Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. n°137.2024
G. E. Dott.ssa CARUGHI Anita

CREDITORE PROCEDENTE: ***OMISSIS***
Credito ceduto a ***OMISSIS***
DEBITORE ESECUTATO: ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS***

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***OMISSIS***

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di TORRE ANNUNZIATA (NA) alla via G. Mazzini n°37.
Coordinate geografiche
C. F. Comune di Torre Annunziata (NA) Foglio 7 Particella 505 Sub. 15.



Torre Annunziata lì, 13.07.2026

L'Esperto Stimatore
arch. Mariapina Frisini

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Sommario

1. DATI PROCEDURA. 4
2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. 5
3. ATTO DI PIGNORAMENTO. 6
4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI. 7
5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO. 9
6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO. 10
6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 10
6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. 10
6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli 10
6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2. 18
6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3. 19
6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile di cui si compone il lotto. 19
6.3.1.a DATI GENERALI: 19
6.3.2 Determinazione della superficie commerciale. 26
6.3.2.a Criteri di calcolo. 26
6.3.2.b Calcolo superficie commerciale. 27
6.3.5 Formazione dei lotti. 28
6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4. 29
6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento. 29
6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite 43
6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5. 45
6.5 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15. 45
6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6. 46
6.6 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15. 46
6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7. 48
6.7 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. 48
6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8. 51

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.8 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15. 51
6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. 52
6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. 53
6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11. 55
6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative. 58
6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. 64
6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità. 64
6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12. 65
6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13. 66
6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14. 67
6.14 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15. 67
6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15. 68
6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16. 69
6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17. 70
6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. 70
6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue. 70
6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18. 71
6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19. 72
..... 74
6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20. 77
6.20 U. I. C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) f. 7, part. 505, sub. 15. 77
7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI. 78
9. CONCLUSIONI 79

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa CARUGHI Anita.

R. G. E.: n°137.2024.

Creditore Procedente: ***OMISSIS***

Credito ceduto a ***OMISSIS***

Debitore esecutato: sig. ***OMISSIS***.

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita: 17.09.2026.

Esperto Stimatore: arch. FRISINI Mariapina.

Custode Giudiziario: avv. SEPE Raffaele.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento della seguente unità immobiliare:**

Immobile	
Diritto Pignorato	Piena proprietà per la quota 1/1.
Natura	Abitazione.
Ubicazione	Via Giuseppe Mazzini n°37, scala unica, piano 2°.
Ditta Catastale	***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS*** – proprietà 1/1.
Catasto	Fabbricati.
Comune	TORRE ANNUNZIATA (NA).
Dati identificativi	Foglio 7, particella 505, sub. 15.
Dati di Class.	Categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 104 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. €146,42.
Indirizzo catastale	Via Giuseppe Mazzini n°37, piano 2°.

Così descritto nell'atto di pignoramento: *"… immobile sito in Torre Annunziata, alla via Giuseppe Mazzini, 37, riportato in Catasto al f. 7, part. 505, sub. 15, categ, A/4…".*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla nota di trascrizione			Dati relativi al titolo
Nota del **23/09/2024**	reg. gen. **45.786**	reg. part. **36.086**	Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO Data: 01.08.2024 **Verbale di pignoramento immobili** numero repertorio: 12.985 **Sezione B immobili** Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune: TORRE ANNUNZIATA (NA) Catasto: FABBRICATI Sez. urbana - **Foglio 7 Particella 505 Subalterno 15** Categoria: A/4 Consistenza: 4,5 vani Indirizzo: via Giuseppe MAZZINI n°37 **Sezione C- Soggetti:** A favore: ***OMISSIS*** C. F: ***OMISSIS*** - sede ***OMISSIS*** Contro: Soggetto n. 1 ***OMISSIS*** nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS*** Relativamente all'unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1
Ufficio: **Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2**			

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

Dei beni oggetto di pignoramento è stato formato n°1 lotto appresso descritto.

LOTTO UNICO.
DESCRIZIONE: piena ed esclusiva proprietà di immobile ad uso residenziale sviluppantesi su di un unico livello al secondo piano fuori terra, di vecchia realizzazione ed in pessimo stato di manutenzione, ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Giuseppe Mazzini n°37, scala U, piano 2°; l'immobile tutto è esteso per commerciali mq 94,15; detto bene ricade in zona omogenea *A di riqualificazione urbanistica* del vigente P. R. G. I.

L'immobile in esame sorge nel centro storico del Comune di Torre Annunziata, in provincia di Napoli, da cui dista ca. 22 km, precisamente esso sorge nel quartiere "Murattiano", zona centrale del Comune, pressoché vicino al ritrovamento archeologico della Villa di Poppea, ai principali servizi, al casello autostradale di Torre Annunziata scavi, alla stazione della ferrovia Circumvesuviana di Torre Annunziata ed alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Torre Annunziata città.

Il tessuto urbano della zona circostante il bene pignorato è costituito essenzialmente da edifici con caratteristiche simili a quello in esame: tipologia edilizia in linea con struttura portante in muratura di due o tre livelli fuori terra realizzati nella seconda metà del XIX secolo. L'immobile in esame invece è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50 dello scorso secolo in sopraelevazione rispetto all'edificio preesistente.
L'immobile, in pessimo stato di manutenzione e rifiniture, si estende per mq 74,75 di S. U. e mq 1,55 di S. N. R., l'altezza utile interna è di m 3,20 a meno di w. c. e cucina che presentano una altezza di m 2,30. Nel calcolo della superficie utile non si è preso in considerazione il locale attualmente adibito ad ingresso, chiuso in un momento successivo, né del deposito con accesso dal terrazzo di copertura non rappresentato sui grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata (NA) in data 09.07.1956

CONFINI: Il compendio si affaccia a nord su terrazzo di proprietà aliena, ad est sulla via Giuseppe Mazzini, confina a sud con immobile di proprietà aliena, confina ad ovest con ballatoio condominiale.

IDENTIFICATIVO CATASTALE: Il bene è riportato nel N. C. E. U. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 505, sub. 15, categ. A74, cl. 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 104 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. €146,42, in ditta ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***.

LEGITTIMITA' URBANISTICA: Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Annunziata (NA) è risultato che l'immobile in esame è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n°67 rilasciata in data 09.07.1956 cui risulta parzialmente conforme. Le difformità relative alla diversa disposizione degli spazi interni sono sanabili mediante presentazione di C. I. L. A. tardiva ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 del D. P. R. n°380.2001. Relativamente alle altre difformità si deve

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come da Licenza Edilizia n°67/1956 per cui va presentata una C. I. L. A. ai sensi dell'art. 6 del D. P. R. n°380.2001.
Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in oggetto, giusta relazione peritale dell'esperto arch. Mariapina Frisini depositata in atti, risulta parzialmente per cui si prevede la rettifica della relativa scheda.

PROVENIENZA: La piena proprietà del cespite descritto è pervenuta all'esecutato in virtù di Atto di compravendita per notar dott. Improta Filippo, rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il giorno 08.07.2020 ai nn. 17.264/23.514.

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: L'immobile in esame è libero.

PREZZO-BASE: euro 26.000,00.
OFFERTA MINIMA: euro 19.500,00.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n°178 del 31.07.2008.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del 29.01.2026, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).*

6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

ESITO DELLA VERIFICA

- **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.
- ☐ **NEGATIVO**

6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato, sig. ***OMISSIS***, e dei suoi danti causa sig.ra

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

OMISSIS, sig. ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, coniugato con la sig.ra ***OMISSIS*** in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto, nonché della precedente proprietaria sig.ra ***OMISSIS***, in qualità di proprietari della unità immobiliare oggetto di procedura, e all'U. I. censita in C. F. alla Sez. urbana P, f. 78, part. 133, la cui soppressione, avvenuta in data 22.08.2011, ha originato e/o variato l'immobile censito attualmente al f. 7, part. 505, sub. 15, risultano:

Iscrizione contro:

- *nota reg. gen. n°23.515, reg. part. n°3.295 dell'08.07.2020.* Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 140.000,00, totale euro 280.000,00. Atto notaio Improta Filippo, rep. n°114.407, racc. n°26.672 del 03.07.2020. Unità negoziale n°1: immobile n°1: Torre Annunziata (NA) Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, natura A4, consist. 4,5 vani, via Giuseppe Mazzini n°37, piano 2. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario: Banca Monte dei Paschi di Siena s. p. a. sede Siena, codice fiscale 00884060526, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetto contro in qualità di debitore ipotecario: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Trascrizioni a favore e contro:

- *nota reg. gen. n°15.718, reg. part. n°13.762 del 17.06.1980.* Atto tra vivi – compravendita, notaio in Napoli, dott. De Sio Domenico, rep. n°8.679 del 23.05.1980. Immobile in Torre Annunziata (NA) alla via Mazzini n°37, in 2° piano composto di tre vani ed accessori, denunciato all'U. T. E. di Napoli con la scheda n°133 del 16.02.1978 (precedente identificativo catastale). Soggetto a favore: ***OMISSIS***, coniugata in regime di comunione legale dei beni, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro: ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;
- *nota reg. gen. n°19.128, reg. part. n°14.005 del 12.06.2020.* Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione. Atto amministrativo, rep. n°119/9990/20 dell'08.06.2020, Napoli II Atti pubbl. succ. rimb. IVA. Unità negoziale n°1: Immobile n°1:

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°6: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°7: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°8: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°9: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°10: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60; soggetto n°11: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2/60. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di ½;

- *nota reg. gen. n°19.129, reg. part. n°14.006 del 12.06.2020.* Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione. Atto amministrativo, rep. n°120/9990/20 dell'08.06.2020, Napoli II Atti pubbl. succ. rimb. IVA. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/3.240; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/6.480; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/6.480; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/6.480; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/6.480. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/1.080;
- *nota reg. gen. n°21.490, reg. part. n°15.701 del 26.06.2020.* Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione. Atto amministrativo, rep. n°176389/88888/20 del 24.06.2020, Napoli II Atti pubbl. succ. rimb. IVA. Unità negoziale n°1: Immobile n°1:

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°6: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°7: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°8: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°9: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 2.160/32.400; soggetto n°10: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 720/32.400; soggetto n°11: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 720/32.400; soggetto n°12: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 720/32.400. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 720/1.080;

- *nota reg. gen. n°21.739, reg. part. n°15.903 del 29.06.2020.* Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione. Atto amministrativo, rep. n°177151/88888/20 del 25.06.2020, Napoli II Atti pubbl. succ. rimb. IVA. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 216/6.480; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/6.480; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/6.480; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/6.480; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/6.480. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080;

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

- *nota reg. gen. n°21.749, reg. part. n°15.913 del 29.06.2020.* Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione. Atto amministrativo, rep. n°175277/88888/20 del 24.06.2020, Fermo (FM). Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 18/6.480; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/6.480; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/6.480; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/6.480. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/1.080;
- *nota reg. gen. n°23.510, reg. part. n°17.260 dell'08.07.2020.* Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Atto notarile pubblico, rep. n°114.406/26.671 del 03.07.2020, notaio Improta Filippo, sede Napoli. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/90; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/180; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/180; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/6.480; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/180. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 5/180;
- *nota reg. gen. n°23.511, reg. part. n°17.261 dell'08.07.2020.* Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Atto notarile pubblico, rep. n°114.406/26.671 del 03.07.2020, notaio Improta Filippo, sede Napoli. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/360; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.080; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.080; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.080. Soggetto contro:

