



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°95/24 R.G.E.



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO DISTRIBUITO TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO

VIA NAZIONALE N.263/I - TORRE DEL GRECO (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 24 PARTICELLA 38 - SUB 11



G.E. Presidente Dr. FRANCESCO ABETE

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

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it



Dicembre 2024




 INDICE
 

| | |
|--|-----------|
| Elenco Allegati al LOTTO | 4 |
| 1. PREMESSA..... | 6 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 6 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO | 6 |
| 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 | 6 |
| 3.2 QUESITO n. 2: Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E..... | 7 |
| 3.3 QUESITO n. 3: Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto | 7 |
| 3.3.1 <i>Schema sintetico-descrittivo del lotto</i> | <i>12</i> |
| 3.4 QUESITO n. 4: Indicazione dei passaggi di proprietà..... | 13 |
| 3.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale | 14 |
| 3.6 QUESITO n. 6: Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata e verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli | 15 |
| 3.6.1 <i>Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> | <i>15</i> |
| 3.7 QUESITO n. 7: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. | 16 |
| 3.8 QUESITO n. 8: Segnalazioni sull'identificativo catastale | 17 |
| 3.9 QUESITO n. 9: Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata | 17 |
| 3.10 QUESITO n. 10: Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico | 17 |
| 3.11 QUESITO n. 11: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 18 |
| 3.12 QUESITO n. 12: Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica | 18 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.13 | QUESITO n. 13: Indicazione e formazione di uno o più lotti dei beni pignorati | 18 |
| 3.14 | QUESITO n. 14: Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura | 18 |
| 3.15 | QUESITO n. 15: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile | 18 |
| 3.16 | QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione | 19 |
| 3.17 | QUESITO n. 17: Indicazioni sui vincoli artistici e sui vincoli condominiali | 19 |
| 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 | 19 |
| 3.19 | QUESITO n. 19: Procedere alla valutazione dei beni | 20 |
| 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> | 24 |
| 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> | 25 |
| 3.20 | QUESITO n. 20: Segnalazioni sul canone di locazione e sulla sua eventuale inadeguatezza | 25 |

Elenco Allegati al LOTTO

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 09/07/2024;
2. Certificato di residenza del debitore esecutato;
3. Certificato di stato civile del debitore esecutato;
4. Foto del bene del LOTTO UNICO;
5. Planimetria attuale del bene del LOTTO UNICO;
6. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 30294/23773 del 14/06/2024;
7. Atto di acquisto del 28/07/2009;
8. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 47575/34516 del 29/07/2009;
9. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dante causa nn. 36277/25344 del 29/06/2009;
10. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto antecedente nn. 54599/26891 del 25/07/2007;
11. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto antecedente nn. 33655/26108 del 24/07/2002;
12. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto antecedente nn. 1186/1025 del 08/01/1973;
13. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 38 del foglio 24 su cui è edificato il lotto unico;
14. Visura catastale storica della p.lla 38, sub 11, foglio 24, Torre del Greco;
15. Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato;
16. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
17. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 47576/7930 del 29/07/2009;
18. Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
19. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Torre del Greco;
20. Estratto di mappa del foglio 24 del Comune di Torre del Greco;
21. Dia con grafici del 26/11/2007 prot. n.83293 – pratica n.449/2007;
22. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
23. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
24. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
25. Adeguata e dettagliata descrizione del bene per l'ordinanza di vendita;



26. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;

27. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al custode giudiziario;

28. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al debitore esecutato.



1. PREMESSA

Il giorno 26/06/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Anna Maria Diana 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°95/24 del R.G.E., promossa da **Unicredit Spa** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola contro la Signora **XXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 09/07/2024 sul bene oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici al bene oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Vittorio Storti **[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 al bene pignorato è emerso che lo stesso è così censito:

- Piena ed intera proprietà di appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano in Torre del Greco (Na) alla via Nazionale n.263/I - censito al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24 - particella 38 - sub 11 - categoria A/4 - classe 6 - consistenza 7,0 vani - rendita € 488,05.

