

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**N°58/24 R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA**  
**CON DEPOSITO PERTINENZIALE AL PIANO TERRA**  
**VIA ROSSELLI N.22, 18 – TORRE ANNUNZIATA (NA)**  
**N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 218 - SUB 37**  
**N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 218 - SUB 40**

**G.E. Dr.ssa EMANUELA MUSI**

*L'Esperto Stimatore*

*Dr. Ing. Enrico Rossetti*

*S.S. 87 Sannitica n°77*

*81100 Vaccheria - Caserta*

*Tel/fax 08231542355*

*Cell. 3392151953*

*E-mail [ingenricorossetti@libero.it](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

*Aprile 2025*

---

*INDICE*

<b>Elenco Allegati al LOTTO .....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>6</b>
3. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 QUESITO n. 1: Verifica della completezza della documentazione ed acquisizione dei certificati di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 QUESITO n. 2: Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 QUESITO n. 3: Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>7</b>
<i>3.3.1 Schema sintetico-descrittivo del lotto .....</i>	<i>12</i>
<b>3.4 QUESITO n. 4: Indicazione dei passaggi di proprietà.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale .....</b>	<b>14</b>
<b>3.6 QUESITO n. 6: Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata e verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....</b>	<b>14</b>
<i>3.6.1 Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....</i>	<i>15</i>
<b>3.7 QUESITO n. 7: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b>	<b>15</b>
<b>3.8 QUESITO n. 8: Segnalazioni sull'identificativo catastale .....</b>	<b>17</b>
<b>3.9 QUESITO n. 9: Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata .....</b>	<b>17</b>
<b>3.10 QUESITO n. 10: Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico .....</b>	<b>17</b>
<b>3.11 QUESITO n. 11: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....</b>	<b>18</b>
<b>3.12 QUESITO n. 12: Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica .....</b>	<b>18</b>

---

<b>3.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Indicazione e formazione di uno o più lotti dei beni pignorati</b>	<b>18</b>
<b>3.14</b>	<b>QUESITO n. 14: Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura</b>	<b>19</b>
<b>3.15</b>	<b>QUESITO n. 15: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b>	<b>19</b>
<b>3.16</b>	<b>QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione</b>	<b>19</b>
<b>3.17</b>	<b>QUESITO n. 17: Indicazioni sui vincoli artistici e sui vincoli condominiali</b>	<b>19</b>
<b>3.18</b>	<b>QUESITO n. 18: Rilevare la presenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b>	<b>19</b>
<b>3.19</b>	<b>QUESITO n. 19: Procedere alla valutazione dei beni</b>	<b>20</b>
3.19.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	21
3.19.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	24
3.19.3	<i>Prezzo base d'asta</i>	25
3.19.4	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i>	25
3.19.5	<i>Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	26
<b>3.20</b>	<b>QUESITO n. 20: Segnalazioni sul canone di locazione e sulla sua eventuale inadeguatezza</b>	<b>26</b>

**Elenco Allegati al LOTTO**

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 17/12/2024;
2. Certificato di residenza del debitore esecutato;
3. Estratto di matrimonio con il regime patrimoniale del debitore esecutato;
4. Certificato di residenza dell'occupante dell'appartamento;
5. Certificato di residenza dell'occupante del deposito;
6. Foto dei beni del LOTTO UNICO;
7. Planimetrie attuale dei beni del LOTTO UNICO;
8. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 18960/14999 del 15/04/2024;
9. Atto di acquisto del 13/04/2021;
10. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 18372/13542 del 15/04/2021;
11. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dante causa nn. 23503/18784 del 29/06/2015;
12. Certificato di morte dell'usufruttuario;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dante causa nn. 26115/23203 del 21/12/1977;
14. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 218 del foglio 6 su cui è edificato il lotto unico;
15. Visura catastale storica della p.lla 218, sub 37, foglio 6, Torre Annunziata;
16. Visura catastale storica della p.lla 218, sub 40, foglio 6, Torre Annunziata;
17. Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati;
18. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
19. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 18373/2274 del 15/04/2021;
20. Planimetria catastale dell'appartamento pignorato;
21. Planimetria catastale del deposito pignorato;
22. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Torre Annunziata;
23. Estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Torre Annunziata;
24. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
25. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
26. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
27. Adeguata e dettagliata descrizione dei beni per l'ordinanza di vendita;

- 28.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 29.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al custode giudiziario;
- 30.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al debitore esecutato.