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/1.080;

- *nota reg. gen. n°23.512, reg. part. n°17.262 dell'08.07.2020.* Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Atto notarile pubblico, rep. n°114.406/26.671 del 03.07.2020, notaio Improta Filippo, sede Napoli. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°6: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°7: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°8: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/15; soggetto n°9: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/45; soggetto n°10: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/45; soggetto n°11: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/45. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 27/45;
- *nota reg. gen. n°23.513, reg. part. n°17.263 dell'08.07.2020.* Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Atto notarile pubblico, rep. n°114.406/26.671 del 03.07.2020, notaio Improta Filippo, sede Napoli. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/30; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/60; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/60; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/60; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/60. Soggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 6/60;

- *nota reg. gen. n°23.514, reg. part. n°17.264 dell'08.07.2020.* Atto tra vivi – compravendita, notaio Improta Filippo, sede Napoli, rep. n°114.406/26.671 del 03.07.2020. Unità negoziale n°1: Immobile n°1: Torre Annunziata (NA), Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetti a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Soggetti contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 36/1.080; soggetto n°2: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 15/1.080; soggetto n°3: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°4: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°5: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°6: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 31/1.080; soggetto n°7: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 18/1.080; soggetto n°8: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°9: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°10: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°11: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 18/1.080; soggetto n°12: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°13: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 31/1.080; soggetto n°14: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 18/1.080; soggetto n°15: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 18/1.080; soggetto n°16: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà per la quota di 108/1.080; soggetto n°17: ***OMISSIS***, codice fiscale TNNRNN87D44L245U, per il diritto di proprietà per la quota di 31/1.080;
- *nota reg. gen. n°45.786, reg. part. n°36.086 del 23.09.2024.* Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, rep. n°12.985 dell'01.08.2024. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Napoli. Unità negoziale n°1: immobile n°1: Torre Annunziata (NA),

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Catasto Fabbricati f. 7, part. 505, sub. 15, A4, consistenza 4,5 vani. Soggetto a favore: soggetto n°1: ***OMISSIS***, sede ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***. Saggetto contro: soggetto n°1: ***OMISSIS***, codice fiscale ***OMISSIS***, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:

Documentazione catastale:

- Estratto di mappa;
- Visura storica catastale;
- Planimetria catastale.

Titoli di provenienza:

- Titolo di proprietà in favore dell'esecutato;
- Ulteriori titoli di provenienza del bene.

Certificati anagrafici:

- Comunicazione;
- Certificato di residenza storico sig. ***OMISSIS***;
- Certificato integrale di stato di famiglia;
- Certificato storico di residenza sig.ra ***OMISSIS***.

Documentazione urbanistica:

- Riscontro richiesta accesso agli atti 11.03.2026;
- Riscontro richiesta accesso agli atti 14.05.2026.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

> 2. *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.*

Dal momento che il custode giudiziario aveva già depositato proprio Verbale di primo accesso nel quale comunicava che l'immobile risultava non abitato ed in stato di completo abbandono e che lui stesso aveva il possesso materiale e giuridico del bene, il sottoscritto E. S. non ha ritenuto di dover procedere con il deposito della Segnalazione stato di occupazione.

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE (vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

- Libero.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

> 3. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ... omissis ... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento).*

6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile di cui si compone il lotto.

6.3.1.a DATI GENERALI:

L’immobile staggito si trova al 2° livello di edificio in Torre Annunziata (NA) con accesso principale dalla via Giuseppe Mazzini n°37.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

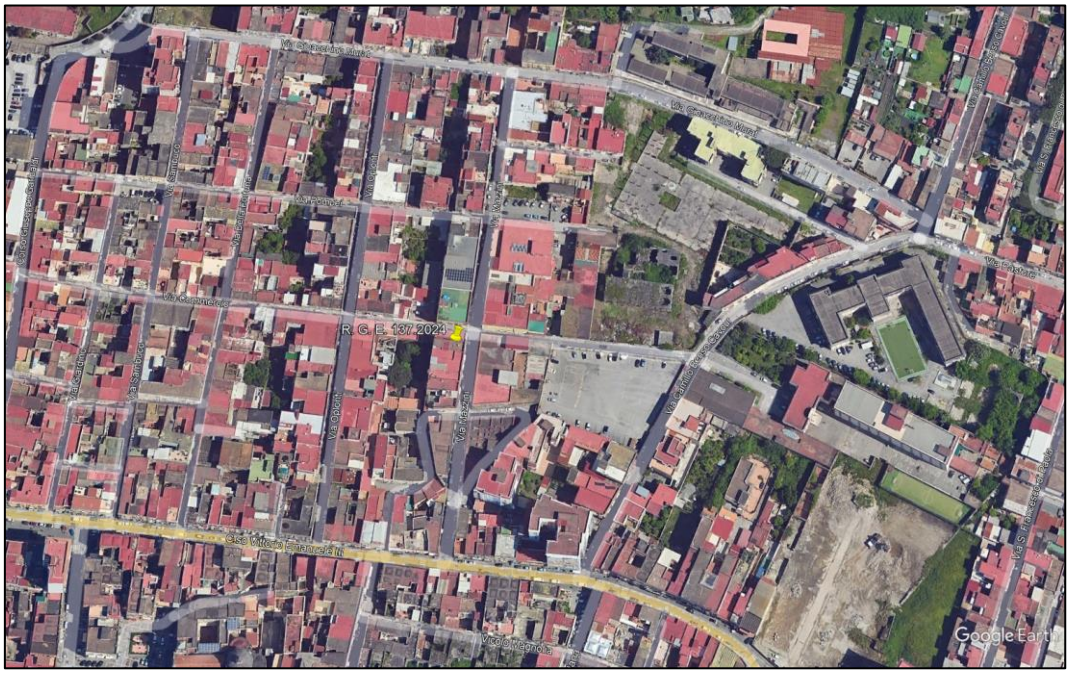


Foto aerea tratta da Google Earth pro.

DESCRIZIONE: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, complessivamente di tre livelli fuori terra ed uno interrato, presenta una forma pressoché rettangolare e si affaccia per il lato est sulla via Giuseppe Mazzini, da cui ha accesso, per il lato nord sulla via Commercio, il lato ovest confina in parte con edificio di più modeste dimensioni di proprietà aliena ed in altra parte si affaccia su giardino privato, mentre il lato sud risulta in aderenza con edificio di altra proprietà. Benché i piani interrato, terra e primo risalgano presumibilmente al XIX secolo, il secondo livello, dove è ubicato il bene in esame, è stato invece realizzato in tempi più recenti, intorno alla metà del XX secolo. Lo stato conservativo generale dell'edificio è sufficiente, compatibilmente con l'epoca di realizzazione dello stesso.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210



L'ingresso principale dell'edificio in cui sorge il bene in esame.
Immagine tratta da Google Earth pro.

Varcato il portone ligneo di accesso all'edificio condominiale si arriva ad un androne coperto da volta a botte attraverso il quale si giunge ad ambienti con accesso dal piano terra, al giardino retrostante ed alla scala di collegamento con i piani superiori che conduce fino al terrazzo di copertura.



L'androne condominiale.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026



Il terrazzo di copertura ed il relativo torrino di accesso a d esso.

L'edifico di cui sopra sorge nello storico "quartiere Murattiano" del Comune di Torre Annunziata in provincia di Napoli, da cui dista ca. 22 km. Il quartiere, a prevalente vocazione residenziale, risulta pressoché vicino al ritrovamento archeologico denominato "villa di Poppea", ai servizi essenziali, al casello autostradale di Torre Annunziata sud, alla stazione della ferrovia Circumvesuviana di Torre Annunziata ed alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Torre Annunziata città.

6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA.

1. **DATI CATASTALI:** Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (NA) f. 7, part. 505, sub. 15, zona cens. 2, categoria A/4, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie castale totale mq 104, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita euro 146,42.
2. **CONFINI:** est via Giuseppe Mazzini, sud immobile di proprietà aliena, ovest ballatoio di accesso, nord terrazzo di proprietà aliena.
3. **ACCESSI:** il bene in esame presenta un unico accesso dal ballatoio posizionato ad ovest

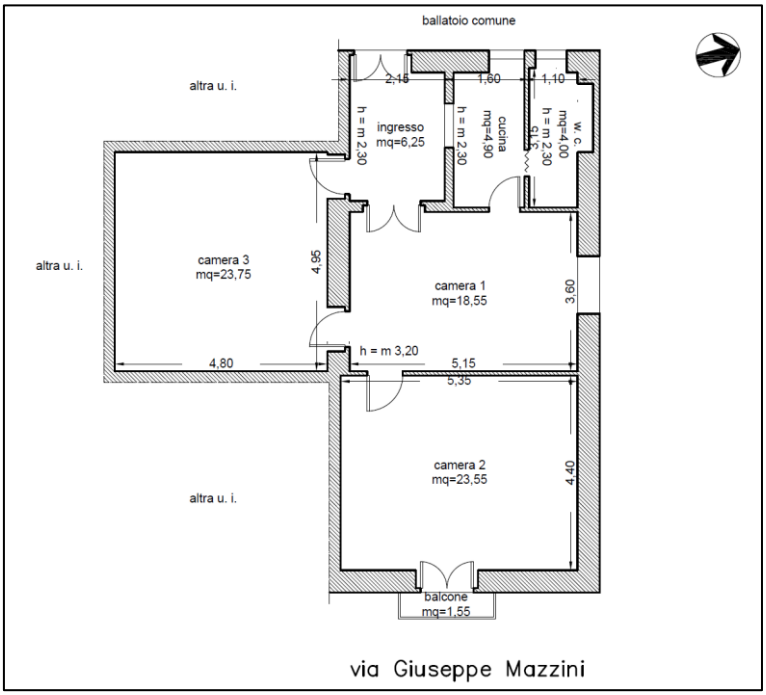
Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

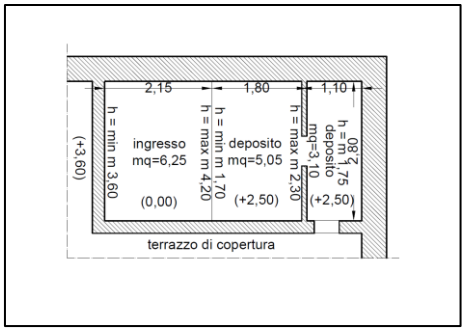
cui si giunge attraverso la scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio.

4. **DESCRIZIONE:** l'immobile è composto da un ingresso, una prima stanza sul lato destro senza affacci esterni, una stanza intermedia che prende luce ed aria da sopraluce, un nuovo ambiente con balcone che si affaccia sulla via Giuseppe Mazzini, una piccola cucina ed un servizio igienico entrambi dotati di finestra.
5. **ESPOSIZIONE:** l'immobile presenta affacci direttamente collegati con l'esterno sui lati est e nord, il lato ovest invece presenta aperture sul ballatoio di accesso.
6. **ALTEZZA INTERPIANO:** l'altezza utile interna è di m 3,20 tranne che per il cucinino ed il bagno che presentano una altezza di m 2,30.
7. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:** l'immobile risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.
8. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:** come indicato in precedenza, l'immobile in esame è in stato di totale abbandono.
9. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE:** l'immobile, all'attualità in stato di totale abbandono, presenta esclusivamente gli impianti idrico ed elettrico che risalgono presumibilmente all'epoca di realizzazione di costruzione (seconda metà anni '50 dello scorso secolo) e che, di conseguenza, non rispondono alla normativa attualmente vigente.
10. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI:** trattandosi di immobile da anni in stato di completo abbandono, gli impianti vanno necessariamente rifatti.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210



Pianta immobile oggetto di pignoramento al piano secondo.