Nei documenti in atti è stata constatata la presenza della certificazione notarile da cui si attesta la ricostruzione catastale del cespite pignorato e la sua provenienza antiventennale dalla data di trascrizione del pignoramento del 14/06/2024.

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

Il pignoramento è stato notificato il 08/05/2024, mentre l'istanza di vendita e la certificazione notarile sono stati depositati il 19/06/2024, ovvero entro il termine di 45 giorni secondo gli articoli 497 e 567 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che lo ha ritirato 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.

La signora XXXXXXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXX, ovvero presso l'immobile pignorato **[all. n. 2]**.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, pertanto, trattasi di un bene personale **[all. n. 3]**.

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

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato **[all. n. 2]**.

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 distribuito tra il piano terra ed il primo piano con accesso per il tramite del cortile comune all'interno I della traversa di via Nazionale in Torre del Greco (Na); pertanto, il lotto pignorato è accessibile dai mezzi rotabili direttamente dalla traversa di via Nazionale n.263 per il tramite del cortile comune (Figure 1 - 6).



Figura 1 via nazionale in Torre del Greco



Figura 2 civico n.263 di via Nazionale in Torre del Greco



Figura 3 traversa di via Nazionale del civico n.263 in Torre del Greco



Figura 4 traversa di via Nazionale del civico n.263 in Torre del Greco



Figura 5 accesso dal cortile comune all'immobile pignorato



Figura 6 accesso al piano terra dell'immobile pignorato

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è agricolo, ovvero l'immobile è posizionato in una traversa di via Nazionale al civico n.263 ed il cespite si trova a circa 350 metri da via Nazionale che collega il Comune di Torre del Greco al Comune di Torre Annunziata ed all'autostrada A3 (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del LOTTO UNICO nel contesto del Comune di Torre del Greco

Inoltre, il fabbricato a cui appartiene l'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano collegati da una scala interna ha una struttura portante in muratura con una copertura piana; il piano terra dell'appartamento ha un'altezza utile interna di 2,70 m ed è suddiviso in una cucina/salone, un bagno con altezza utile interna di 2,75 m ed un balcone, mentre il primo piano accessibile tramite una rampa di scale interna ha un'altezza utile interna di 2,70 m ed è

suddiviso in tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un balcone [all. n. 4] (Figure 8 - 23).



Figura 8 facciata nord del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato



Figura 9 facciata est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato



Figura 10 salone/cucina al piano terra



Figura 11 salone/cucina al piano terra



Figura 12 bagno 1 al piano terra



Figura 13 balcone 1 al piano terra



Figura 14 rampa di scala interna di collegamento del piano terra con il primo piano



Figura 15 bagno 2 al primo piano



Figura 16 camera da letto 1 al primo piano



Figura 17 camera da letto 1 al primo piano



Figura 18 camera da letto 2 al primo piano



Figura 19 camera da letto 2 al primo piano



Figura 20 camera da letto 3 al primo piano

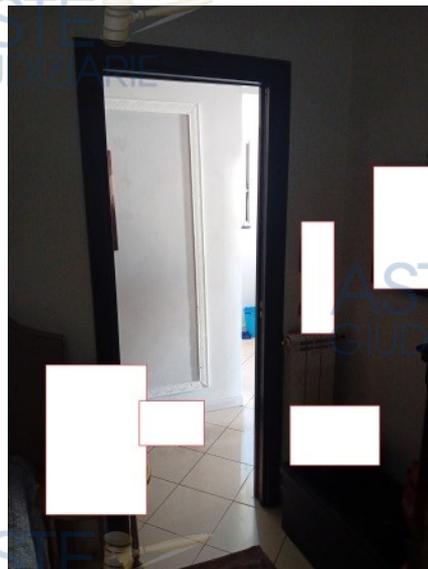


Figura 21 camera da letto 3 al primo piano



Figura 22 disimpegno al primo piano



Figura 23 balcone 2 al primo piano

Dalle planimetrie **[all. n. 5]** del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano pari a 95,40 mq, così suddivisi tra i vari ambienti (Figura 24):