## **1. PREMESSA**

Il giorno 04/12/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Emanuela Musi del Tribunale di Torre Annunziata – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°58/24 del R.G.E., promossa da **Intesa SanPaolo Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Esposito contro il Signor **XXXXXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni hanno avuto inizio il 17/12/2024 sui beni oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Germaine Popolo **[all. n. 1]**.

## **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO**

### **3.1 QUESITO n. 1: Verifica della completezza della documentazione ed acquisizione dei certificati di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che gli stessi sono così censiti:

- Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra in Torre Annunziata (Na) alla via Rosselli n.22 - censito al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6 - particella 218 - sub 37 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 2,0 vani - rendita € 103,29;
- Piena ed intera proprietà di deposito al piano terra in Torre Annunziata (Na) alla via Rosselli n.18 - censito al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6 - particella 218 - sub 40 - categoria C/2 - classe 3 - consistenza 15,00 mq - rendita € 79,02.

Nei documenti in atti è stata constatata la presenza della certificazione notarile da cui si attesta la ricostruzione catastale dei cespiti pignorati e la loro provenienza antiventennale dalla data di trascrizione del pignoramento del 15/04/2024.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato il 22/03/2024, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/04/2024 mentre la certificazione notarile è stata depositata il 29/04/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni secondo gli articoli 497 e 567 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato ed è stata ritirata a mani proprie.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art.567 cpc.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore pignorante.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il signor XXXXXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXX **[all. n. 2]**.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni, pertanto, trattasi di beni personali **[all. n. 3]**.

### **3.2 QUESITO n. 2: Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E.**

L'appartamento al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXX che non vi ha la residenza **[all. n. 4]**.

Il deposito al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXX unitamente alla propria famiglia **[all. n. 5]**.

### **3.3 QUESITO n. 3: Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra con deposito pertinenziale al piano terra sito alla via Rosselli n.22 e n.18 in Torre Annunziata (Na); pertanto, il lotto pignorato è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 1 - 4).

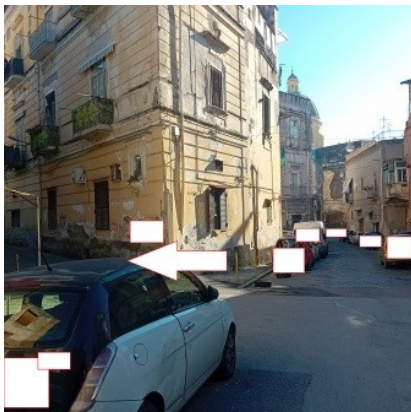


Figura 1 traversa di via Giosuè Carducci in Torre Annunziata



Figura 2 via Rosselli in Torre Annunziata



**Figura 3** appartamento al piano terra al civico n.22 di via Rosselli in Torre Annunziata



**Figura 4** deposito al piano terra al civico n.18 di via Rosselli in Torre Annunziata

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è un quartiere popolare residenziale, ovvero gli immobili sono posizionati nel centro storico a pochi metri da corso Vittorio Emanuele III e dalla stazione ferroviaria di Torre Annunziata (Figura 5).



**Figura 5** Collocazione del LOTTO UNICO nel contesto del Comune di Torre Annunziata

Inoltre, il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura ed i soffitti degli immobili al piano terra sono a volta ed il fabbricato ha tre piani fuori terra con un androne e vano scala comuni; tuttavia, agli immobili pignorati si accede direttamente da via Rosselli; l'appartamento al piano terra variabile da 4,30 m a 4,50 m, mentre il bagno ha un'altezza utile interna di 2,30 m; è composto da una camera da letto, una cucina, un disimpegno ed un bagno; completa il lotto un deposito pertinenziale disposto

sempre al piano terra con accesso da via Rosselli al civico n.18, avente un'altezza utile interna massima di 4,00 m e composto da un unico ambiente **[all. n. 6]** (Figure 6 - 17).