Pianta piano ammezzato.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210



La tettoia a copertura dell'ingresso e dei depositi in ammezzato.



L'ambiente che si affaccia sulla via G. Mazzini.



Il bagno.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell'Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un'incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

- 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

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

6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

SUPERFICI UTILI		
C. F. F. 7, PART. 505, SUB. 15		
LOCALE	**SUPERFICIE UTILE INTERNA**	**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**
Camera 1	18,55 mq	
Camera 2	23,55 mq	
Camera 3	23,75 mq	
Balcone		1,55 mq
Cucinino	4,90 mq	
Bagno	4,00 mq	
TOTALE	**74,75 mq**	**1,55 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. F. 7, PART. 505, SUB. 15			
DESCRIZIONE	**SUPERFICE (mq)**	**COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)**
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni	94,00	1,00	94,00
Superficie balconi	1,55	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	0,15
		SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)	**94,15**

Nel calcolo della superficie utile come di quella commerciale non si tiene conto del locale attualmente adibito ad ingresso, chiuso in un momento successivo, né del deposito con accesso dal terrazzo di copertura non rappresentato sui grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata (NA) in data 09.07.1956.

6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente, tenendo conto del fatto che l'immobile sorge in un Comune nel cui territorio è vietata la realizzazione di nuovi immobili ad uso residenziale per le vigenti normative connesse al rischio vulcanico oltre al fatto che lo stesso immobile risulta fatiscente e di ridotte dimensioni, si ritiene opportuno formare del cespite staggito n°1 lotto la cui descrizione è riportata alla pag. 7 della presente Relazione alla quale si rimanda.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

> 4. *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile.*

6.4.1 Provenienza del bene oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà per l'intero del sig. ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS***, per atto di compravendita del notaio in Napoli (NA) dott. Improta Filippo, rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, trascritto a Napoli 2 il giorno 08.07.2020, reg. gen. n°23.514, reg. part. n°17.264. Nel dettaglio, a mezzo del citato atto: *"... **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente al **OMISSIS** n° **OMISSIS**, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto dei sigg.ri:*

- ***OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione legale dei beni;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** – **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione legale dei beni;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** l'**OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni;*
- ***OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**), e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugata in regime di comunione legale dei beni;*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione legale dei beni, giusta procura speciale ricevuta da me notaio in data 04.09.2019, rep. n°113.532, che in originale si allega al presente atto sotto la lett. A;*
- *nonché in nome e per conto dei signori:*
- ***OMISSIS**, vedova, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione dei beni;*
- ***OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni, giusta procura speciale autenticata nelle firme dal notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 17.01.2020, rep. n°230.692, che in originale si allega al presente atto sotto la lett. B;*
- *nonché in nome e per conto del signor:*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**), domiciliato presso **OMISSIS**, in **OMISSIS**, via **OMISSIS** n° **OMISSIS**, di stato libero, giusta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Domenico Di Liegro di Torre Annunziata in data 14.05.2020, repertorio n°8.669, che in originale si allega al presente atto sotto la lett. C;*
- *nonché in nome e per conto dei signori:*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS**, alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS**, alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS**, alla via*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

OMISSIS *n° **OMISSIS**; giusta procura speciale autenticata nelle firme dal notaio Maria Giovanna Vallone di Monza in data 16.01.2020, rep. n°28.429, che in originale si allega al presente atto sotto la lett. D;*

- *nonché in nome e per conto dei signori:*
- ***OMISSIS**, vedova, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla **OMISSIS** n° **OMISSIS**, separato legalmente;*
- ***OMISSIS**, vedova, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) e residente in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**;*
- ***OMISSIS**, nubile, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla traversa **OMISSIS** n° **OMISSIS**, giusta procura speciale autenticata nelle firme dal notaio Fulvio Carrabba di San Giorgio a Cremano in data 29.10.2019, rep. n°205.057, e in data 30.10.2019, rep. n°205.059, che in originale si allega al presente atto sotto la lett. E;*
- *dall'altra:*
- ***OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** (cod. fisc. **OMISSIS**) ed ivi residente alla via **OMISSIS** n° **OMISSIS**.*

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

*art. 1) I signori **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS**, come innanzi rappresentati, ciascuno per i propri diritti infra specificati e solidalmente per l'intero, definitivamente vendono, senza riserva alcuna, al sig. **OMISSIS**, che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Comune di Torre Annunziata (NA), alla via Giuseppe Mazzini n°37, e precisamente:

- *appartamento posto al secondo piano, composto da 3 (tre) vani ed accessori; confinante con proprietà* ***OMISSIS*** *o aventi causa, con la via Giuseppe Mazzini, con la cassa scale e con proprietà* ***OMISSIS*** *o aventi causa, salvo altri;*
- *riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al f. 7, part. 505, sub. 15, via Giuseppe Mazzini n°37, piano 2, categ. A4, cl. 3°, zona censuaria 2, consistenza vani 4,5, superf. catast. tot. mq 104, superf. catast. tot. escluse aree scoperte mq 103, R. C. euro 143,42 (in ditta a* ***OMISSIS****, proprietà per 216/6.840,* ***OMISSIS****, proprietà per 12/1.080,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il 12.04.1959, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 1/36,* ***OMISSIS****, proprietà per 108/6.480,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 108/6.480,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 1/36,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, proprietà per 108/6.480,* ***OMISSIS****, proprietà per 108/6.480,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/10,* ***OMISSIS****, proprietà per 1/36,* ***OMISSIS****, proprietà per 6/1.080).*

I suddetti dati catastali corrispondono alla planimetria depositata in Catasto.

Art. 2) PROVENIENZA.

L'immobile in oggetto è pervenuto:

- *ai sigg.ri* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS****,* ***OMISSIS*** *e* ***OMISSIS****, per la quota di comproprietà pari ad 1/30 (un trentesimo) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima al proprio padre, sig.* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS*** *ed ivi deceduto il* ***OMISSIS*** *(denunzia di successione n°119 vol. 9.990 presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli II in data 08.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli –*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 12.06.2020 ai nn. 19.128/14.005);

- *alla sig.ra **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/90 (un novantesimo) dell'intero, ed ai figli della stessa, sigg.ri **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, e **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/180 (un centottantesimo) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima al rispettivo coniuge e padre, sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** ed ivi deceduto il **OMISSIS** (denunzia di successione n°120 vol. 9.990 presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli II in data 08.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 12.06.2020 ai nn. 19.129/14.006);*
- *alla stessa sig.ra **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/360 (un trecentosessantesimo) dell'intero, ed ai figli della stessa, sigg.ri **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, e **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/1.080 (un milleottantesimo) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima al rispettivo figlio e germano, sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** l' **OMISSIS** e deceduto in **OMISSIS** il **OMISSIS**, (denunzia di successione n°175.277 vol. 88.888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo – in data 12.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data 29.06.2020 ai nn. 21.749/15.913);*
- *ai sigg.ri **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/15 (un quindicesimo) dell'intero ciascuno, ed ai sigg.ri **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, e*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

***OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/45 (un quarantacinquesimo) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima alla rispettiva madre e nonna paterna, sig.ra **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** e deceduta in **OMISSIS** il **OMISSIS** (denunzia di successione n°176.389 vol. 88.888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Atti Pubblici, successioni e rimborsi IVA Napoli II – in data 15.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 26.06.2020 ai nn. 21.490/15.701);*

- *alla sig.ra **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/30 (un trentesimo) dell'intero, ed ai germani **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la quota di comproprietà pari ad 1/60 (un sessantesimo) dell'intero ciascuno, in virtù di successione legittima al rispettivo coniuge e padre, sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** l'**OMISSIS** e deceduto in **OMISSIS** il **OMISSIS** (denunzia di successione n°177.151 vol. 88.888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Atti Pubblici, successioni e rimborsi IVA Napoli II – in data 15.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29.06.2020 ai nn. 21.739/15.903);*

*Alla sig.ra **OMISSIS** detto immobile era pervenuto, in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, in virtù di atto di compravendita per notaio Domenico De Sio di Napoli in data 23.05.1980, rep. 8.679, registrato a Napoli il 10.06.1980 al n°7.452/C e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17.06.1980 ai nn. 15.718/13.762, per acquisto fattone dalla sig.ra **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**.*

Art. 3) Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto in complessivi euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero), regolato come segue:

- euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero) sono stati già pagati, prima e fuori di

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

questo atto, a mezzo di:

- *due assegni bancari non trasferibili dell'importo di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) cadauno, tratti in data 15.04.2019 sul conto corrente n°1.000/13.118 acceso presso la Intesa San Paolo s. p. a., filiale di Napoli, corso Garibaldi n°400, a firma di* ***OMISSIS*** *ed all'ordine di* ***OMISSIS****, recanti i nn. 1072866326-12 e 1072866327-00;*
- *un assegno bancario non trasferibile dell'importo di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), tratto in data 28.05.2020 sul conto corrente n°1.000/13.118 acceso presso la Intesa San Paolo s. p. a. filiale di Napoli, corso Garibaldi n°400, a firma di* ***OMISSIS*** *ad all'ordine dell'ing.* ***OMISSIS****, recante il n°172866329-02;*
- *i residuali euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) verranno pagati mediante utilizzo di parte del netto ricavo del mutuo ipotecario che in data odierna il sig.* ***OMISSIS*** *andrà a contrarre con la* ***OMISSIS****, con contestuale concessione di ipoteca sull'immobile oggetto della presente compravendita.*

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, prende altresì atto che la banca mutuante renderà disponibile tale somma solo a seguito dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e di accertamento notarile di inesistenza di formalità pregiudizievoli.

La parte acquirente si obbliga sin da ora a conferire alla Banca mutuante mandato irrevocabile, anche nell'interesse della parte venditrice, ai sensi dell'art. 1.723 c. 2 del C. C., affinché la somma da erogarsi per il mutuo innanzi detto venga direttamente versata alla parte venditrice mediante assegni circolari o bonifici bancari.

La parte acquirente si obbliga a non compiere alcun atto che possa pregiudicare la suddetta garanzia ipotecaria e conseguentemente a pregiudicare il credito della parte venditrice.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento del prezzo.

Si rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1 c. 497 della L. 23.12.2005 n°266, la parte acquirente richiede a me notaio

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, cc. 4 e 5, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D. P. R. 26.04.1986, n°131, corrispondente ad euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero).

Art. 4) L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto, ben noto alle parti, in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e con i proporzionali diritti condominiali sopra gli enti del fabbricato di cui costituisce porzione che, per uso, destinazione o legge (art. 1.117 e segg. c. c.) debbono considerarsi comuni, nulla escluso o eccettuato, subentrando la parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice, nonché libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, pesi e vincoli di qualsiasi natura.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità di quanto venduto, nonché il pacifico possesso ed i casi di evizione a norma di legge.

