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Terreno	250,85	0,1	25,09
Totale:	250,85		25,09

La superficie effettiva del terreno, così come risulta recintato, è pari a 326,15 mq, tuttavia dal confronto del grafico di rilievo eseguito e dell'estratto di mappa catastale, si rileva che la attuale recinzione include porzione della particella 621, la quale è estranea alla procedura e pertanto va espunta dal calcolo delle consistenze, dal perimetro di vendita ed andrà separata dalla p.lla 761 mediante una apposita recinzione di confine. Inoltre si vuol espressamente rendere edotto l'acquirente che da prime verifiche sommarie effettuate a mezzo della predetta sovrapposizione, si rileva una porzione di fabbricato, annessa al piano terra dell'edificio p.lla 257, che appare sconfinare sulla p.lla 761 per circa 4 mq. Pertanto appare necessario eseguire un rilievo topografico per l'esatta individuazione dei confini e/o la rettifica eventuale della mappa catastale. Infatti non appaiono congrui i confini con la p.lla 257 e la relativa sagoma del fabbricato. L'attività, che esula dai compiti dell'Esperto Stimatore, è demandata all'aggiudicatario, con relativa decurtazione dei costi dal valore di stima.

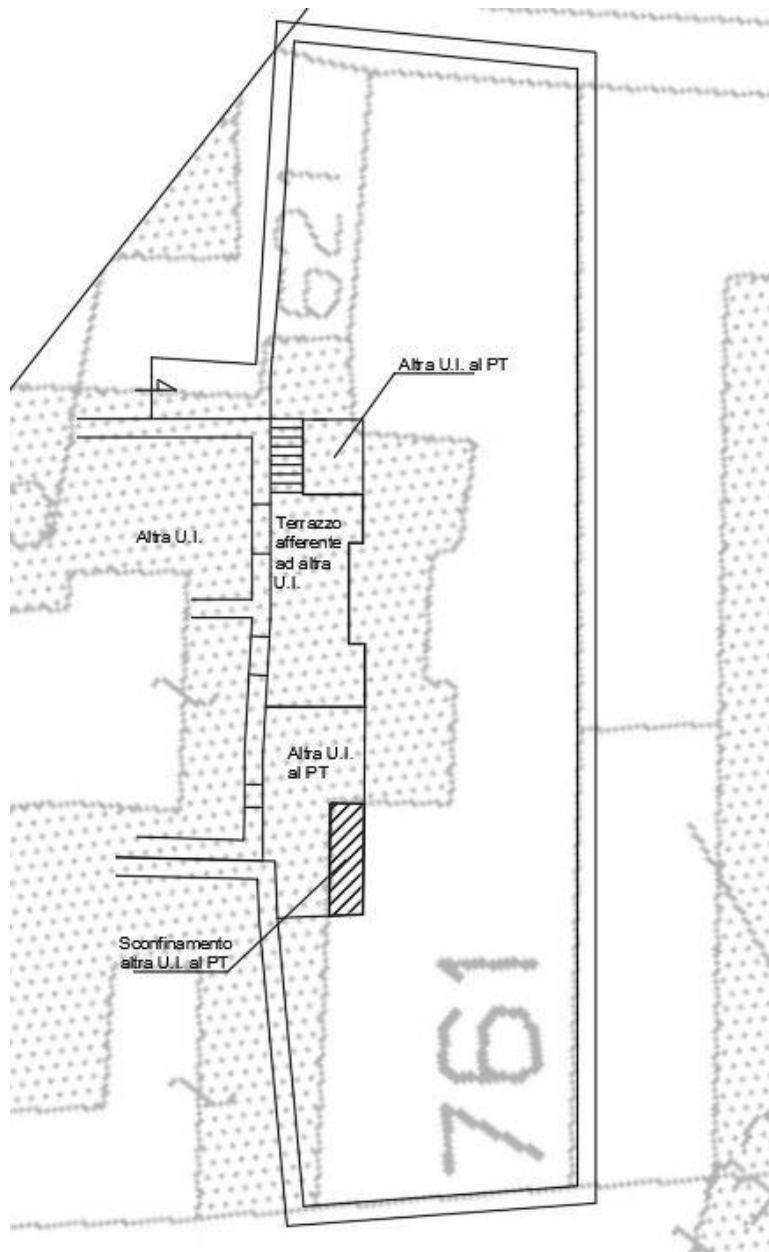


FIGURA 6: CONFRONTO CATASTALE

Ai soli fini estimativi, il terreno viene considerato pertinenza del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portici, Foglio 2, Particella 257, Subalterno 14.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1996 ad OGGI	...OMISSISS...	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 761 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 55 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 2,77
Dal Imp. Mecc. al 14/08/1996	...OMISSISS...	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 761 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 55 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 2,77

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	761				Frutteto	1	0255 mq	5,6 €	2,77 €	

Corrispondenza catastale

Da confronto catastale il giardino in oggetto appare sconfinare in altre particelle con evidente errore di disallineamento dei confini catastali rispetto a quelli reali.

La superficie effettiva del terreno, come risulta dal rilievo eseguito, è pari a 326,15 mq ma la consistenza posta in vendita sarà quella della particella 761 che è, in ogni caso, inferiore a quella rilevata. Pare esserci, inoltre, uno sconfinamento al piano terra del fabbricato. Tale superficie verrà sottratta nella stima complessiva del terreno. Ulteriori difformità si rilevano per la mancanza della