- **Piano Terra dell'appartamento con altezza utile interna di 2,70 m**
 - Salone/Cucina della superficie di 49,10 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 3,80 mq ed altezza utile interna di 2,75 m;
 - Balcone 1 della superficie di 12,30 mq.
- **Primo Piano dell'appartamento con altezza utile interna di 2,70 m**
 - Disimpegno della superficie di 4,50 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 14,10 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 11,60 mq;

- Camera da letto 3 della superficie di 6,00 mq;
- Bagno 2 della superficie di 3,90 mq;
- Ripostiglio della superficie di 2,40 mq;
- Balcone 2 della superficie di 13,20 mq.

LOTTO UNICO
PIANTA APPARTAMENTO DISTRIBUITO
TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO
PARTICELLA 38 SUB 11

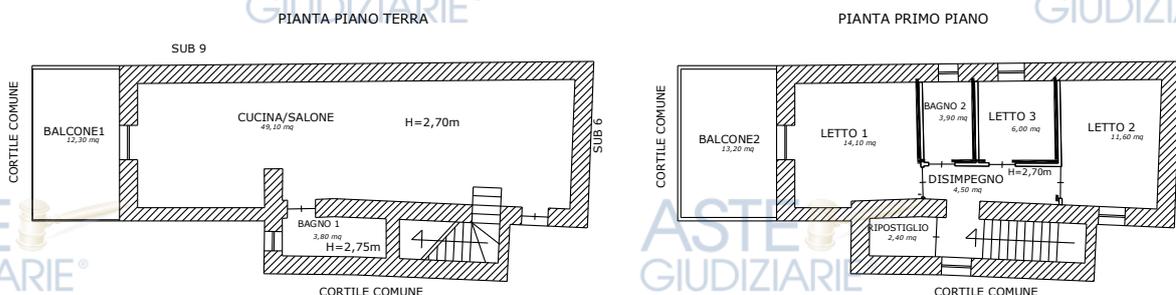


Figura 24 Planimetrie del piano terra e de primo piano dell'appartamento

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

- $C = 1,00$ per i vani ad uso abitazione;
- $C = 0,25$ per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **101,775 mq**.

L'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano è in discreto stato di manutenzione con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria, oltre a dover riparare le infiltrazioni che riguardano i soffitti al piano terra ed al primo piano; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge n.37/08) ed i costi per l'adeguamento sono stimabili in € 1.500,00.

L'immobile pignorato non dispone dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 300,00.

3.3.1 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – Piena ed esclusiva proprietà di **appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano con una rampa di scale interna di collegamento** ubicato in Torre del Greco (Na) alla via Nazionale n.263/I della superficie commerciale di 101,775 mq; il piano terra dell'appartamento ha un'altezza utile interna di 2,70 m ed è suddiviso in un salone/cucina, un bagno ed un balcone, mentre il primo piano ha un'altezza utile interna di 2,70 m ed è suddiviso in un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un

balcone; confina a nord con il cortile comune, ad ovest con il sub 6, ad est con il cortile comune, è riportato nel **C.F. del Comune di Torre del Greco foglio 24, p.lla 38, sub 11**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale dell'esperto Ing. Enrico Rossetti, depositata in atti nel dicembre 2024; Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo urbanistico in data antecedente al 01/09/1967; successivamente, è stata presentata la DIA prot. n.83293 del 26/11/2007 – pratica n.449/2007 per lavori di manutenzione straordinaria cui è conforme l'attuale stato dei luoghi. Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di acquisto del 28/07/2009, trascritto il 29/07/2009 ai nn.47575/34516.

PREZZO BASE euro **174.000,00**.

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 08/05/2024, trascritto il **14/06/2024** ai nn. 30294/23773 **[all. n. 6]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale.

• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:

- **Atto di acquisto** del 28/07/2009 **[all. n. 7]**, trascritto il 29/07/2009 ai nn. 47575/34516 [all. n. 8] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale;
- **Atto di acquisto** del 24/06/2009 trascritto il 29/06/2009 ai nn. 36277/25344 [all. n. 9] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11;

- **Atto di acquisto** del 12/07/2007 trascritto il 25/07/2007 ai nn. 54599/26891 [all. n. 10] contro XXXXXX ed a favore di XXXXX coniugata in regime di comunione legale dei beni, relativamente alla piena proprietà del deposito, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 10 (attuale sub 11 dopo il cambio di destinazione d'uso);
- **Atto di acquisto** del 16/07/2002 trascritto il 24/07/2002 ai nn. 33655/26108 [all. n. 11] contro XXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX coniugata in regime di comunione legale dei beni, relativamente alla piena proprietà del deposito, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 7 e sub 8 (attuale sub 11 dopo il cambio di destinazione d'uso);
- **Atto di acquisto** del 27/12/1972 trascritto il 08/01/1973 ai nn. 1186/1025 [all. n. 12] contro XXXXXXX ed a favore XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del deposito, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 10 (attuale sub 11 dopo il cambio di destinazione d'uso).

Il terreno su cui ricade il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 38 del foglio 24 [all. n. 13].

L'attuale sub 11 è stato generato dalla variazione catastale del 24/10/2008, pratica n. NA0902979 a seguito dell'ampliamento e fusione dei subalterni 7, 8 e 10 ed al relativo cambio di destinazione d'uso.

Il debitore esecutato ha acquisto l'immobile pignorato con lo stato civile di libero, pertanto, trattasi di bene personale.

3.5 QUESITO n. 5: Identificazione catastale

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano con una rampa di scale interna sito alla via Nazionale n.263/I in Torre del Greco e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti identificazioni catastali:

Dati catastali attuali del sub 11 della particella 38 [all. n. 14]

- Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **11**.

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 distribuito tra il piano terra ed il primo piano con una rampa di scale interna sito alla via Nazionale n.263/I in Torre del Greco e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali del sub 11 della particella 38 [all. n. 14]

- Dal 24/10/2008 - Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **11**;
- Dal 11/06/2007 - Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **10 (da porzione di fabbricato Rurale)**;
- Dal 03/07/2002 - Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **8 (da porzione di fabbricato Rurale)**;
- Dal 03/07/2002 - Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **7 (da porzione di fabbricato Rurale)**.

Il terreno su cui ricade il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 38 del foglio 24 [all. n. 13].

L'attuale sub 11 è stato generato dalla variazione catastale del 24/10/2008, pratica n. NA0902979 a seguito dell'ampliamento e fusione dei subalterni 7, 8 e 10 ed al relativo cambio di destinazione d'uso.

Il debitore esecutato ha acquisto l'immobile pignorato con lo stato civile di libero, pertanto, trattasi di bene personale.

3.6.1 Verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I titoli di provenienza antiventennale dalla trascrizione del pignoramento sono una compravendita ed una divisione, ovvero atti a carattere traslativo inter vivos.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite sul bene pignorato censito al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38 sub 11 [all. n. 15] e sul debitore esecutato [all. n. 16], non sono emersi atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato sul bene oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:

- ***Ipoteca volontaria*** del 28/07/2009, iscritta il 29/07/2009 ai nn. 47576/7930 [all. n. **17**], contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del

Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale;

- **Atto di pignoramento** del 08/05/2024, trascritto il **14/06/2024** ai nn. 30294/23773 **[all. n. 6]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale.

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 distribuito tra il piano terra ed il primo piano con una rampa di scale interna sito alla via Nazionale n.263/I in Torre del Greco.

L'immobile pignorato è dotato della planimetria catastale **[all. n. 18]**, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 19]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 20]**, è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 25 e 26).