Ai sensi del c. 1-bis dell'art. 29 della L. 27.02.1985, n°52, introdotto dal c. 14 dell'art. 19 del D. L. 31.05.2010 n°78, il sig. ***OMISSIS****, nella indicata qualità, dichiara che lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente atto è conforme ai dati catastali ed alla relativa planimetria depositata in catasto, che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lett. F.*

Art. 5) Il possesso legale e materiale di quanto acquistato passa da oggi alla parte acquirente, con tutti gli affetti utili ed onerosi.

Tutte le tasse, imposte, oneri di qualsiasi natura, anche condominiali, fino ad oggi dovuti in relazione all'immobile in oggetto, saranno a carico della parte venditrice anche se successivamente accertati, liquidati, definiti, richiesti o posti in riscossione.

Art. 6) Il sig. ***OMISSIS****, nella indicata qualità, edotto da me notaio, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D. P. R. n°445 del 28.12.2000, sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di mendaci dichiarazioni, dichiara:*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

- ai sensi dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n°47, che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, fu iniziata ed ultimata in data anteriore al 01.09.1967, e che, successivamente, lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni.

Con riferimento a quanto sopra le parti, rese edotte da me notaio sulla vigente normativa in materia, dichiarano di aver verificato la relativa documentazione con tecnico di fiducia e di non aver attribuito alcun incarico al notaio rogante per la verifica dei provvedimenti urbanistici.

Art. 7) Le parti si dichiarano edotte, in modo chiaro, comprensibile e completo, sulla disciplina di cui al D. Lgs. 19.08.2005 n°192, alla direttiva europea 2002/91/CE, al D. Lgs. 29.12.2006 n°311, al D. L. 112/2008 convertito nella L. 133 del 06.018.2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, relativa al certificato di agibilità, alla regolarità degli impianti ed all'Attestato di Prestazione Energetica "A. P. E.", nonché sulla rilevanza di tali temi e sulle limitazioni delle emissioni di gas ad effetto serra posti dal Protocollo di Kyoto e sulla promozione dell'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili e sugli inerenti profili amministrativo/sanzionatori, ai sensi dell'art. 15 c. 7 del D. 192/2005, avendo eseguito a propria cura, anche avvalendosi di tecnici di loro fiducia, ogni opportuna accertamento materiale in loco; ribadiscono che, relativamente alle materie de quibus, conformemente agli accordi già raggiunti nella determinazione del prezzo di vendita, nei limiti consentiti da inderogabili norme di legge (sia nazionali che regionali e comunitarie), l'immobile in oggetto è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico della parte acquirente l'assolvimento degli eventuali obblighi e/o oneri afferenti le materie in questione.

La parte acquirente, peraltro, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla qualificazione energetica dell'appartamento oggetto del presente atto.

All'uopo si allega al presente atto, sotto la lett. G, l'attestato di prestazione energetica redatto in data 11.06.2020 dal geom. ***OMISSIS****, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Napoli al n°6.241.*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Art. 8) Il sig. ***OMISSIS*** *dichiara di volersi avvalere dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni legislative per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 3, c. 131, della L. 28.12.1995 n°549.*

A tal uopo dichiara sotto la propria responsabilità:

a) di essere attualmente residente nel comune di ***OMISSIS****, ma di impegnarsi a trasferire, entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna, la propria residenza nel comune di Torre Annunziata (NA) ove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto;*

b) di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune di Torre Annunziata (NA);

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3, c. 131, della L. 549/1995, ovvero di cui all'art. 1 della L. 22.04.1982 n°168, all'art. 2 del D. L. 07.02.1985, n°12, convertito, con modificazioni, dalla L. 05.04.1985, n°118, dall'art. 3, c. 2, della L. 31.12.1991, n°415, all'art. 5, cc. 2 e 3, dei DD. LL. 21.01.1992, n°14, 20.03.1992, n°237, e 20.05.1992, n°293, all'art. 2, cc. 2 e 3, del D. L. 24.07.1992, n°348, all'art. 1, cc. 2 e 3 del D. L. 24.09.1992, n°388, all'art. 1, cc. 2 e 3, del D. L. 24.11.1992 n°445, all'art. 1, c. 2, del D. L. 23.01.1993 n°16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24.03.1993 n°75, e all'art. 16 del D. L. 22.05.1993, n°155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19.07.1993, n°243.

Le parti dichiarano che trattasi di immobile destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D. M. LL. PP. 02.08.1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°218 del 27.08.1969.

Il sig. ***OMISSIS*** *dichiara di essere a conoscenza della decadenza di detti benefici fiscali e della sopratassa previste dal c. 4 della nota II bis del D. P. R. 131/1986 e successive modifiche ed integrazioni, per il caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici innanzi richiesti, prima del decorso del termine*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

di 5 (cinque) anni dalla data del presente atto, fatta salva l'ipotesi di acquisto, entro 1 (un) anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Art. 9) Dichiarazioni di cui al D. L. 04.07.2006 n°223, convertito nella L. n°248 del 04.08.2006.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D. P. R. 445/2000, le parti, da me notaio previamente edotte sulle conseguenze anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che il prezzo pattuito è stato regolato con le modalità di cui al precedente art. 3);

- che essi contraenti non si sono avvalsi dell'opera di mediatori immobiliari.

Art. 10) Le spese del presente atto… ".

Come indicato nell'atto appena esaminato i venditori, per i loro rispettivi diritti, sono rispettivamente entrati in possesso del bene in esame:

- ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, e ***OMISSIS*** per denuncia di successione di ***OMISSIS***, n°177.151 vol. 88.888, presentata all'Ufficio di Napoli II Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA in data 25.06.2020 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 29.06.2020 ai nn. 21.739/15.903. Accettazione tacita di eredità rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, notaio in Napoli dott. Improta Filippo, trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08.07.2020 al reg. gen. n°23.513, reg. part. n°17.263;
- ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** per denuncia di successione di ***OMISSIS***, n°176.389 vol. 88.888, presentata all'Ufficio di Napoli II Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA in data 24.06.2020 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 26.06.2020 ai nn. 21.490/15.701. Accettazione tacita di eredità rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, notaio in Napoli dott. Improta Filippo, trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08.07.2020 al reg. gen. n°23.512 e reg. part. n°17.262;

- ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** per denuncia di successione di ***OMISSIS***, n°175.277 vol. 88.888, presentata all'Agenzia delle Entrate di Fermo (FM) in data 14.06.2020 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 29.06.2020 ai nn. 21.749/15.913. Accettazione tacita di eredità rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, notaio in Napoli dott. Improta Filippo, trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08.07.2020 al reg. gen. n°23.511 e reg. part. n°17.261;
- ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** per denuncia di successione di ***OMISSIS***, n°120 vol. 9.990, presentata all'Ufficio di Napoli II Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA in data 08.06.2020, trascritta Napoli 2 12.06.2020 ai nn. 19.129/14.006. Accettazione tacita di eredità rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, notaio in Napoli dott. Improta Filippo, trascritta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 08.07.2020 reg. gen. n°23.510, reg. part. n°17.260;
- ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** per denuncia di successione di ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, deceduto il ***OMISSIS***, presentata all'Ufficio di Napoli II Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA in data 08.06.2020, trascritta Napoli 2 in data 12.06.2020 ai nn. 19.128/10.005.

A loro volta la sig.ra ***OMISSIS***, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

OMISSIS, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, aveva acquistato l'immobile oggetto della presente Relazione dalla sig.ra ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, cod. fisc. ***OMISSIS***, a mezzo di atto di compravendita del notaio in Napoli del dott. Domenico De Sio del 23.05.1980, rep. n°8.679, … trascritto a Napoli 2 in data 17.06.1980, reg. part. 13.762, reg. gen. 15.718. Nel dettaglio a mezzo del citato atto *"... Le costituite parti (1. La sig.ra* ***OMISSIS****, nata a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, casalinga, e residente al corso Umberto I n°233, la quale dichiara che il numero del suo codice fiscale è* ***OMISSIS****. 2. La sig.ra* ***OMISSIS****, nata a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, casalinga, residente ivi alla via* ***OMISSIS*** *n°* ***OMISSIS****, la quale dichiara che il numero del suo codice fiscale è* ***OMISSIS*** *e che è coniugata sin dal 1945 col sig.* ***OMISSIS****, nato a* ***OMISSIS*** *il* ***OMISSIS****, titolare del numero di codice fiscale* ***OMISSIS*** *e che pertanto effettua il presente acquisto in regime di comunione legale fra coniugi), della cui identità personale e piena capacità giuridica io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto di compravendita in forza del quale convengono:*

Art. 1°) La sig.ra ***OMISSIS****, irrevocabilmente e senza riserva alcuna, vende e trasferisce in favore della sig.ra* ***OMISSIS****, che accetta ed in buona fede acquista in regime di comunione legale col coniuge* ***OMISSIS*** *la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata alla via Mazzini n°37 e precisamente:*

- *appartamento in secondo piano composto di tre vani ed accessori confinante con proprietà* ***OMISSIS****, con cassa scala, con proprietà* ***OMISSIS****, con via Manini* (Mazzini), *salvo altri.*

Non ancora riportato in catasto perché di recente costruzione ma denunciato all'U. T. E. di Napoli con scheda n°133 del 16.02.1978 dalla ditta ***OMISSIS****.*

Nella vendita sono comprese tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive e passive come emergono dallo stato dei luoghi e dai legittimi titoli di provenienza. A tal fine la venditrice dichiara che l'immobile è stato da lei costruito in sopraelevazione del primo piano del fabbricato di via Mazzini 37 nel 1958, mentre il primo piano le pervenne fra l'altro con testamento olografo del 21.02.1952 del genitore ***OMISSIS****, pubblicato con verbale redatto dal*

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

notaio Matrone Francesco di Boscotrecase del 02.04.1955, registrato a Torre Annunziata l'08.04.1955 n°1.342 e trascritto a Napoli il 19.04.1955 al n°11.132/8.549.

Art. 2°) La sig.ra ***OMISSIS*** *garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà del cespite alienato siccome indenne da ogni onere, privilegio anche fiscale, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e presta in tali sensi ogni e più ampia garanzia di legge per tutti i casi di evizione o molestia.*

Art. 3°) Il prezzo della fatta vendita è stato convenuto ed accettato nella somma di £12.000.000 (dodicimilioni) versate precedentemente a quest'atto dalla compratrice alla venditrice che ne accusa ricezione e rilascia liberatoria e definitiva quietanza a saldo dichiarando di non aver altro a pretendere dalla fatta vendita.

Art. 4°) Si dispensa il signor Conservatore dei RR. II. di Napoli da ogni iscrizione d'ufficio cui si rinuncia esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 5°) La venditrice mi consegna la relativa denuncia INVIM.

Art. 6°) I costituiti dichiarano di non essere parenti in linea retta fra di loro.

Art. 7°) Le spese del presente atto, annesse e conseguenti, sono a carico dell'acquirente.

Art. 8°) Proprietà e possesso da oggi all'acquirente con tutti gli effetti utili ed onerosi.

Art. 9°) L'immobile de quo è locato a terzi in regime di proroga.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che l'approvano, confermano e sotto scrivono. …".