Figura 6 accesso all'appartamento al piano terra al civico n.22 di via Rosselli in Torre Annunziata



Figura 7 accesso all'appartamento al piano terra al civico n.22 di via Rosselli in Torre Annunziata



Figura 8 camera da letto dell'appartamento al piano terra



Figura 9 camera da letto dell'appartamento al piano terra

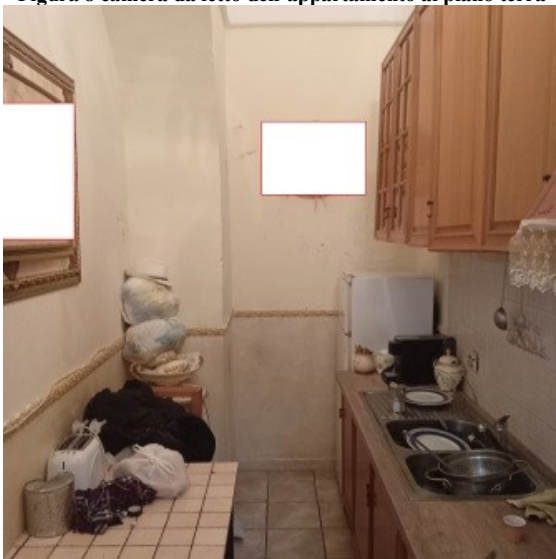


Figura 10 cucina dell'appartamento al piano terra

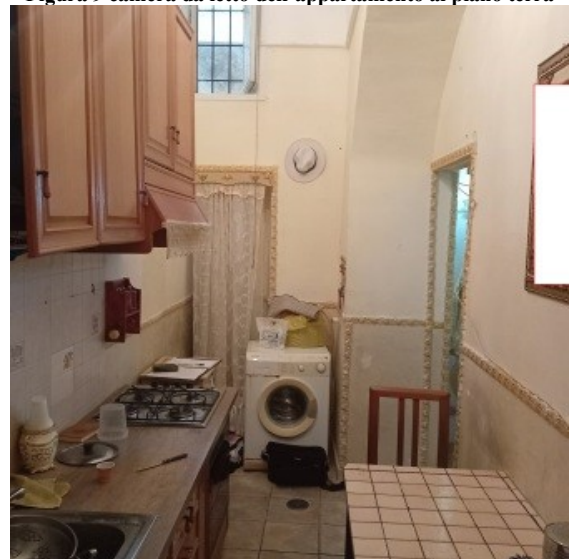


Figura 11 cucina dell'appartamento al piano terra



Figura 12 disimpegno



Figura 13 disimpegno



Figura 14 accesso al deposito al piano terra al civico n.18 di via Rosselli in Torre Annunziata