Figura 25 Localizzazione della particella pignorata

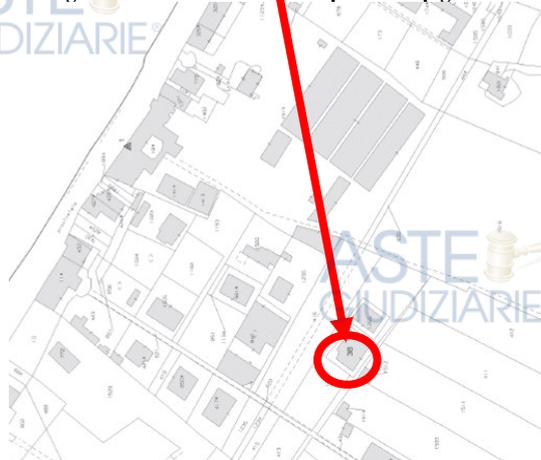


Figura 26 Stralcio della mappa catastale del Comune di Torre del Greco foglio 24 p.la 38

I confini del **LOTTO UNICO** precedentemente descritto sono:

- A Nord con il cortile comune;
- Ad Est con il cortile comune;
- Ad Ovest con il sub 6 della particella 38 del foglio 24.

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 distribuito tra il piano terra ed il primo piano con una rampa di scale interna sito alla via Nazionale n.263/I in Torre del Greco, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Torre del Greco:

- Comune di Torre del Greco - N.C.E.U. - Foglio **24** - Particella **38** - Sub **11** - Categoria A/4 - Classe **6** - Consistenza **7,0 vani [all. n. 14]**.

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, mentre i dati catastali contenuti nell'atto di acquisto si riferiscono alla precedente identificazione catastale.

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

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torre del Greco, adottato con Deliberazione dei Commissari ad acta n. 1 del 30.01.04 ed approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, n. 248 del 20.03.06, in conformità ed esecuzione della Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 88 del 04.08.05 e così come previsto dal Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 22 del 06.03.06 – Decreto di approvazione pubblicato sul BURC n. 22 del 15 maggio 2006, l'appartamento oggetto del pignoramento ricade in zona agricola E di protezione integrale.

Il Comune di Torre del Greco ha adottato il Piano Urbanistico Comunale a seguito della Delibera di Giunta Comunale n.16 del 25/02/2021 e l'immobile pignorato ricade nell'area agricola periurbana E3.

Il Comune di Torre del Greco 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 20/01/1964 pubblicato sulla G.U. n.64 del 12/03/1964 e rientra nelle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge n.431/85.

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 del Greco è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; successivamente, è stata presentata la DIA prot. n.83293 del 26/11/2007 – pratica n.449/2007 **[all. n. 21]** per lavori di manutenzione straordinaria cui è conforme l'attuale stato dei luoghi.

A parere dell'Esperto Stimatore i costi necessari per il certificato di agibilità tramite SCA, comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, sono stimabili in € 2.000,00.

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

L'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano con la rampa di scale interna sito alla via Nazionale n.263/I in Torre del Greco è privo dell'attestato di certificazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

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

Ai fini della vendita, per rendere il bene pignorato maggiormente appetibile sul mercato, si è formato un **LOTTO UNICO**, in quanto esso è composto da un appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano con la rampa di scale interna; tale tipologia edilizia è semi indipendente ed è molto diffusa nel Comune di Torre del Greco.

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è stato pignorato per l'intero, ovvero per la quota di 1/1.

Inoltre, tale bene non è divisibile in natura.

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

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato **[all. n. 2]**.

3.16 QUESITO n. 16: Acquisizione del provvedimento di assegnazione

Sull'immobile pignorato non risultano provvedimenti di assegnazione.

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

Non ci sono vincoli sul bene pignorato.

Il LOTTO UNICO non si trova in un contesto condominiale pur condividendo con i restanti immobili i beni comuni come il cortile.