I dati catastali indicati nell'atto appena esaminato non coincidono con quelli attuali. Dall'analisi della visura catastale del bene in esame si evince che il citato bene denunciato all'U. T. E. di Napoli con scheda n°133 del 16.02.1978 rappresenta l'identificativo provvisorio con cui esso era stato precedentemente identificato.

Il collegamento tra il bene catastale individuato nell'atto del 1980 e il bene oggetto di pignoramento è dunque fatto.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è catastalmente identificato al C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) f. 7, part. 505, sub. 15 di cui si allega l'estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale.

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente Relazione la visura storica catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa indicativo del C. F.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è correttamente inserito in mappa.

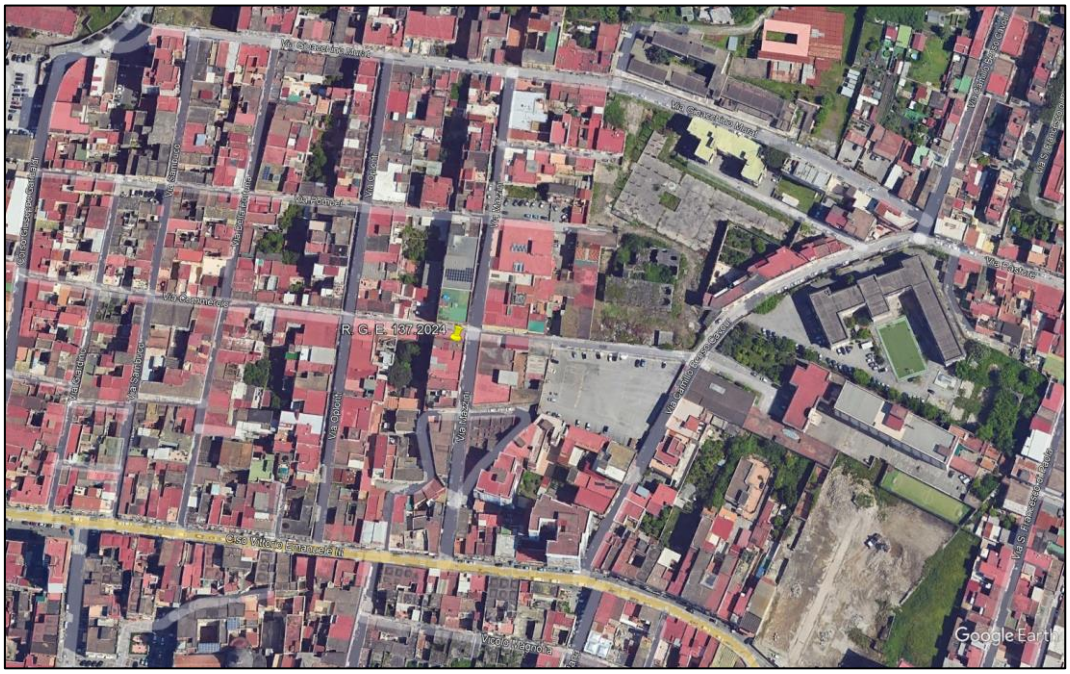


Foto aerea tratta da Google Earth pro.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210



Estratto di mappa del f. 7.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

> 5. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

6.5 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15.

Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente: Unità immobiliare sita in **Torre Annunziata (NA) alla via Giuseppe Mazzini n°37,** piano 2, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 505, sub. 15,** categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superf. catastale totale 104 mq, superf. catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. € 146,42.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: *"piena proprietà dell'immobile sito in Torre Annunziata (NA), alla via Giuseppe Mazzini, 37, riportato in Catasto al f. 7, part. 505, sub. 15, categ. A/4".*

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO con dati desunti dalle risultanze catastali.

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente Relazione.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

> 6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

6.6 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15.

La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini è la seguente: Unità immobiliare sita in **Torre Annunziata (NA) alla via Giuseppe Mazzini n°37,** piano 2°, individuata in **C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 505, sub. 15,** categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, superf. catastale totale 104 mq, superf. catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. € 146,42, via Giuseppe Mazzini n°37, piano 2°, confinante a nord, ad ovest e a sud con beni di proprietà aliena ed affacciantesi ad est sulla via Giuseppe Mazzini.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: *"piena proprietà dell'immobile sito in Torre Annunziata (NA), alla via Giuseppe Mazzini, 37, riportato in Catasto al f. 7, part. 505, sub. 15, categ. A/4".*

Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA.

Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

contenuta nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.

Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO l'univoca identificazione del bene.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

7. *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari , reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.*

6.7 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

U. I. - DESCRIZIONE A: *DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE*
"... appartamento posto al secondo piano, composto da 3 (tre) vani ed accessori; confinante con proprietà ***OMISSIS*** *o aventi causa, con la via Giuseppe Mazzini, con la cassa scale e con proprietà* ***OMISSIS*** *o aventi causa, salvo altri;* *riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata al f. 7, part. 505, sub. 15, via Giuseppe Mazzini n°37, piano 2, categ. A4, cl. 3°, zona censuaria 2, consistenza vani 4,5, superf. catast. tot. mq 104, superf. catast. tot. escluse aree scoperte mq 103, R. C. euro 143,42. ..."*

U. I. - DESCRIZIONE B: *DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:*
L'unità immobiliare in esame è posizionata al 2° livello dell'edificio alla via Giuseppe Mazzini n°37, essa ha accesso dalla porta a sinistra giungendo sul ballatoio al piano ed è costituita da un ingresso con accesso sulla destra ad un ambiente privo di aperture verso l'esterno, un nuovo ambiente che presenta una finestra sul lato nord e da cui si accede al cucinino e, da quest'ultimo, al bagno, entrambi finestrati, ed una camera con affaccio sulla via Mazzini attraverso un balcone. L'immobile, dell'altezza utile interna di m. 3,20, confina ad ovest con ballatoio di accesso, a sud con unità immobiliare di proprietà aliena, si affaccia ad est sulla via

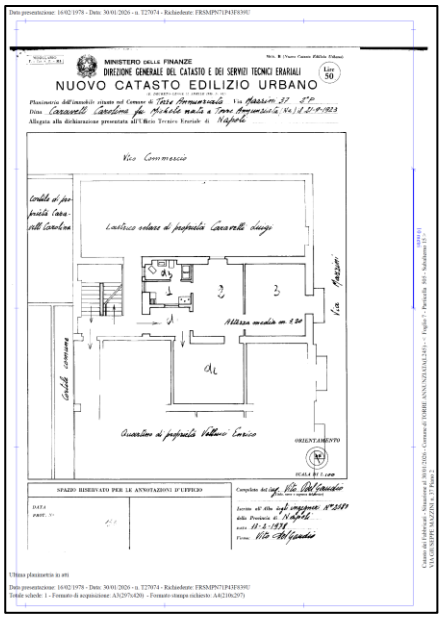
Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

G. Mazzini, e si affaccia a nord su terrazzo di proprietà aliena.

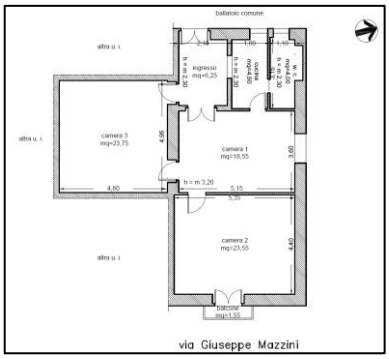
U. I. -DESCRIZIONE C: *DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI*
L'immobile in esame si trova al secondo livello dell'edificio sito in Torre Annunziata (NA) alla via Giuseppe Mazzini n°37. Esso, dell'altezza utile interna di m 3,20, presenta un accesso dal ballatoio comune dal quale si giunge ad un ambiente coperto da tettoia in lamiera, attraverso una porta in legno e vetro si accede ad un ambiente con unico infisso posizionato in alto sulla parete nord, sopraluce; sul lato est vi è l'unico ambiente con affaccio su balcone che dà sulla via G. Mazzini; sul lato sud vi è invece un ambiente che prende aria e luce esclusivamente attraverso una porta-finestra in comunicazione con l'ingresso sopra descritto. Sempre attraverso la prima camera si accede ad un cucinino e da quest'ultimo ad un locale w. c., entrambi questi ambienti presentano una altezza utile interna di m 2,30 e sono dotati di un affaccio sul ballatoio comune. La citata tettoia a copertura dell'ingresso ricopre anche l'estradosso del solaio di copertura del cucinino ed un ambiente ricavato al di sopra del bagno al quale si giunge anche dal terrazzo.

U. I. - VERIFICA CORRISPONDENZA			
Descrizione A	***CORRISPONDE***	***Descrizione B***	***SI***
Descrizione B	***CORRISPONDE***	***Descrizione C***	***NO***

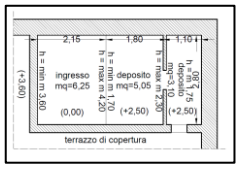


Scheda catastale.

Rilievo dello stato dei luoghi pianta piano 2°.



Rilievo dello stato dei luoghi pianta piano ammezzato.



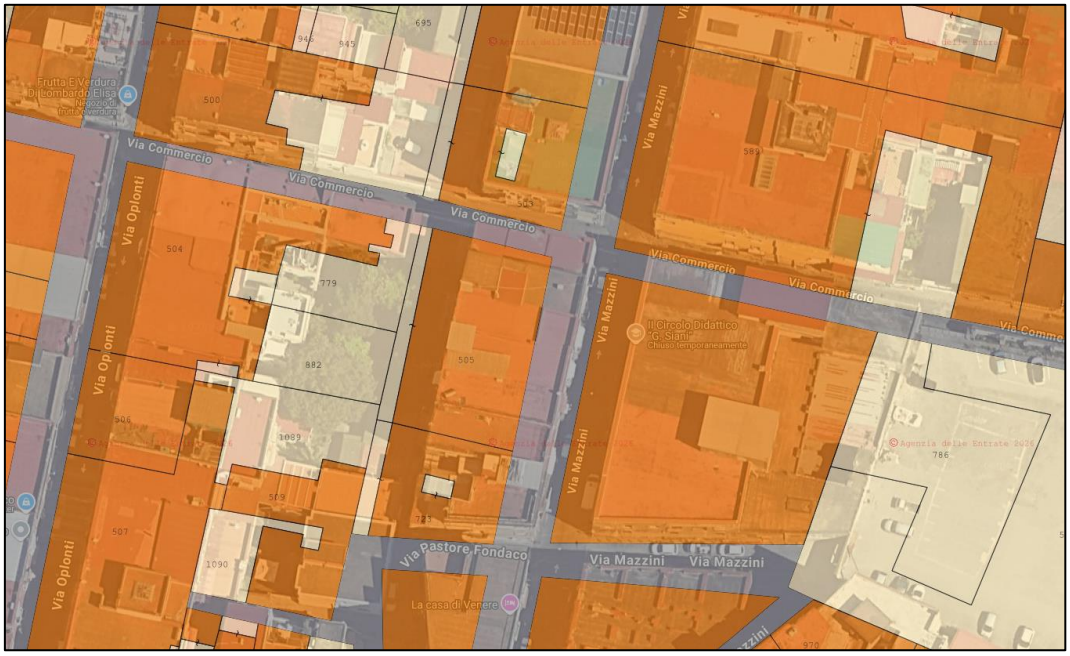
Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Come indicato dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rilevano difformità consistenti essenzialmente nella mancata rappresentazione del piano ammezzato sulla scheda catastale. Dal momento che il piano ammezzato non risulta rappresentato neanche sui grafici della Licenza Edilizia a mezzo della quale è stato realizzato l'immobile in esame, lo scrivente E. S. non ritiene di dover procedere con la modifica della scheda catastale.