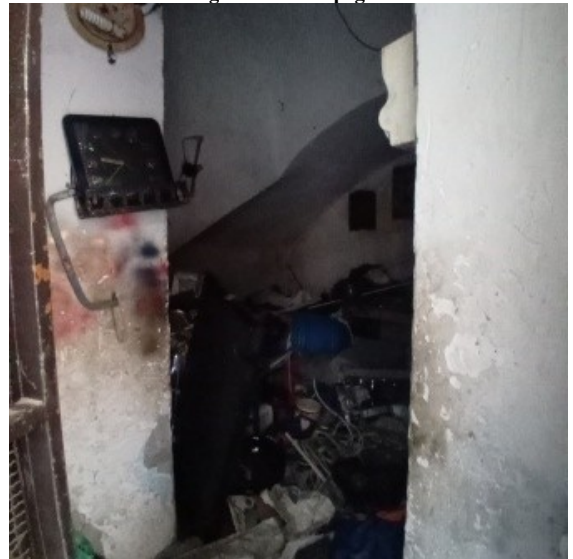


Figura 15 deposito al piano terra

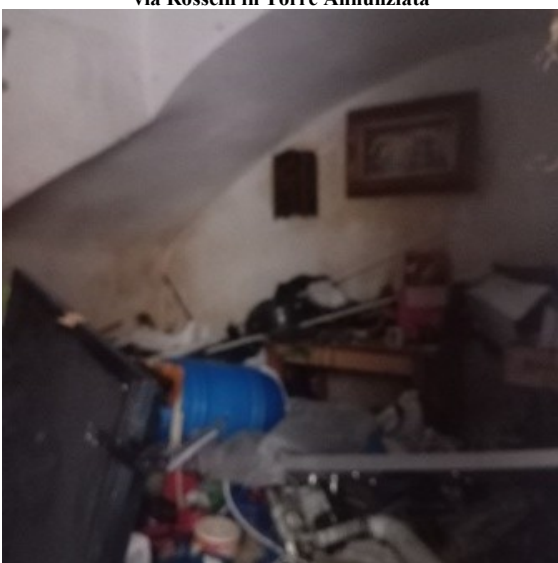


Figura 16 deposito al piano terra



Figura 17 deposito al piano terra

Dalle planimetrie **[all. n. 7]** del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva dell'appartamento al piano terra pari a 33,40 mq e del deposito pertinenziale al piano terra pari a 14,20 mq, così suddivisi tra i vari ambienti (Figura 18):

- **Appartamento al piano terra**

- Camera da letto della superficie di 13,00 mq con altezza utile interna massima di 4,50 m;
- Cucina della superficie di 8,90 mq con altezza utile interna massima di 4,30 m;
- Disimpegno della superficie di 5,50 mq con altezza utile interna massima di 4,50 m;
- Bagno della superficie di 6,00 mq con altezza utile interna di 2,30 m.

- **Deposito al piano terra**

- Deposito della superficie di 14,20 mq con altezza utile interna massima di 4,00 m.

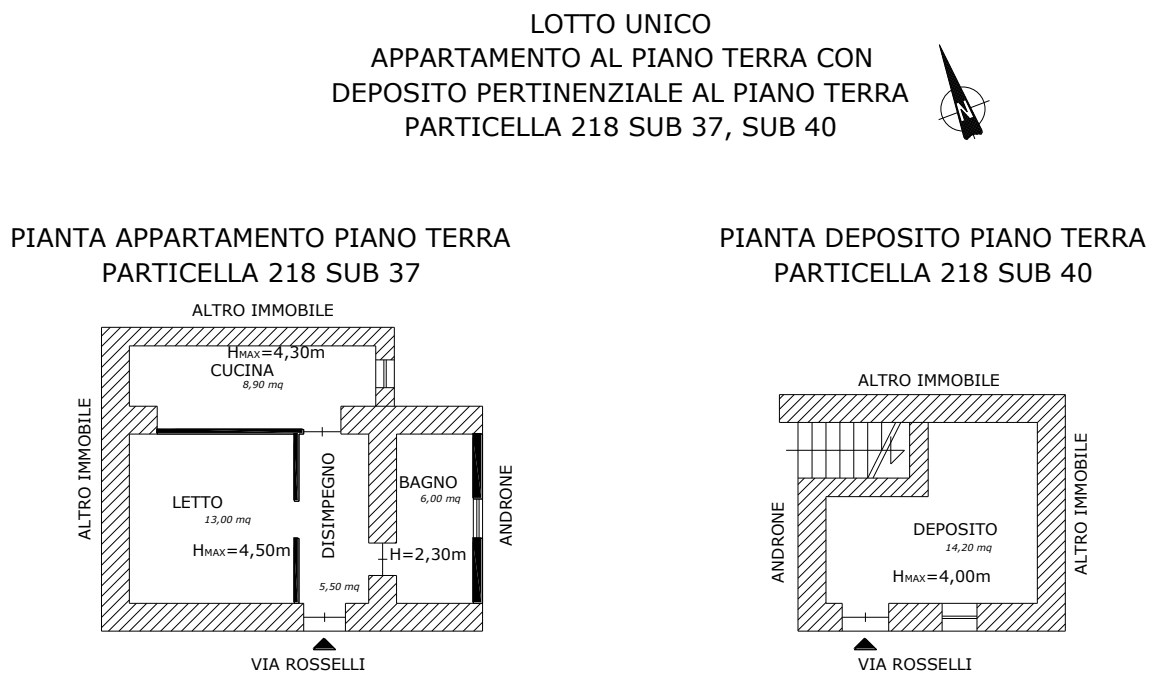


Figura 18 Planimetrie dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$  per i vani ad uso abitazione;
- $C = 0,45$  per il deposito.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **39,79 mq**.