rappresentazione in mappa del porcile e della tettoia, come chiarito nel prosieguo. Appare necessario procedere ad un rilievo topografico e conseguente tipo mappale per l'allineamento della situazione di fatto. La regolarizzazione è stata decurtata dal valore di stima e posta a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta come un'area di forma irregolare, la forma segue in parte il fabbricato adiacente. Risulta essere parzialmente pavimentato nella porzione nord, dove è presente una struttura fissa coperta, aperta su due lati e delimitata da un basso muretto perimetrale, con un piccolo accesso. Un cordolo pavimentato, di larghezza pari a circa un metro, cinge il fabbricato consentendone la percorribilità e la visione dell'intero lotto.

La restante superficie, pari a circa due terzi dell'estensione complessiva, è coltivata ad agrumeto. Gli alberi ad alto fusto presenti all'interno del lotto, così come l'area a giardino nel suo complesso, non risultano oggetto di recente manutenzione. Al contrario, si evidenzia uno stato di generale incuria e degrado della vegetazione, con presenza di essenze non potate e segni di trascuratezza diffusa.

L'accesso al lotto avviene da un cancello che si apre su una traversa di via Addolorata.

E' altresì presente un corpo scala che dall'appartamento sub.14 accede a porzione della p.lla 621, di fatto comunicante con la 761.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al lotto avviene attraverso un cancello pedonale che si apre su una traversa di via Addolorata, attraverso la p.lla 257.

Non si rilevano servitù di passaggio costituite a favore della p.lla 761 e gravanti sulla p.lla 257, tuttavia la situazione di fatto appare essere di remoto impianto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di valutazione si sviluppa in piano, in corrispondenza del livello stradale e presenta una conformazione planimetrica di tipo irregolare, seguendo la conformazione dell'edificio al quale è adiacente. Si colloca, appunto, in aderenza all'edificio che ospita gli altri beni della presente procedura (N.2 e N.3).

Sul lato nord-est è presente una tettoia a struttura fissa, aperta su due lati e delimitata da un muretto perimetrale, l'area a nord risulta pavimentata mediante battuto di calcestruzzo, così come il camminamento perimetrale.

La porzione residua del terreno è destinata ad agrumeto, ma si presenta in stato di incuria, con vegetazione spontanea e priva di interventi di manutenzione recente.

Sul lato sud si trova una piccola struttura in muratura, alta circa 150 cm, di antica manifattura, probabilmente riconducibile a un vecchio porcile.