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

Sul bene pignorato 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 è emerso dalle ricerche ipotecarie eseguite sul bene pignorato censito al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38 sub 11 **[all. n. 15]** e sul debitore esecutato **[all. n. 16]**, non sono emersi atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato sul bene oggetto di pignoramento e nemmeno l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli, ma solamente:

- ***Ipoteca volontaria*** del 28/07/2009, iscritta il 29/07/2009 ai nn. 47576/7930 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale;
- ***Atto di pignoramento*** del 08/05/2024, trascritto il 14/06/2024 ai nn. 30294/23773 **[all. n. 6]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al foglio 24, particella 38, sub 11, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di libero, trattasi di bene personale.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 22]**.

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 del Greco 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 in un contesto periferico.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Torre del Greco.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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. 23]**
 - Valore di mercato noto = € 200.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 100,00 mq;
 - Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 1.000,00 mq;

- Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = terra e primo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

● IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 24]**

- Valore di mercato noto = € 175.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 8 mesi;
- Superficie utile interna = 88,00 mq;
- Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 3,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

● 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 = 95,40 mq;
- Superficie del cortile/terreno di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,50 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = terra e primo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto eccellente 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 = € 10.000,00;

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):

| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO | |
|---|---|
| 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:

| TABELLA DEI DATI | | | |
|---|---------------------------------|--------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile oggetto di valutazione | Immobile 1 | Immobile 2 |
| Prezzo o valore noto | | € 200 000,00 | € 175 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0 mesi | 3 mesi | 8 mesi |
| Superficie utile interna | 95,40 mq | 100,00 mq | 88,00 mq |
| Superficie cortile/terreno di pertinenza | 0,00 mq | 1000,00 mq | 0,00 mq |
| Balconi e Terrazzi | 25,50 mq | 12,00 mq | 3,00 mq |
| Numero dei servizi igienici | 2 bagni | 2 bagni | 1 bagno |
| Numero di piano | 1 piano | 1 piano | 2 piano |
| Livello di manutenzione dell'appartamento | 4,5 | 2 | 3,5 |

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 € **199.466,67**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | |
|---|--------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile 1 | Immobile 2 |
| Prezzo o valore noto | € 200 000,00 | € 175 000,00 |
| € - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | -€ 1 965,00 | -€ 4 585,00 |
| € - Superficie utile interna | -€ 6 133,33 | € 9 866,67 |
| € - Superficie cortile di pertinenza | -€ 20 000,00 | € 0,00 |
| € - Superficie dei balconi e terrazzi | € 4 500,00 | € 7 500,00 |
| € - Numero dei servizi igienici | € 0,00 | € 5 000,00 |
| € - Piano dell'appartamento | € 0,00 | -€ 5 250,00 |
| € - Livello di manutenzione dell'appartamento | € 25 000,00 | € 10 000,00 |
| € - Valori di mercato corretti | € 201 401,67 | € 197 531,67 |
| Media dei valori corretti | € 199 466,67 | |

3.19.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è discreto 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 non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 1.500,00.

Il costo necessario per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari a € 300,00; inoltre, i costi necessari per l'agibilità tramite SCA, comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, sono stimabili in € 2.000,00, mentre il costo necessario per la liberazione del bene pignorato è stimabile in € 2.666,67.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **6.466,67** pertanto, il valore di mercato stimato dell'intera proprietà del bene pignorato è pari ad € **193.000,00**.

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 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi necessari per l'agibilità e la conformità

dell'impianto elettrico, per gli interventi di manutenzione necessari per eliminare le infiltrazioni ai soffitti del piano terra e del primo piano, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il bene subirà 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta per l'intera proprietà di **€ 174.000,00**.

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 **€ 174.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **101,775 mq**, si è calcolato un valore di **€ 1.709,65 al mq**, ovvero:

| <u>Appartamento distribuito tra il piano terra ed il primo piano p.lla 38 sub 11</u> | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie Commerciale | Valore lordo al mq €/mq | Valore lordo Totale |
| 101,775 mq | 1.709,65 €/mq. | € 174.000,00 |

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta 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'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato **[all. n. 2]**.