---

Gli immobili pignorati non appartengono ad un contesto condominiale avendo l'accesso diretto da via Rosselli.

L'appartamento non è dotato di gas metano ed è privo di termosifoni pur avendo un condizionatore d'aria.

L'appartamento al piano terra con il deposito pertinenziale è un mediocre stato di manutenzione con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge n.37/08) ed i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 2.000,00.

L'appartamento pignorato non dispone dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 200,00.

### **3.3.1 Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** – Piena ed esclusiva proprietà di **appartamento al piano terra con deposito pertinenziale al piano terra** con accesso diretto da via Rosselli n.22 e n.18 in Torre Annunziata (Na), della superficie commerciale di 39,79 mq; L'appartamento ha un'altezza utile interna massima di 4,50 m con soffitti a volta ed è composto da una camera da letto, una cucina, un disimpegno, un bagno avente l'altezza utile interna di 2,30 m e da un deposito pertinenziale accessibile solamente da via Rosselli n.18; l'appartamento confina a sud con via Rosselli, ad est con l'androne ed ad ovest con un'altra unità immobiliare; il deposito confine a sud con via Rosselli, ad ovest con l'androne ed ad est con un'altra unità immobiliare, sono riportati nel **C.F. del Comune di Torre Annunziata foglio 6, p.lla 218, sub 37 e sub 40**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Enrico Rossetti, depositata in atti nell'aprile 2025; Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato senza titolo in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150/42 del 17/08/1942 e l'appartamento al piano terra è difforme dall'originaria consistenza in ordine alla ripartizione interna degli ambienti tramite tramezzatura; pertanto, a parere dell'Esperto Stimatore è necessario redigere una CILA postuma al fine di procedere alla regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna degli ambienti. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di acquisto del 13/04/2021, trascritto il 15/04/2021 ai nn.18372/13542.

**PREZZO BASE euro 32.000,00.**

---

### **3.4 QUESITO n. 4: Indicazione dei passaggi di proprietà**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 22/03/2024, trascritto il **15/04/2024** ai nn. 18960/14999 **[all. n. 8]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
  - *Atto di acquisto* del 13/04/2021 **[all. n. 9]**, trascritto il 15/04/2021 ai nn. 18372/13542 **[all. n. 10]** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali;
  - *Atto di acquisto* del 25/06/2015, trascritto il 29/06/2015 ai nn. 23503/18784 **[all. n. 11]** contro XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito (già appartamento) al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 6 (attuale sub 40), con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo ad XXXXXXXXXXXX a seguito del decesso dell'usufruttuario XXXXXXXXXXXX avvenuto il 29/11/1983 **[all. n. 12]**;
  - *Atto di acquisto* del 24/11/1977, trascritto il 21/12/1977 ai nn. 26115/23203 **[all. n. 13]** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà e XXXXXXXXXXXX per l'usufrutto, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito (già appartamento) al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 7 (attuale sub 37) e sub 6 (attuale sub 40).

---

*Il terreno su cui ricade il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 218 del foglio 6 [all. n. 14], mentre l'attuale appartamento di cui al sub 37 era il sub 7 e l'attuale deposito di cui al sub 40 era il sub 6.*

*Il debitore esecutato ha acquistato gli immobili pignorati con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.*

### **3.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra con il deposito pertinenziale aventi l'accesso diretto da via Rosselli ai civici n.22 e n.18 in Torre Annunziata e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti identificazioni catastali:

#### **Dati catastali attuali del sub 37 della particella 218 [all. n. 15]**

- Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 37.

*I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.*

#### **Dati catastali attuali del sub 40 della particella 218 [all. n. 16]**

- Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 40.

*I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.*

### **3.6 QUESITO n. 6: Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata e verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra con il deposito pertinenziale aventi l'accesso diretto da via Rosselli ai civici n.22 e n.18 in Torre Annunziata e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

#### **Dati catastali attuali del sub 37 della particella 218 [all. n. 15]**

- Dal 09/05/2011 - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 37;
- Dall'impianto - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 7.