Non risultano allacci elettrici attivi sull'area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero da persone o cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il cespite, censito al CT al F. sub 761 è pervenuto al sig. ...OMISSISS...per successione della madre ...OMISSISS..., nata a ...OMISSISS..., con denuncia di successione registrata a Napoli il 6 febbraio 1997 n.897 vol. 3903 e successiva rettifica registrata a Napoli il 3 dicembre 1998 n.8679 vol. 4073. Detta successione è regolamentata da testamento olografo del 15 gennaio 1995 pubblicato con verbale a rogito del notaio Giovanni Cesaro in data 13 dicembre 1996 e registrato a Napoli il 16 dicembre 1996 al n. 24380/A.

Similmente, ad ...OMISSISS...l'immobile è pervenuto per successione alla madre ...OMISSISS...giusta denuncia di successione registrata a Napoli in data 14 luglio 1961 n. 87 vol. 141.

A seguito degli aggiornamenti ipotecari trasmessi dalla Curatela, risultano ora trascritte presso la Conservatoria di Napoli 2 le accettazioni tacite di eredità relative alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17460, presentazione n. 266 del 29/04/2026) e alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17461, presentazione n. 267 del 29/04/2026), entrambe in favore del sig. ...OMISSISS...

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 05/01/2009
Reg. gen. 302 - Reg. part. 180
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Napoli il 09/07/2009
Reg. gen. 40375 - Reg. part. 28674
A favore di ...OMISSISS..., ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Napoli il 18/03/2024
Reg. gen. 13627 - Reg. part. 10771
A favore di ...OMISSISS...
Contro ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2025 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 11255
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2025 - Registro Particolare 16039 Registro Generale 19774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
- Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/10/2025 - Registro Particolare 27144 Registro Generale 33257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17/2025 del 30/01/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI ...OMISSISS...
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16039 del 2025

Ulteriori formalità non pregiudizievoli relative alla continuità delle trascrizioni

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026

Registro particolare n. 17460 - Presentazione n. 266

A favore di ...OMISSISS...

Contro ...OMISSISS...

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

Trascritto a Napoli 2 il 29/04/2026

Registro particolare n. 17461 - Presentazione n. 267

A favore di ...OMISSISS...

Contro ...OMISSISS...

La procedura esecutiva immobiliare istaurata dalla Società ...OMISSISS...incardinata innanzi il Tribunale di Napoli in danno del sig. ...OMISSISS...recante il R.G.E. N. 159/2024 è stata estinta per inattività.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Portici è governato da Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera n. 83 del 28/12/2021 in concomitanza con con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la sintesi tecnica, ai sensi dell'art. 3 c.5 del regolamento per il governo del territorio n. 5/2011 e contestualmente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

In particolare, il terreno oggetto della perizia si trova nella "città storica" (Art. 30 delle NTA). Questa componente del Sistema insediativo comprende il ricco e stratificato complesso di risorse storiche del territorio comunale ed è tutelato da rigide direttive:

a. salvaguardare gli impianti urbani storici e il loro disegno, con riferimento: alla morfogenesi storica e alla successione e stratificazione delle fasi formative, comprese quelle moderna e contemporanea ritenute qualitativamente rilevanti, dal punto di vista urbano, architettonico e simbolico per l'identità storica; ai tracciati strutturanti, qualificanti e caratterizzanti e alla loro evoluzione nel tempo; alle regole di suddivisione del suolo e di allineamento; alle gerarchie monumentali, simboliche e funzionali tra edifici, tracciati e spazi aperti anche in rapporto alla morfologia del sito;

b. salvaguardare l'articolazione e i caratteri tipomorfologici, formali e costruttivi dei tessuti edilizi storici e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche, migliorando al contempo il comportamento sismico degli edifici;

c. recuperare la rilevanza urbana ed ambientale dei capisaldi di interesse storico, architettonico e monumentale, attraverso principalmente:

- il rafforzamento della loro centralità funzionale, inserendo funzioni rappresentative dei settori trainanti e caratterizzanti dell'economia porticese e della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca, portualità;