****

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte la U. I. oggetto di pignoramento si è proceduto con l'esaminare sul sito www.catastomappe.it/mappa la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato con la foto satellitare verificando che detto fabbricato effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505.



Stralcio www.catastomappe.it/mappe Comune di Torre Annunziata (NA) f. 7, part. 505.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

> 8. *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

6.8 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15.

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

> 9. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

L’immobile staggito non perviene da un maggiore consistenza frazionata dopo il pignoramento.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona *A di riqualificazione urbanistica* del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale per i Comuni di Boscoreale - Torre Annunziata – Boscotrecase approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B. U. R. C. n°37 del 27.06.1983, la cui declaratoria è la seguente: *"... art. 7. Riqualificazione urbanistica.*

Stralciato.

Modifiche riportate nel decreto n°4.569 del 28.05.1983 di approvazione del P. R. G. I.; pubblicato sul B. U. R. C. n°37 del 27.06.1983:

In mancanza del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero è da escludere, in tale zona, la demolizione e la ricostruzione di edifici e, pertanto, l'intervento diretto con concessione edilizia potrà autorizzarsi solo per quelle opere definite dalla lett. A) – B) – C) – D) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n°457.

Nella formazione del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero, fermo restando il criterio di risanamento conservativo dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi con indice di fabbricabilità fondiaria 5.00 mc/mq e comunque non superiore al 70% del volume preesistente; ed altresì minimi incrementi di volume, in misura proporzionale a quello esistente, aggregati agli edifici in cui occorre migliorare la funzionalità e le condizioni igieniche degli alloggi, con un limite massimo di ma mc per abitazione. ...".

Dal momento che per la zona in esame non sono stati approvati Piani Particolareggiati esecutivi e che il P. R. I. non è adeguato al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

approvato con D. M. 04.07.2002 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale del 19.09.2002, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, solo sugli immobili realizzati dopo il 1945, ed interventi di adeguamento igienico - sanitario.

Il P. R. G. I. non risulta adeguato neanche al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n°1 del 23.02.2015 e pubblicato sul B. U. R. C. n°20 del 23.03.2015. Il bene oggetto di pignoramento, pur ricadendo nell'area interessata dal suddetto Piano, non è in zona a Rischio o Pericolosità Idraulico mentre sono in zona a Rischio o Pericolosità Frana moderato.

L'area in cui sorge l'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è in zona Rossa Rischio Vesuvio ai sensi della L. R. Campania n°21 del 10.12.2003.

L'intero territorio comunale è stato sottoposto a vincolo Paesistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004 con Decreto Ministeriale del 09.04.1963 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n°126 del 13.05.1963 e risulta classificato sismicamente alla categ. 2, così come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3.274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n°5.447 del 07.11.2002.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

> 11. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica ...*

Lo scrivente E. S., al fine di rispondere al presente quesito, in data 02.02.2026 ha chiesto al Settore Urbanistica del Comune di Torre Annunziata (NA) di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, in particolare di: eventuali pratiche edilizie relative alla realizzazione ed alla trasformazione dello stesso immobile, eventuali Richieste di Concessioni Edilizie in Sanatoria, pratiche presentate ai sensi della L. 219/1980, ordinanze di demolizione relative ad abusi edilizi a nome sia dell'attuale che dei precedenti proprietari.

L'Ufficio il giorno 11.03.2026 ha comunicato che a nome delle persone indicate e sull'identificativo catastale dell'immobile non erano state rinvenute pratiche edilizie.

Attraverso ulteriori indagini quali, ad esempio, la lettura dei seguenti atti di provenienza:

- verbale di pubblicazione di testamento del notaio Matrone Francesco, rep. n°6.918, racc. n°4.340 del 02.04.1955, a mezzo del quale la sig.ra ***OMISSIS*** riceveva in eredità, tra gli altri beni, il terrazzo a copertura degli immobili al primo livello dell'edificio al civico n°37 della via G. Mazzini in Torre Annunziata su cui è stato edificato il bene in esame;
- atto di compravendita del notaio Bianchi Angelo, rep. n°33.364 del 13.06.1956, a mezzo del quale la stessa sig.ra ***OMISSIS*** vendeva ai sigg.ri ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** la porzione più a sud del terrazzo di cui sopra;

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

- atto di vendita del notaio De Sio Domenico, rep. n°7.371, racc. n°1.922 del 21.01.1980, a mezzo del quale i citati sigg.ri ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, dichiarando che gli stessi immobili sono stati realizzati nel 1957, vendevano a persone diverse i due appartamenti di loro proprietà realizzati al 2° livello dell'edificio in Torre Annunziata (NA) alla via Mazzini n°37. Di detti immobili si sono analizzate anche le visure storiche per immobile e le schede;

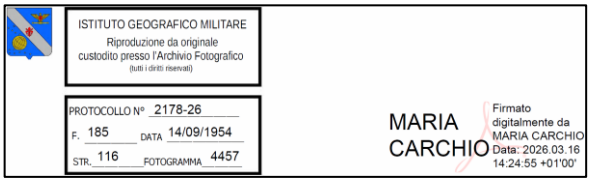
e dall'esame delle foto aeree storiche dell'08.05.1943 e del 14.09.1954, lo scrivente E. S. ha rilevato che l'immobile in esame, accatastato con la scheda P-78-133 del 1978, è stato realizzato in epoca successiva al 1956.



RAF 08.05.1945



I. G. M. 14.09.1954



In conseguenza di ciò, vista la normativa vigente in materia urbanistica che prevede che le edificazioni a farsi nei centri abitati in seguito alla approvazione della legge n°1.150 del 1942 necessitano di Licenza Edilizia, e dopo avere esaminato sia la documentazione catastale dell'intero

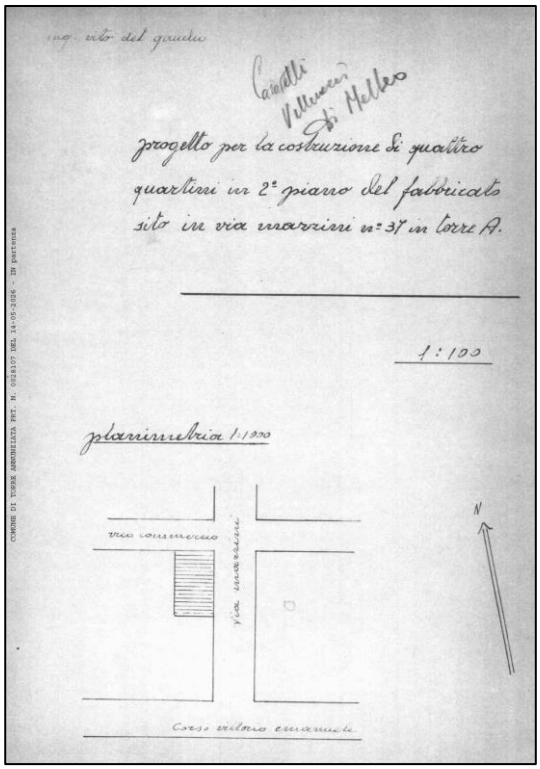
Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

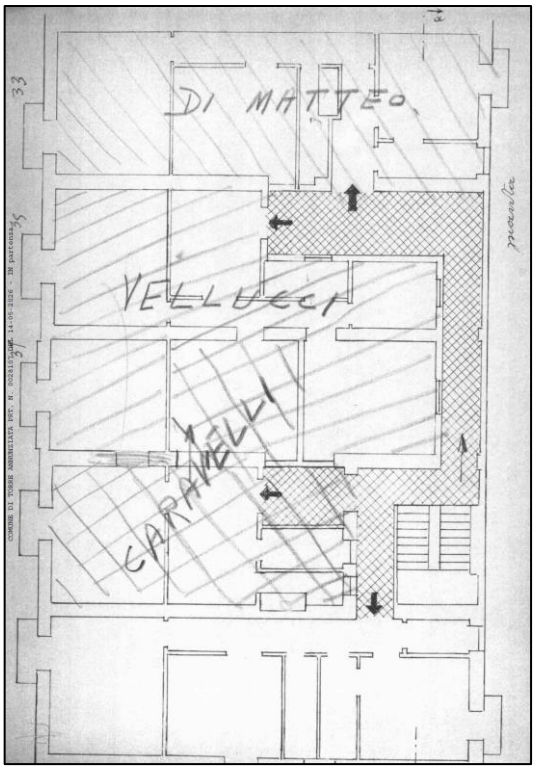
fabbricato al fine di comprendere l'epoca di costruzione di tutti gli immobili che lo costituiscono, che la Relazione tecnica estimativa redatta dal Tecnico incaricato dal Monte dei Paschi di Siena per l'erogazione del mutuo, in cui è indicato come anno di costruzione il 1958, lo scrivente E. S. ha effettuato una ulteriore richiesta all'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Torre Annunziata (NA) indicando anche i nominativi dei proprietari degli immobili confinanti con quello in esame. L'Ufficio ha successivamente comunicato che a nome del sig. ***OMISSIS*** risulta catalogata la pratica di Licenza Edilizia n°67 del 09.07.1956, fascicolo n°67, prot. n°13.392 del 06.06.1956 intestata ai sigg.ri ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***. Dall'esame della citata Licenza Edilizia si rileva che i sopra richiamati sigg. ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** richiedevano il permesso per realizzare quattro quartini di tipo economico composti di 3 o 4 stanze ed accessori al secondo piano del fabbricato alla via Mazzini n°37.

Elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67/1956.

Planimetria generale.



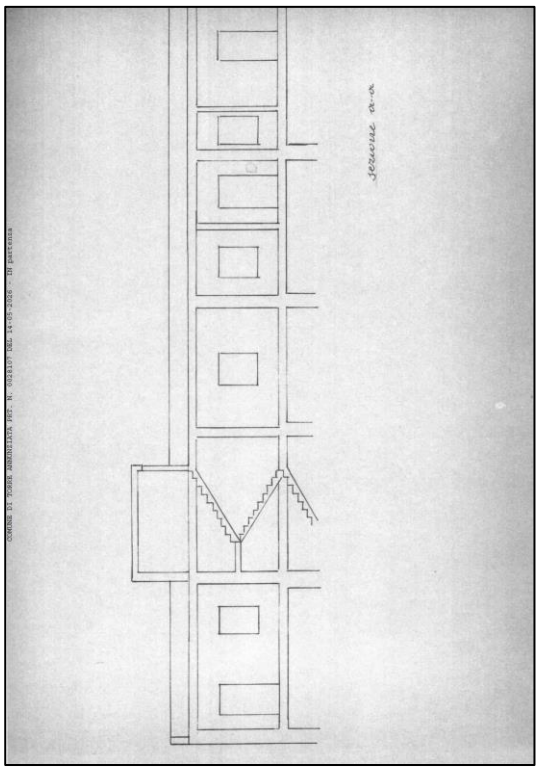
Pianta piano secondo.