#### **Dati catastali attuali del sub 40 della particella 218 [all. n. 16]**

- Dal 16/10/2020 - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 40;
- Dall'impianto - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 218 - Sub 6.

---

*Il terreno su cui ricade il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 218 del foglio 6 [all. n. 11].*

*Il debitore esecutato ha acquistato gli immobili pignorati con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.*

### **3.6.1 Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

*I titoli di provenienza antiventennale dalla trascrizione del pignoramento sono delle compravendite, ovvero atti a carattere traslativo inter vivos.*

Dalle ricerche ipotecarie eseguite sui beni pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218 sub 37 (ex sub 7) e sub 40 (ex sub 6) [all. n. 17] e sul debitore esecutato [all. n. 18], non sono emersi atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato sui beni oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:

- ***Ipoteca volontaria*** del 13/04/2021, iscritta il 15/04/2021 ai nn. 18373/2274 [all. n. **19**], contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali;
- ***Atto di pignoramento*** del 22/03/2024, trascritto il 15/04/2024 ai nn. 18960/14999 [all. n. **8**], contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.

### **3.7 QUESITO n. 7: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il diritto reale è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra con accessi diretti da via Rosselli ai civici n.22 e n.18 in Torre Annunziata.

L'appartamento pignorato è dotato della planimetria catastale [all. n. 20], cui è conforme lo stato dei luoghi ed anche il deposito pignorato è dotato della planimetria catastale [all. n. 21], cui è conforme lo stato dei luoghi.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 22] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 23], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 19 e 20).

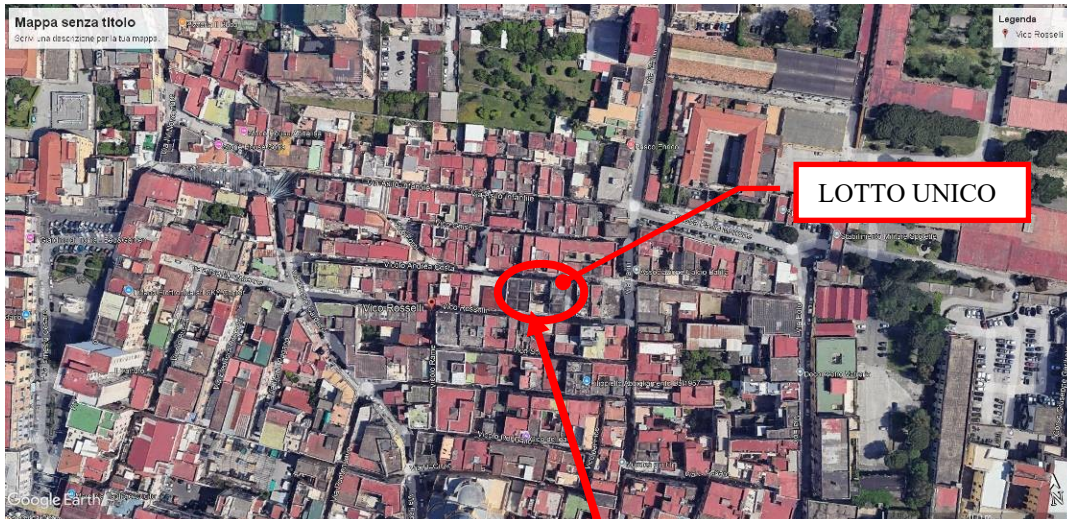


Figura 19 Localizzazione della particella pignorata



Figura 20 Stralcio della mappa catastale del Comune di Torre Annunziata foglio 6 p.la 218

I confini dell'appartamento di cui al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto sono:

- A Nord con un'altra unità immobiliare;
- Ad Est con l'androne comune;
- A Sud con via Rosselli.

---

I confini del deposito pertinenziale di cui al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto sono:

- A Nord con un'altra unità immobiliare;
- Ad Ovest con l'androne comune;
- A Sud con via Rosselli.

### **3.8 QUESITO n. 8: Segnalazioni sull'identificativo catastale**

Non ci sono segnalazioni sull'identificativo catastale, ovvero non ci sono inclusioni di porzioni aliene e/o fusioni catastali.