- la valorizzazione dell'inscindibilità architettonica, urbana, ambientale e percettiva rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici, gli spazi di pertinenza e il contesto spaziale ad essi strettamente connesso, urbano o agrario;

d. mantenere, recuperare e incrementare la permeabilità e la dotazione vegetale degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) e valorizzare gli elementi complementari legati ai tessuti e alle emergenze storiche da relazioni visive, formali, ecologiche e funzionali (aree libere, muri di cinta e di sostegno, brani di paesaggio agrario, margini boscati, emergenze geomorfologiche, vie d'acqua);

e. riqualificare i tracciati storici secondo progetti unitari che interessino l'intero sviluppo lineare di ciascuno di essi o di reti omogenee e interconnesse, confermando l'inscindibilità storico-architettonica, urbana e paesaggistica rappresentata dal rapporto tra la strada e il contesto spaziale aperto ad essa strettamente connesso, anche attraverso la ricerca di soluzioni di fruizione pedonale, ciclopedonale e meccanizzata capaci di migliorare le relazioni interne e con le parti urbane limitrofe e la valorizzazione dei caratteri storicamente consolidati, utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, alberature, segnaletica, ecc. appropriati alla identità di ciascun tracciato;

f. incrementare e qualificare le attività artigianali e terziarie tradizionali potenziando al contempo l'offerta turistica e culturale, attraverso la riconversione funzionale del patrimonio residenziale esistente;

g. inserire mix funzionali integrati in grado di rappresentare i settori trainanti e caratterizzanti dell'economia porticese e della costa vesuviana, con particolare riferimento a turismo, enogastronomia, cultura, formazione e ricerca, fermo restando il rispetto delle destinazioni di cui al successivo comma 5;

h. attivare programmi di recupero nelle aree di maggior degrado fisico e funzionale, da individuare in sede di RUEC, anche con incrementi di SUL, secondo quanto precisato al successivo comma 4;

i. Con specifico riferimento alle risorse archeologiche del territorio di Portici:

- Valorizzare, anche a fini turistici e migliorare la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia, qualificando le relazioni morfologiche e funzionali con i contesti in cui si inseriscono e realizzando condizioni di rete con le risorse della città storica nel suo complesso e con quelle paesistico-ambientali;

- incentivare la conoscenza del patrimonio archeologico, vincolato e non vincolato, compreso quello relativo ai camminamenti sotterranei, attraverso la costruzione di una Tavola archeologica incrementale, da realizzare attraverso un tavolo permanente con la Sovrintendenza, da aggiornare in maniera continua anche attraverso le informazioni fornite da provati in virtù delle eventuali nuove scoperte di preesistenze archeologiche emerse nel corso di interventi di manutenzione e recupero.

4. Le categorie di intervento ammesse, sono quelle di prevalente conservazione, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d'intervento e con le specifiche contenute nel RUEC. In particolare, fermo restando gli specifici vincoli sovraordinati, sono consentiti:

a. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo (Rc);

b. la Ristrutturazione edilizia per opere interne Re1, sempre che non vengano modificati i caratteri tipomorfologici e tecno-costruttivi consolidati e peculiari, nonché quelli architettonici e compositivi storici relativi sia ai fronti principali su strada sia ai fronti interni;

c. la Demolizione senza ricostruzione (D) e la Demolizione con ricostruzione (Nc1) sono ammesse per gli edifici di scarso o nullo valore architettonico in condizione di pericolosità strutturale e per gli "Edifici di sostituzione recente/Edifici interstiziali" di cui al comma 2, secondo le specifiche contenute nel RUEC.

Il bene oggetto di questa perizia si trova inoltre nella zona RUA - Recupero Urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-ambientale.

La zona RUA investe la gran parte del territorio urbano, compreso il centro storico. Oltre agli interventi di recupero e riqualificazione degli spazi aperti ed urbani, nei limiti e nelle modalità definite dal piano, in tale zona il piano ammette la realizzazione di attrezzature pubbliche a standard anche su suoli privati, nonché interventi di recupero edilizio compresi:

- la ristrutturazione edilizia, con norme di immodificabilità del preesistente sia per edifici che per spazi aperti salvo per edifici di recente impianto e rurali.

- gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative anche con incremento volumetrico nel limite del 20% della superficie residenziale esistente (escluso per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39);

- gli interventi di recupero e di riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto edilizio ed urbano attraverso appositi piani particolareggiati, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ammessi ampliamenti per adeguamento e secondo tutte le categorie degli interventi di recupero previste (compresa dunque la ristrutturazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno del terreno oggetto della presente perizia sono presenti alcuni manufatti edilizi per i quali non si possiede alcun titolo edilizio, attesa la impossibilità di evasione dell'istanza di accesso agli atti.

Le opere, estranee al contesto agricolo del fondo, sono state considerate, ai fini estimativi, come non legittime.

E' comunque fatta salva la necessità di un approfondimento sulla loro regolarizzazione mediante confronto con l'ufficio tecnico comunale.

In particolare le opere oggetto di rimozione sono:

La tettoia;

Il porcile;

La recinzione metallica che separa la parte pavimentata dal terreno;

La pavimentazione posta sul lato nord del lotto e il viale perimetrale che circonda l'edificio;

Il costo della rimozione e dello smaltimento di suddetti manufatti è stato scorporato nel calcolo di stima.

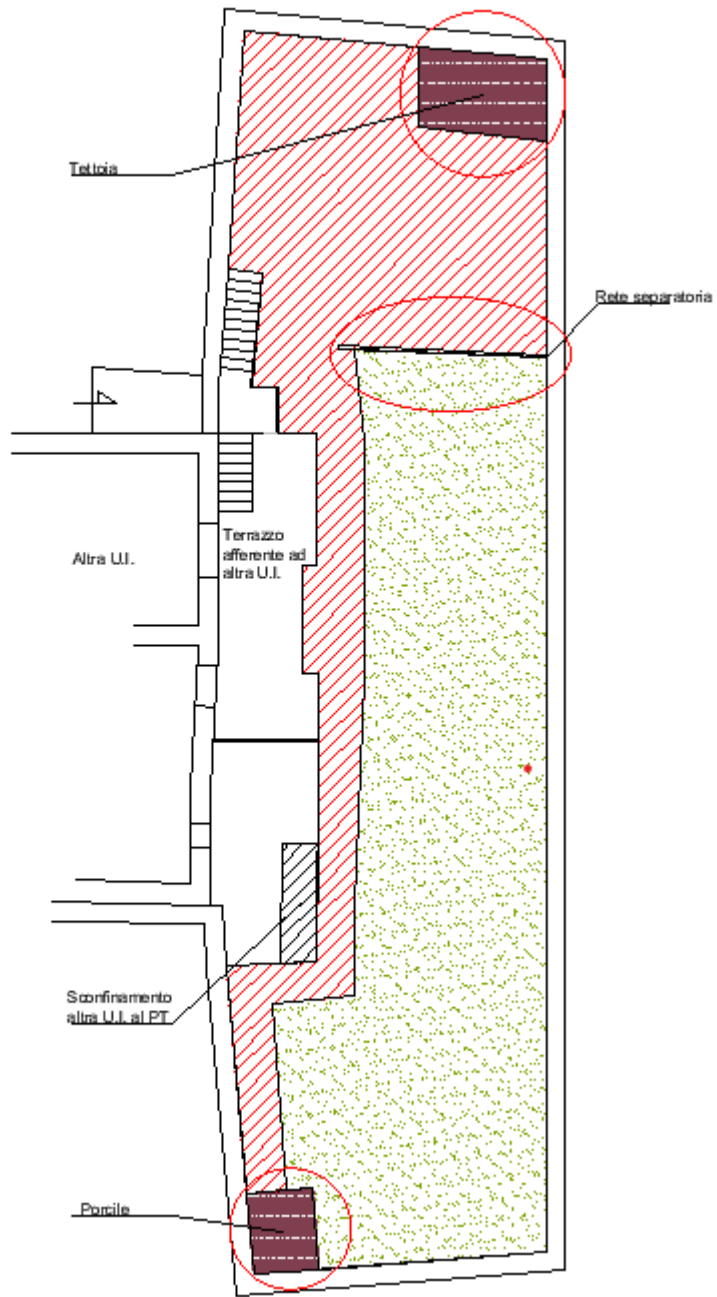


FIGURA 7: MANUFATTI DA RIMUOVERE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 562, Sub. 10, Categoria A3