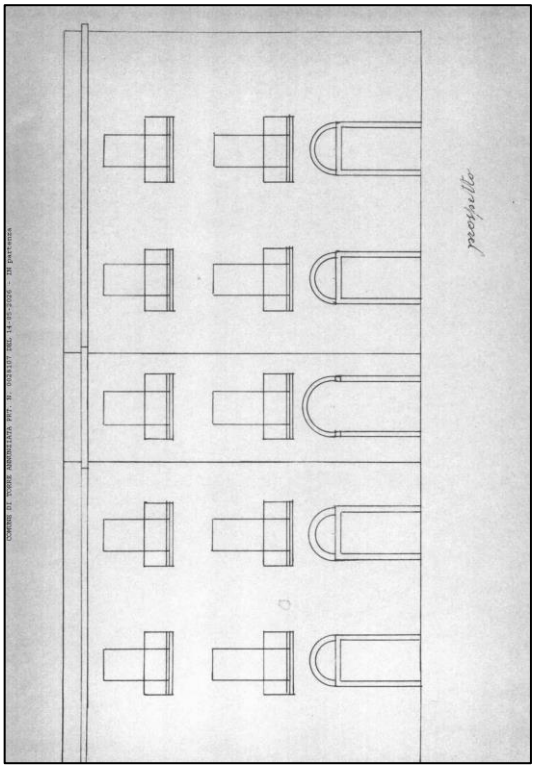
Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Sezione.



Prospetto lungo la via G. Mazzini.



Nel dettaglio, dall'esame degli allegati elaborati grafici si rileva che i tre istanti facevano richiesta di edificare un appartamento ciascuno sul lastrico solare a copertura del primo livello oltre ad un quarto immobile posizionato sul lato nord dello stesso terrazzo. Tutti gli immobili descritti dovevano presentare un affaccio sulla via G. Mazzini e l'accesso da un corridoio comune posizionato lungo il prospetto ad esso opposto. Negli allegati grafici e nella Relazione si fa riferimento anche alla realizzazione di una ulteriore rampa di scale per raggiungere il lastrico solare a copertura degli appartamenti di nuova realizzazione.

6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In fase di sopralluogo lo scrivente E. S. ha rilevato che l'immobile in esame, con accesso da

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

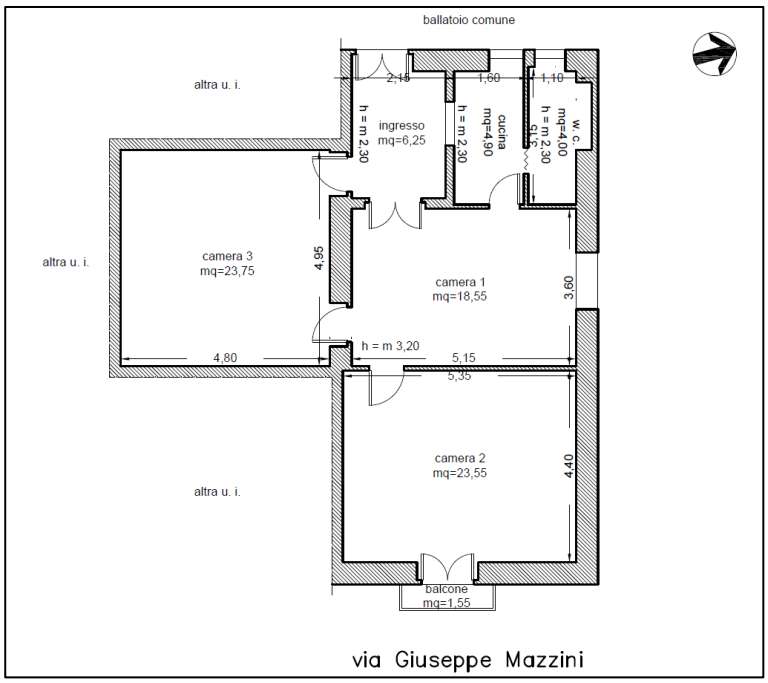
Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

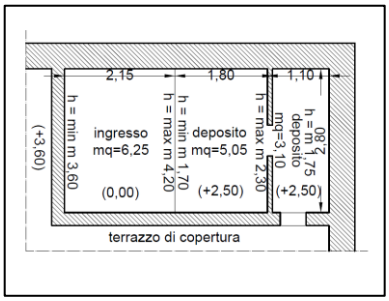
ballatoio posizionato in prossimità della scala condominiale, presenta un ingresso pressocché rettangolare da cui si accede ad un ambiente che prende aria e luce solo dall'ingresso stesso e ad un nuovo ambiente con luce ingrediente posizionata sul lato nord da cui si dipartono: il cucinino con una finestra che dà sul ballatoio al piano ed una nuova finestra che si affaccia sull'ingresso, la stanza con affaccio, attraverso un balconcino, sulla via G. Mazzini e l'ambiente di cui sopra; dal cucinino poi si accede al bagno che presenta una piccola finestra che dà anch'essa sul citato ballatoio. L'ingresso a sua volta risulta ricoperto da una tettoia in lamiera grecata coibentata non completamente isolata dall'esterno. L'altezza utile interna dell'immobile è di m. 3,20, cucinino e bagno presentano invece un'altezza di m. 2,30; al di sopra del bagno è invece presente un ambiente destinato a deposito con accesso sia dal terrazzo di copertura che, attraverso una scala amovibile, dall'ingresso, a mezzo della stessa scala si giunge anche al solaio di copertura del cucinino destinato anch'esso a deposito.

Va evidenziato che il generale stato conservativo dell'immobile non è per nulla buono, gli intradossi dei solai di copertura si presentano in più punti privi di intonaco a causa dell'ossidazione dei ferri di armatura del solaio, in alcune aree si è verificato anche il fenomeno di sfondellamento dei blocchi in laterizio costituenti il solaio stesso, problemi questi dovuti senza alcun dubbio alle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo di copertura il cui manto di asfalto allo stato attuale risulta in buone condizioni in quanto ha molto probabilmente subito un recente rifacimento. Inoltre gli impianti, gli infissi, i pavimenti e qualunque altra finitura sono di vetusta realizzazione, molto presumibilmente risalgono all'epoca in cui l'immobile è stato costruito.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026



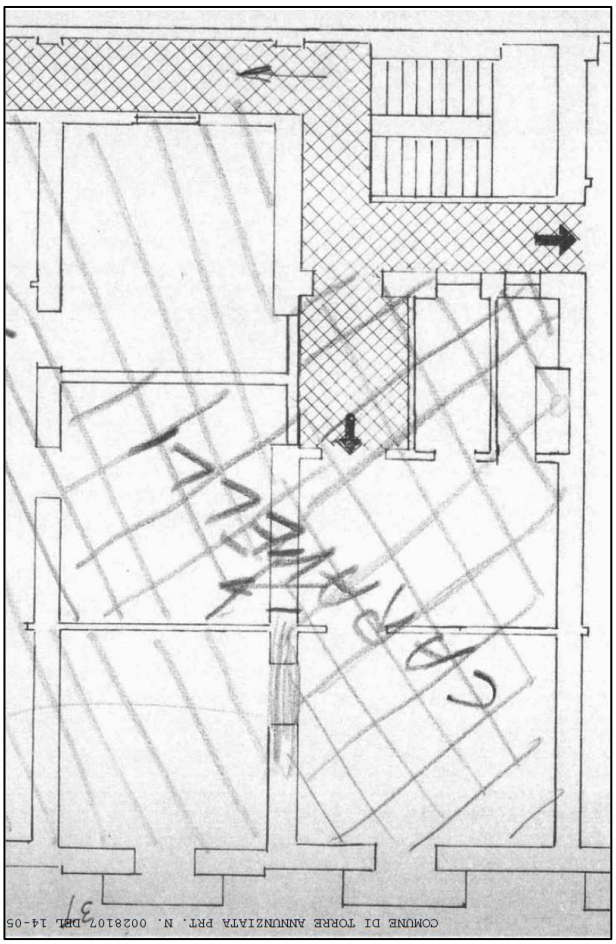


Rilevo dello stato dei luoghi.



Foto aerea tratta da Google Earth Pro.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210



Elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n°67/1956: pianta piano secondo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67 del 1956 si rileva essenzialmente che i richiedenti hanno realizzato solo tre appartamenti in luogo dei quattro indicati; inoltre sulla pianta del piano secondo risultano di fatto campiti a mano esclusivamente: l'appartamento più a sud di proprietà del sig. ***OMISSIS***, quello centrale di proprietà del sig. ***OMISSIS*** e quello ad esso confinante di proprietà della sig.ra ***OMISSIS***, l'appartamento più a nord, a confine con quello della sig.ra ***OMISSIS*** e che doveva affacciarsi sulla via G. Mazzini e sulla via Commercio, non è di fatto stato costruito.

Ai sensi dell'art. 15 c. 3 del D. P. R. n°380/2001, nel caso in cui una parte di quanto oggetto di titolo edilizio non sia stata realizzata entro tre anni dall'inizio dei lavori, l'ultimazione della parte restante è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso a Costruire, in conseguenza di ciò

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

quindi la restante parte effettivamente realizzata ai sensi della Licenza Edilizia n°67/1956 è da considerarsi lecitamente costruita.

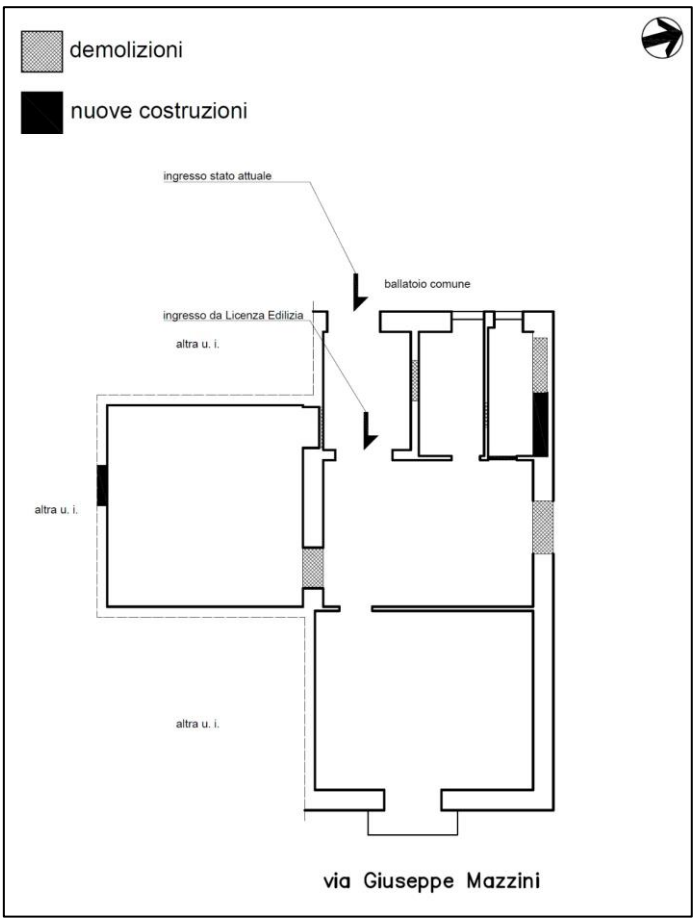
Analizzando più in dettaglio l'immobile oggetto della presente Relazione si rilevano le seguenti difformità rispetto alla su indicata Licenza:

- l'accesso all'immobile, che inizialmente doveva avvenire dalla seconda porta oltre il ballatoio d'ingresso, adesso è stato anteposto;
- ingresso ed estradosso del solaio di copertura del cucinino attualmente risultano ricoperti da tettoia in lamiera coibentata senza dubbio alcuno di recente realizzazione;
- la attuale porta di accesso dall'ingresso all'ambiente senza luce diretta dall'esterno posizionato sul lato sud nei grafici della Licenza Edilizia risultava chiusa, inoltre lo stesso ambiente buio risultava collegato esclusivamente al confinante appartamento sul lato sud;
- la finestra della cucina che dà sull'ingresso non risulta rappresentata sui grafici della Licenza;
- l'accesso al bagno doveva avvenire direttamente dall'ambiente centrale e non attraverso la cucina come risulta attualmente;
- la nicchia del bagno era posizionata in un punto diverso;
- la luce ingrediente della stanza centrale non è rappresentata nei grafici della Licenza Edilizia;
- stessa cosa per il locale ad uso deposito posizionato al di sopra del bagno.