### **3.9 QUESITO n. 9: Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata**

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato **dalla piena proprietà** del LOTTO UNICO costituito da un appartamento al piano terra con deposito pertinenziale al piano terra sito alla via Rosselli n.22 e n.18 in Torre Annunziata (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Torre Annunziata:

- Appartamento al piano terra - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio **6** - Particella **218** - Sub **37** - Categoria **A/3** - Classe **2** - Consistenza **2,0 vani [all. n. 15]**;
- Deposito al piano terra - Comune di Torre Annunziata - N.C.E.U. - Foglio **6** - Particella **218** - Sub **40** - Categoria **C/2** - Classe **3** - Consistenza **15,00 mq [all. n. 16]**.

*Il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.*

*Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento è la piena proprietà coincidente con quella in titolarità al debitore esecutato.*

*I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, così come i dati catastali contenuti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione.*

### **3.10 QUESITO n. 10: Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico**

Secondo il Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28/05/1983 ed il Regolamento Edilizio approvato con D.P.R.C. n. 40103 del 27/05/1982, gli immobili oggetto del pignoramento ricadono in zona A di riqualificazione urbanistica.

Il Comune di Torre Annunziata ha approvato il preliminare del Piano Urbanistico Comunale a seguito della Delibera di Giunta Comunale n.42 del 31/03/2021 e gli immobili pignorati

---

ricadono nell'ambito del tessuto storico centrale, soggetti al recupero urbanistico edilizio ed al restauro paesaggistico.

Il Comune di Torre Annunziata ricade nel P.T.P. dei Comuni Vesuviani, fa parte del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi della Legge n.394/91; presenta i Vincoli Ambientali ai sensi della Legge n.1497/39 secondo il D.M. del 09/04/1963 pubblicato sulla G.U. n.126 del 13/05/1963 e rientra nelle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge n.431/85; infine si rappresenta che il Comune di Torre Annunziata rientra nella zona rossa 1.

### **3.11 QUESITO n. 11: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Torre Annunziata è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato senza titolo in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150/42 del 17/08/1942 e l'appartamento al piano terra è difforme dall'originaria consistenza in ordine alla ripartizione interna degli ambienti tramite tramezzatura.

Pertanto, a parere dell'Esperto Stimatore è necessario redigere una CILA postuma al fine di procedere alla regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna degli ambienti ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici, degli oneri urbanistici e delle sanzioni, è stimabile in € 3.000,00.

### **3.12 QUESITO n. 12: Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica**

L'appartamento al piano terra sito in Torre Annunziata alla via Rosselli n.22 è privo dell'attestato di certificazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 200,00.

### **3.13 QUESITO n. 13: Indicazione e formazione di uno o più lotti dei beni pignorati**

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è formato un **LOTTO UNICO**, in quanto esso è composto da un appartamento al piano terra con deposito pertinenziale non comunicante ma con accessi diretti da via Rosselli ai civici n.22 e n.18 in Torre Annunziata; tale tipologia edilizia è residenziale ed è diffusa nel centro storico del Comune di Torre Annunziata.

---

**3.14 QUESITO n. 14: Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura**

I beni oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati per l'intero, ovvero per la quota di 1/1.

**Inoltre, tali beni non sono divisibile in natura.**

**3.15 QUESITO n. 15: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'appartamento al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXXX che non vi ha la residenza **[all. n. 4]**.

Il deposito al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXXX unitamente alla propria famiglia **[all. n. 5]**.

**3.16 QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione**

Sugli immobili pignorati non risultano provvedimenti di assegnazione.

**3.17 QUESITO n. 17: Indicazioni sui vincoli artistici e sui vincoli condominiali**

Non ci sono vincoli sui beni pignorati.

Il LOTTO UNICO non si trova in un contesto condominiale e non condivide con i restanti immobili l'androne in quanto agli immobili si accede direttamente da via Rosselli.

**3.18 QUESITO n. 18: Rilevare la presenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale e verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Sui beni pignorati non sono presenti provvedimenti di assegnazione.