A) RICERCHE DI MERCATO

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari, è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona di Contrada Arieste a Maierà, un prezzo di mercato medio di € 920,83 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

TABELLA 3: ANNUNCI IMMOBILIARI

Annunci immobiliari di zona			
35.000,00 €	50 mq	700,00	€ /mq
85.000,00 €	80 mq	1062,50	€ /mq
67.000,00 €	67 mq	1000,00	€ /mq
Media 920,83 euro/mq			

B) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Maierà:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MAIERA'

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	355	L			

FIGURA 8: QUOTAZIONI OMI

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari OMI, per il semestre 2 anno 2024 è di **355 €/mq**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Maierà:

Quotazioni Immobiliari di Zona

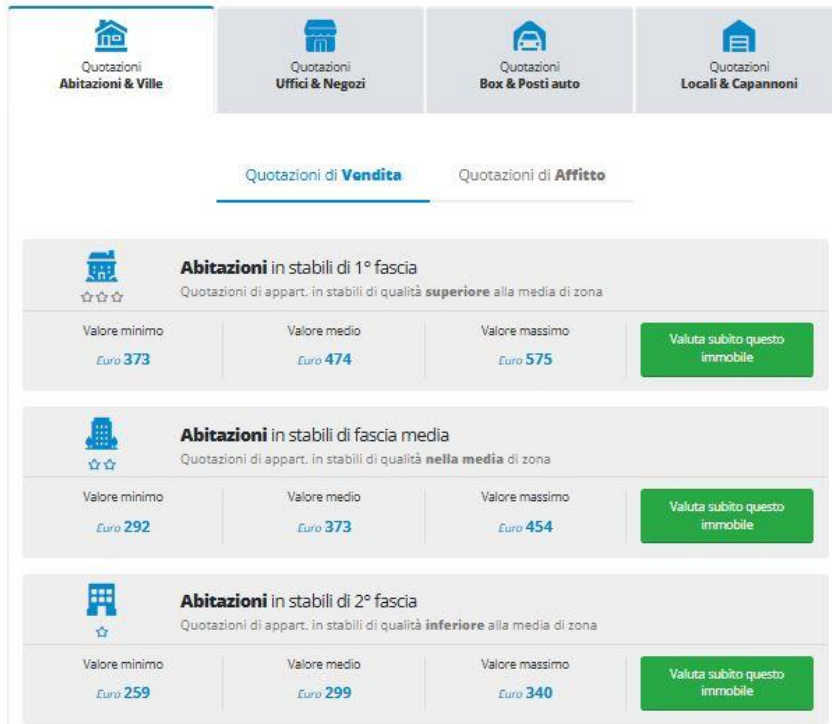


FIGURA 9: QUTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Il valore di mercato, considerando l'abitazione in oggetto come uno stabile di fascia media, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 474,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad €/mq 583,28.

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

TABELLA 4: TABELLA DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	0,96
Superfici	1,00
Luminosità	1,05

Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,30
Vetustà	1,05
Costruzione c.a.	1,05
Piano	0,80
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	1,18

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente tabella:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [mq]	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio [€]
1,18	583,28	72,96	50.215,92

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi: € 2.510,80;
- Variazioni catastali: € 800,00;
- Realizzazione muretto separatorio sul terrazzo: € 1.000,00;
- Sanatoria edilizia delle difformità: € 3.500,00.