Sul grafico sono inoltre indicate delle correzioni effettuate manualmente relativamente ai varchi di collegamento tra i diversi ambienti.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026



Confronto tra stato dei luoghi e Licenza Edilizia n°67/1956.

Le difformità rilevate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni risultano sanabili mediante presentazione di C. I. L. A. "tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 D. P. R. n°380/01 per la quale si prevede il pagamento di una sanzione pari ad *€1.000,00*, a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria per un importo pari ad *€200,00* a cui si aggiungeranno le relative competenze tecniche, per un totale approssimativo di ca. ***€4.000,00***.

Per ciò che concerne invece la luce ingrediente sul lato nord, la tettoia a copertura dell'ingresso e l'ambiente destinato a deposito al di sopra del bagno si deduce che essi siano stati realizzata in epoca successiva e in assenza di titolo edilizio, ragion per cui va previsto il ripristino

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

dello stato dei luoghi come da grafici allegati alla richiamata Licenza Edilizia. Al fine di effettuare le lavorazioni richieste occorre presentare una C. I. L. A. ai sensi dell'art. 6 bis del D. P. R. n°380/2001. Alle spese tecniche, quantificabili approssimativamente in euro *3.000,00*, vanno aggiunti i costi delle lavorazioni e del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta approssimativamente pari ad euro *2.500,00,* per un totale di euro ***5.500,00***.

A seguito delle indicate considerazioni si ritiene che la scheda catastale vada aggiornata esclusivamente per la chiusura della luce ingrediente dell'ambiente centrale va dunque prevista la presentazione di un nuovo D. O. C. F. A. per un costo complessivo di euro ***1.000,00***.

6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

Detta Dichiarazione non è stata trasmessa dall'Ufficio si deve di conseguenza presumere che non sia mai stata rilasciata.

6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

Dal momento che l'immobile in esame allo stato attuale relativamente ai rapporti aeroilluminanti, all'altezza della cucina e del bagno ed all'accesso al bagno che avviene direttamente dalla cucina non presenta i requisiti previsti per il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24, c. 4 bis del D. p. R. n°380/2001 e ss. mm. e intt. lo scrivente E. S. prevede di applicare una decurtazione al valore calcolato quantificabile nella percentuale del 10%.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

> 12. *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. l45 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

Il bene oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D. Lgs. 311/2006 e succ. modd. e intt., detto A. P. E. risulta allegato all'atto di compravendita del notaio in Napoli dott. Improta Filippo rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

> 13. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato, per la propria conformazione, non è scindibile in lotti per cui la vendita può essere riferita esclusivamente al lotto costituito.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

> 14. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

6.14 Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) al f. 7, part. 505, sub. 15.

L'immobile è pignorato per l'intero della piena proprietà.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c. c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il frazionamento dell'unità immobiliare non è attuabile in quanto intervento che comporta un aumento di carico urbanistico essendo l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata (NA) inserito tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L. R. n°21 del 10/12/2003, pubblicata nel B. U. R. C. n°59 del 15/12/2003 *"Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"*, che vieta il rilascio di titoli edilizi che comportino aumento del carico urbanistico a fini residenziali nei comuni ricadenti nella zona rossa vesuviana.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

> 15. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Il bene oggetto della presente Relazione allo stato attuale non risulta abitato.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

> 16. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Non sussiste la circostanza indicata.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

> *17. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano vincoli storico - artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale-spese di gestione annue.

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta parte di condominio costituito.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

> 18. *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Dall'esame della seguente documentazione:

- Elenco Sintetico delle Formalità relativo al bene oggetto di pignoramento, ispezione n°T140047 del 02.02.2026;
- Usi Civici in Campania: estensione dei demani civici comunali comune per comune (Decreti di assegnazione a categoria) - Fonte Regione Campania, anno 2012, Ufficio Usi Civici, dalla quale si evince che sul territorio comunale di Torre del Greco (NA) non gravano usi civici;
- Documentazione rilasciata dall'Area 2 Tecnico Urbanistica del Comune di Torre Annunziata (NA);
- Verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativa all'inesistenza di Contratti di Locazione;

si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale non gravano domande giudiziali, provvedimenti giudiziali o diritti demaniali di nessun tipo.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

> 19. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore dalla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento si adotterà il procedimento di stima sintetico o diretto che consente di comparare il valore di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia di quello in esame al fine di ottenere un prezzo unitario di riferimento.

Si procede valutando immobili con caratteristiche simili a quello in esame ed al valore ottenuto andranno sottratti gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica.

Le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari in zona hanno fornito il seguente dato relativo ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze di quello oggetto di pignoramento:

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

1. trilocale alla via Giuseppe Mazzini, 18, 4° piano, locato con scadenza contratto ottobre 2028, superficie commerciale di mq 81; prezzo richiesto €75.000,00. In discrete condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 926,00;
2. trilocale alla via Oplonti, piano 1° senza ascensore, superficie commerciale di mq 117; prezzo richiesto €108.000,00. In ottime condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 923,00;
3. appartamento alla via Giardino, superficie commerciale di mq 100; prezzo richiesto €85.000,00. In ottime condizioni. Si ricava un prezzo unitario di circa €/mq 850,00.

Per un valore medio di €/mq 900,00.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre del 2025 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo scadente site nella fascia centrale / zona piazza Cesaro, via Castello, corso Garibaldi, via Mazzini, corso Vittorio Emanuele III, scavi Oplonti di Torre Annunziata (NA) sono minimo di €/mq 600,00 e massimo di €/mq 930,00.

Altro riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare; i valori da considerare sono quelli relativi alle abitazioni in stabili di 2° fascia site nella zona centro piazza Cesaro, via Castello, corso Garibaldi, via Mazzini, corso Vittorio Emanuele III, scavi Oplonti di Torre Annunziata (NA), si passa da un valore minimo di €/mq 998,00, ad un valore medio di €/mq 1.254,00, ad un valore massimo di €/mq 1.510,00.

Si sono consultati anche i valori immobiliari dichiarati dell'OMI – Agenzia delle Entrate da cui si rileva che tra febbraio 2025 e gennaio 2026 nell'area di riferimento sono state effettuate cinque compravendite di immobili dalle caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente Relazione. Il valore medio di riferimento è pari a ca. €/mq 400,00.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210











Il valore di riferimento per immobili in vendita con caratteristiche simili a quello pignorato va dunque da un minimo di circa 400,00 €/mq ad un massimo di circa 900,00 €/mq. L'immobile oggetto di pignoramento, in pessimo stato di manutenzione, si trova in uno dei quartieri più antichi di Torre Annunziata che risulta però anche molto degradato ragion per cui lo scrivente E. S. ritiene

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

di dover fare riferimento ad un valore intermedio, €700,00, a cui si applicano dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO	IMMOBILE
Abitazioni libere		100%	100%
Abitazioni locate a canone libero	con durata quadriennale	-20%	
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%	

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato (-20% senza giardino)	-10%	-10%	
	-20%	-20%	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	-15%
Piano 3°	0%	-20%	
Piani superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Da ristrutturare	-10%	-10%
Buono stato	0%	
Ristrutturato	5%	
Finemente ristrutturato	10%	
Nuova costruzione	10%	

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica	10%	
Esterna	5%	
Mista	0%	0%
Interna	-5%	
Completamente interna	-10%	

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	
oltre 40 anni	10%	0%	-15%	0%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		-5%
		totale	65%

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

Valore Medio = 700,00 €/mq x 0,65 = 455,00 €/mq.

Il bene oggetto di pignoramento ha una superficie commerciale pari a mq *94,15* calcolati secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
C. F. F. 7, PART. 505, SUB. 15			
DESCRIZIONE	**SUPERFICE (mq)**	**COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)**
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni	94,00	1,00	94,00
Superficie balconi	1,55	25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	0,15
SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)			***94,15***

Nel calcolo della superficie commerciale non si tiene conto del locale attualmente adibito ad ingresso, chiuso in un momento successivo, né del deposito con accesso dal terrazzo di copertura non rappresentato sui grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata (NA) in data 09.07.1956.

Il valore dell'immobile è di conseguenza pari ad €/mq 455,00 x mq 94,15 = *€42.838,25* cui vanno detratti i costi specificati in risposta al quesito 11 (regolarizzazione urbanistica e catastale) pari a complessivi *€10.500,00* e per la mancanza del Certificato di Agibilità che si valuta intorno al 10%; il valore complessivo del bene è dunque pari ad ***€32.338,25*** a cui va ulteriormente detratto il 10% per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Tabella riepilogativa valore immobile			
Descrizione	*Valore unitario €/mq*	*Superficie commerciale Mq*	*Importo €*
Valore di stima	455,00	94,15	42.838,25
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica e catastale			-10.500,00
Totale parziale			32.338,25
Decurtazione 10% per mancanza agibilità			-3.233,83
Totale parziale			29.104,43
Riduzione per assenza di garanzia di vizi occulti (10%)			-2.910,44
Totale			*26.193,98*
Approssimativamente pari ad un totale di			***26.000,00***
Offerta minima (-25%)			***19.500,00***

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

6.20 RISPOSTA AL QUESITO 20.

> 20. *segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

6.20 U. I. C. F. del Comune di Torre Annunziata (NA) f. 7, part. 505, sub. 15.

L'U. I. in oggetto è libera così come confermato dalla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 1 che ha trasmesso *Interrogazione richiesta di registrazione del contratto di locazione n°1.597 serie 3T* da cui si evince che il contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato in data 04.02.2021 e registrato in data 16.02.2021 è scaduto il 03.02.2024.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Ricerche documentali

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

- Comune di Napoli, Ufficio Anagrafe;
- Comune di Torre Annunziata Ufficio Accesso agli Atti - Urbanistica;
- Archivio Notarile Distrettuale di Napoli
- Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli I.

Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210

Ist. n. 12 dep. 13/07/2026

9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata, 13.07.2026

L'Esperto Stimatore

arch. Mariapina Frisini



Firmato Da: MARIAPINA FRISINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d7f9dbafa1baf41b1c097ede69210