Non ci sono altri vincoli ed oneri giuridici sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come emerso dalle ricerche eseguite sui beni pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218 sub 37 (ex sub 7) e sub 40 (ex sub 6) **[all. n. 17]** e sul debitore esecutato **[all. n. 18]**, non sono emersi atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato sui beni oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:

- ***Ipoteca volontaria*** del 13/04/2021, iscritta il 15/04/2021 ai nn. 18373/2274 **[all. n. 19]**, contro XXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore

---

esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali;

- **Atto di pignoramento** del 22/03/2024, trascritto il 15/04/2024 ai nn. 18960/14999 **[all. n. 8]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra e del deposito pertinenziale al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al foglio 6, particella 218, sub 37 e sub 40, pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito con il regime della separazione legale dei beni, trattasi, pertanto, di beni personali.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 24]**.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni ricadenti nel Comune di Torre Annunziata e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

### **3.19 QUESITO n. 19: Procedere alla valutazione dei beni**

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è

funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

### ***3.19.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione***

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti non in contesti condominiali ad uso residenziali, collocati nel centro storico.

---

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Torre Annunziata.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- **IMMOBILE 1** (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 25]**
  - Valore di mercato noto = € 85.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
  - Superficie utile interna = 85,00 mq;
  - Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'appartamento = primo;
  - Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellentissimo nessun tipo di intervento.
- **IMMOBILE 2** (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 26]**
  - Valore di mercato noto = € 135.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
  - Superficie utile interna = 57,40 mq (comprende il 45% del box auto);
  - Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 8,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'appartamento = primo;
  - Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellentissimo nessun tipo di intervento.
- **IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**
  - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
  - Superficie utile interna = 39,79 mq (comprende il 45% del deposito);
  - Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 0,00 mq;

- Balconi e/o terrazzi = 0,30 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = terra;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile/terreno pertinenziale = 1,50%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 5.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

<b>SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO</b>	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

<b>TABELLA DEI DATI</b>			
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto		€ 85 000,00	€ 115 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	6 mesi	6 mesi
Superficie utile interna	39,79 mq	30,00 mq	57,40 mq
Superficie cortile/terreno di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	0,00 mq	8,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	0 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	2,5	10	10

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO UNICO il valore di mercato di € **47.697,89**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto	€ 85 000,00	€ 115 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 670,25	-€ 2 259,75
€ - Superficie utile interna	€ 19 614,11	-€ 35 281,36
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 0,00	-€ 4 006,97
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 2 550,00	-€ 3 450,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 37 500,00	-€ 37 500,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 62 893,86	€ 32 501,92
Media dei valori corretti	€ 47 697,89	

### 3.19.2 Adegamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato se n'è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi necessari per una revisione generale sono stimabili in € 2.000,00.

Il costo necessario per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari a € 200,00;

inoltre, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna degli ambienti, comprensivo degli onorari tecnici, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00.

Il costo necessario per la liberazione dei beni pignorati è stimabile in € 2.497,89.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **7.697,89** pertanto, il valore di mercato stimato dell'intera proprietà del bene pignorato è pari ad € **40.000,00**.

### 3.19.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà decurtato di circa il 20% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi necessari la regolarizzazione urbanistica e per l'adeguamento dell'impianto elettrico, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà di € **32.000,00**.

### 3.19.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e per la piena proprietà del LOTTO UNICO si è desunto un prezzo a base d'asta di € **32.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **39,79 mq**, si è calcolato un valore di € **804,22 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al piano terra con deposito pertinenziale al piano terra</u>		
<u>p.lla 218 sub 37 e sub 40</u>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore lordo al mq €/mq</b>	<b>Valore lordo Totale</b>
39,79 mq	804,22 €/mq.	€ 32.000,00

**3.19.5 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

**Pertanto, non si tratta di quota indivisa.**

**3.20 QUESITO n. 20: Segnalazioni sul canone di locazione e sulla sua eventuale inadeguatezza**

L'appartamento al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXXX che non vi ha la residenza **[all. n. 4]**.

Il deposito al piano terra pignorato è occupato sine titulo dal signor XXXXXXXXXXXXX unitamente alla propria famiglia **[all. n. 5]**.