

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Antonio Cirma

Custode: dott. Enza Pisano

udienza 24/3/2026 ore 10.30

Procedura a carico di:)

Procedura RGE: 198/2025

Promossa da: ISEO SPV srl e per essa DOVALUE spa

Legale: avv. Fabio Tavarelli (fabio.tavarelli@milano.pecavvocati.it)

LOTTO UNICO: Piena proprietà di immobile sito in Caivano Via delle Rose n. 61 piano terra con ingresso dalla porta a sinistra per chi entra nel cortile

Regolarità edilizia: costruito in difformità dei titoli edilizi – Allo stato non condonabile.

Stato locativo: libero

Identificativo catastale: Caivano Foglio 19 Particella 81 sub 3 categ. A2 classe 2 – vani 4

Valore a base d'asta: Euro 24'600 (ventiquattromilaseicento)



PERIZIA DI STIMA ANONIMA

CTU: geometra Aldo Dacomo mail aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

ALLEGATI

1. Certificazione Notarile
2. Certificati esecutato: Stato Civile e residenza storica
3. Titolo di provenienza in testa all'esecutato
4. Precedenti titoli di provenienza:
 - a. (anno 1999)
 - b. compra parte del terreno (anno 1964)
 - c. acquisisce parte del terreno (anno 1964)
5. Planimetria dello stato dei luoghi
6. Visure Catastali:
 - a. Visura storica
 - b. Planimetria catastale
 - c. Planimetria catastale precedente
 - d. VAX di inquadramento
 - e. Elenco Fabbricato
 - f. Elaborato planimetrico con individuazione bene
7. Attestato Prestazione Energetica – Risposta Enti
8. Ispezioni Conservatoriali – Sintetici + Formalità
9. Richieste all'Agenzia delle Entrate in evase
10. Richiesta Comune per Titoli Edilizi
11. Titoli Edilizi – Autorizzazione pratica 290-1968 e abitabilità
12. Titoli Edilizi – Grafico allegato alla pratica cui sopra
13. Titoli Edilizi – Autorizzazione pratica 70-1972 e abitabilità
14. Titoli Edilizi – Grafico allegato alla pratica cui sopra
15. Accordi Territoriali per affitti
16. Relazione fotografica
17. Ricevute di trasmissione a precedente ed esecutato

**A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI
ALL'ART. 567 C.P.C.**

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.
Precisare se il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato ed in mancanza acquisirlo.
Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

All'interno del fascicolo telematico è presente il **Certificato Notarile** redatto per **Notar Niccolò Tiecco** in Perugia redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (nel fascicolo telematico al deposito del 30/6/2025)

Detta Certificazione riporta i dati attuali e storici del ventennio a tutto il **26/6/2025**

Nello specifico indica:

I dati del pignoramento attuale:

Pubblico Uff. UNEP c/o Tribunale Di Napoli Nord - Aversa del 19/6/2025 rep. 4105 Trascritto presso Conservatoria RRII di Napoli 2 il 19/6/2025 con RP 23825 a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede in Conegliano contro

La provenienza in testa all'esecutato:

Compravendita per Notar Valentino Concetta del 7/3/2012 rep. 19758/11778 Trascritto presso le Conservatorie dei RRII di Napoli 2 il 5/4/2012 RP 11444. Venditori ciascuno per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il titolo di provenienza pre-ventennio:

Compravendita per Notar Fusco Bianca del 25/1/1999 rep. 135793
Trascritto presso le conservatorie dei RRII di Napoli 2 il 9/2/1999 al
n. 3005 di formalità. Acquirente

Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria n. 9361 del 11/11/2010 favore: B@NCA 24-7
S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Bergamo,
Piazza Vittorio Veneto N.8) e contro: ; per Euro 200.000,00 di cui Euro
100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto a rogito Di Addea Maria
Mercedes, Notaio in Napoli, in data 09/11/2010 rep.36848/6680.

Pignoramenti precedenti

Pignoramento Immobiliare n. 22813 del 06/07/2016 favore: UNIONE
DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario
eletto: COIM CONSULTING SRL BENEVENTO VIALE MELLUSI 134) e
contro: , Pubblico Ufficiale: Uff Giudiziario Napoli, data 10/06/2016
rep.10742/2016. (nota: Da informazioni personalmente assunte presso la
cancelleria il pignoramento incardinava la procedura RGE estinta)

Il precedente non ha allegato i Certificati di stato civile dell'esecutato.
Dall'estratto di matrimonio con note marginali recuperati dagli uffici
Comunali di Napoli, e di cui agli allegati, risulta che ha contratto
matrimonio in data e che in data è stata omologata la separazione
consensuale.