Pertanto il valore di stima a base d'asta dell'immobile è pari ad € 50.215,92 - € 2.510,80 - € 800,00 - € 1.000,00 - € 3.500,00 = **€ 42.405,12.**

La quota di pertinenza della procedura è pari a ½: **€ 21.202,56.**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 257, Sub. 12,
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 257, Sub. 13

A) RICERCHE DI MERCATO

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari, è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona di via dell'Addolorata a Portici (NA), un prezzo di mercato medio di € 920,83 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

TABELLA 5: ANNUNCI IMMOBILIARI

Annunci Immobiliari di zona			
105 000,00 €	45,00	2.333,33	euro/mq
228 000,00 €	90,00	2.533,33	euro/mq
98 000,00 €	50,00	1.960,00	euro/mq
	Media	2 275,56	euro/mq

B) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Portici:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: PORTICI

Fascia/zona: Centrale/CORONA CENTRALE: VIA DIAZ E VIA LIBERTA' DA VIA MORO A VIA VERDI

Codice di zona: B7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2900	L	6,3	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	4,3	6,5	L
Box	NORMALE	1150	1750	L	4,8	7,3	L

FIGURA 10: QUOTAZIONI OMI

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari OMI, per il semestre 2 anno 2024 è di **2.400,00 €/mq**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

Il Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Maierà:

Quotazioni Immobiliari di Zona

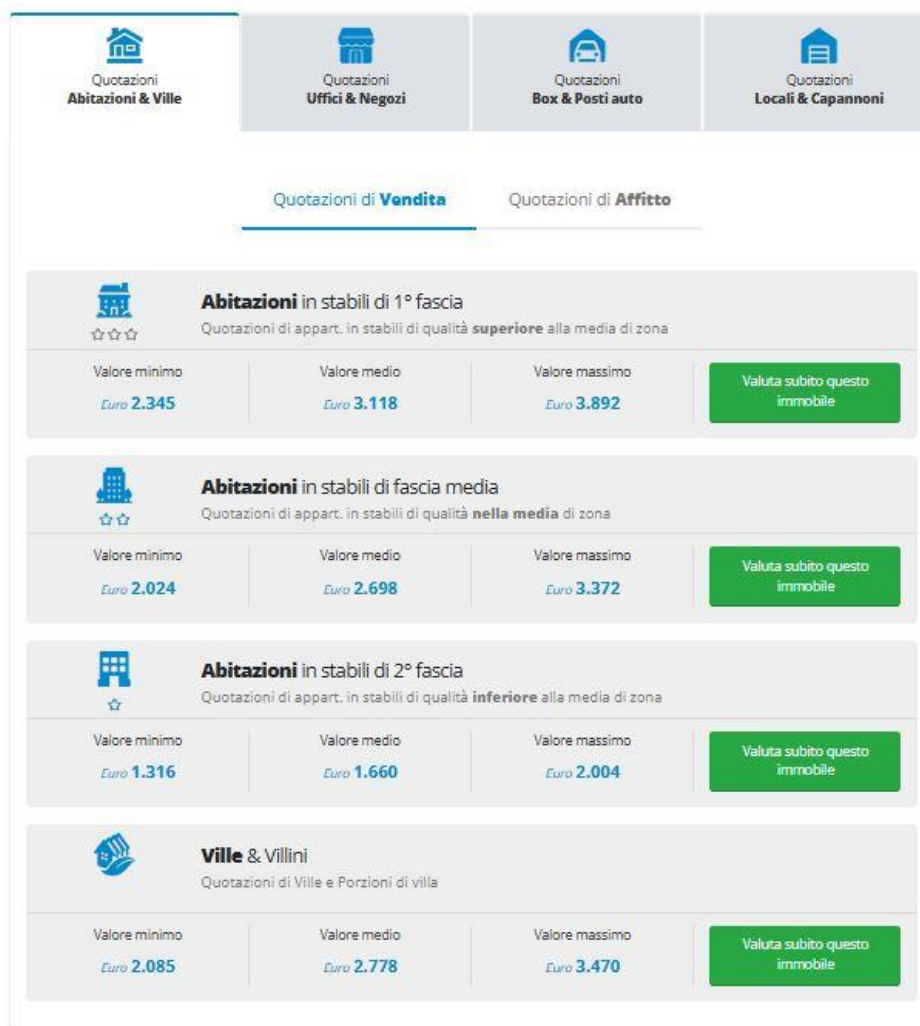


FIGURA 11: QUTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Il valore di mercato, considerando l'abitazione in oggetto come uno stabile di fascia media, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 2698,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad €/mq 2457,85.