Il titolo d'acquisto in testa all'esecutato è stato acquisito dalle
Conservatorie dei RRII e viene inserito tra gli allegati.

L'intestatario è persona fisica per cui viene omessa la visura Camerale

1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

Precisare quali siano i diritti reali
Precisare quali sono i beni oggetto di pignoramento
Verificare se vi siano difformità formali o sostanziali
Effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari per individuare il bene

Diritto reale posseduto: 100% della piena proprietà.

Beni oggetto di pignoramento:**Lotto UNICO**

Immobile ad uso abitativo sito in Caivano (NA) Via Delle Rose n. 61 Piano Terra, porta a sinistra per chi accede al cortile dalla strada. Immobile composto da due camere da letto, soggiorno-cucina e bagno. Individuato catastalmente come: Caivano (NA), Foglio 19 Particella 81 sub 3 categoria A2 classe 2 di 4 vani catastali per una superficie catastale totale di mq. 69

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli identificativi dell'immobile posseduto dall'esecutato e consentono una individuazione univoca.

Non si rilevano difformità formali o sostanziali tra i dati contenuti nel pignoramento e quelli relativi al bene posseduto dall'esecutato

Individuazione corografica



FOTO 01 - Aerofoto



FOTO 02

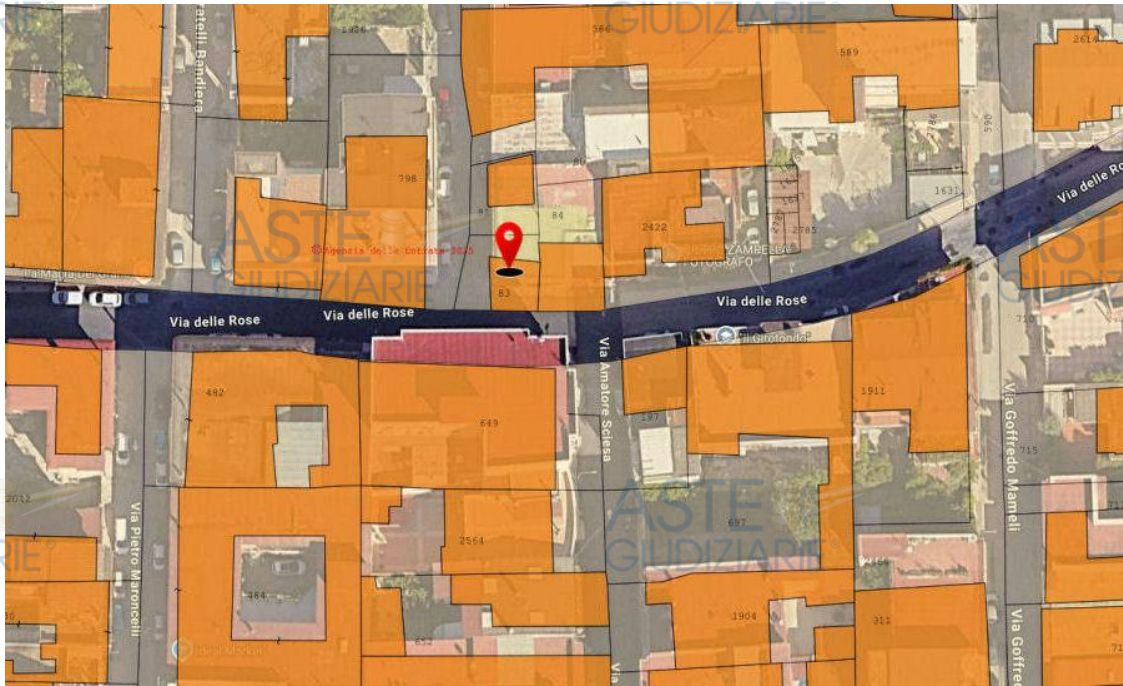


FOTO 03 Sovrapposizione Catastale / Aereofoto



FOTO 04

2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla descrizione materiale del bene e delle sue pertinenze
Indicare le dotazioni condominiali
Accertare l'esistenza di APE (Attestato prestazione energetica)
Inserire nell'ambito della relazione la planimetria ed un numero sufficiente di fotografie

Comune: Caivano (provincia di Napoli)

Il comune di Caivano è situato nella zona nord della Città Metropolitana di Napoli ed è posto a circa 15 km nord-est del capoluogo cittadino

Vanta una popolazione residente di circa 36 mila abitanti su una superficie di circa 27 kmq con una densità abitativa pari a 1300 abitanti per kmq.