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

TABELLA 6: TABELLA DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1.1
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superfici	1,00
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/ spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,05
Piano	0,94
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,00
Coeff. Complessivo K	0,96

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente tabella:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [mq]	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio [€]
0,96	2457,85	95,45	225.217,9

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi: € 11.260,90;
- Variazioni catastali per accorpamento subalterni: € 2.000,00;
- Opere murarie di per fusione immobili e separazione dal sub.14: € 3.000,00;
- Adeguamento degli impianti: € 10.000,00;
- Decurtazione 20% del valore per mancata verifica di regolarità edilizia: € 45.043,58.

Pertanto il valore di stima a base d'asta del lotto è pari ad € 225.217,90 - € 11.260,90 - € 2.000,00 - € 3.000,00 - € 10.000,00 - 45.043,58 = **€ 153.913,42**.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 761, Qualità Frutteto

Al soli fini del calcolo di stima, il terreno in oggetto viene considerato come pertinenza dell'immobile di cui al bene n.2, pur essendo analizzato separatamente nella presente perizia.

La superficie del terreno, così come da rilievo è di 326,15 mq tuttavia, ai soli fini della stima verrà utilizzata la superficie riportata in catasto di 255 mq a cui verrà detratta la superficie dello sconfinamento dell'edificio al piano terra, pari a 4,15 mq.

Il coefficiente di stima è pari allo 0,10 (area esterna di pertinenza).

Ne segue la seguente tabella:

Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
250,85	0,10	25,09

Per determinare il valore provvisorio di stima utilizziamo **il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare già calcolato al lotto 2, pari ad €/mq 2.457,85**. Ne deriva la seguente tabella:

Valore medio unitario (V.M.U.) [mq]	Superficie commerciale (mq)	Valore di stima provvisorio [€]
2457,85	25,09	61.667,46

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi: € 3.083,37;
- Demolizione e smaltimento della rete di recinzione, del porcile, della tettoia sul lato nord: € 5.000,00;
- Demolizione e smaltimento della pavimentazione: € 5.000,00;
- Aggiornamento del tipo mappale catastale: € 1.500,00;

Pertanto il valore di stima a base d'asta del lotto è pari ad € 61.667,46 - € 3.083,37 - € 5.000,00 - € 5.000,00 - € 1.500,00 = **€ 47.084,10**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 15/06/2026

L'Esperto Stimatore
Ing. Sarno Emanuele

Si allega alla presente:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Verbali di accesso
- 3- Grafici
- 4- Documentazione catastale
- 5- Documentazione ipotecaria
- 6- Certificati
- 7- Titoli di provenienza
- 8- Titoli edilizi
- 9- Comunicazioni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1 - VALORE A BASE D'ASTA: PROPRIETÀ 1/2 DI PERTINENZA DELLA PROCEDURA ...OMISSISS... PARI AD EURO 21.202,56

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 562, Sub. 10, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 77 mq, Rendita 289,22 €.
Il valore dell'intero Lotto 1 è pari ad € 42.405,12

LOTTO 2 - VALORE A BASE D'ASTA: € 153.913,42.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 257, Sub. 12, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 60 mq, Rendita 289,22 €.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 257, Sub. 13, Categoria A3 Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Cat. 36 mq, Rendita 165,27 €.

LOTTO 3 - VALORE A BASE D'ASTA: € 47.084,10.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a ...OMISSISS...- via Addolorata n. 14
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 761, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. Cat., 255 mq, Reddito dominicale 5,60 €, Reddito agrario 2,77 €.