L'economia, storicamente dedita all'agricoltura, ha visto negli ultimi decenni lo sviluppo di attività industriali ed artigianali soprattutto nel comprensorio di Pascarola.

CAP 8023

Codice catastale B371

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1090 gradi giorno

Comuni confinanti: Acerra, Afragola, Cardito, Crispano, Marcianise e Orta di Atella

Per l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) la zona dove insiste il bene viene inquadrata come C5 "Semicentro – SS Sannitica Nord" con valori compresi tra i 1100 e 1650 per le abitazioni civile e tra i 740 e gli euro 1150 per le abitazioni di tipo economico (quotazione primo semestre 2025)

Descrizione Fabbricato

Fabbricato non intensivo (composto da 4 Unità immobiliari a destinazione abitativa) realizzato tra gli anni '60 e '70 in zona semicentrale del comune di Caivano.



Foto 5



Foto 6

Il fabbricato si sviluppa su due livelli in elevazione (Piano T e 1) oltre che da un piano seminterrato a cantine, si presenta in discrete condizioni conservative, con facciate intonacate e tinteggiate; lievi segni di distacco dei frontini dei balconi.

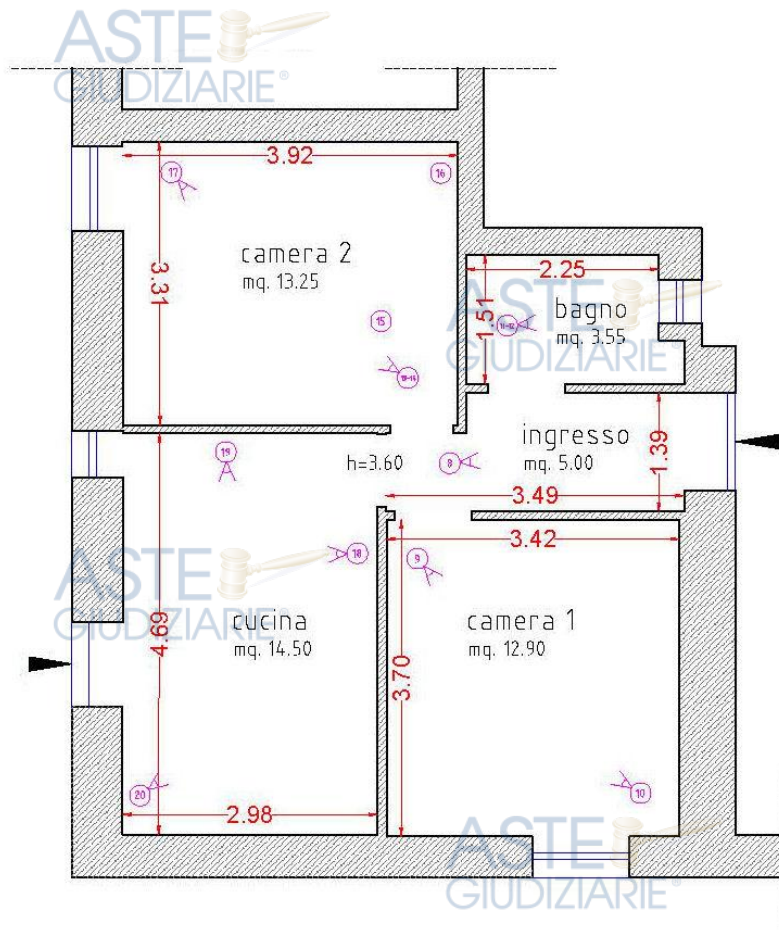


Oltrepassato il portone metallico che si apre su via delle rose, si accede in una piccola area cortilizia sul quale si aprono direttamente le due Unità Immobiliari del piano terra tra cui quello staggito che è posto sul lato sinistro.



Descrizione bene staggito

Immobile a destinazione abitativa, a sagoma irregolare composto da due camere da letto, bagno e cucina oltre che un piccolo ingresso.



L'ingresso al bene avviene sia dal cortile condominiale che dalla via Confalonieri per una porta/finestra.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta disabitato ed in totale stato di abbandono con la presenza di diversi distacchi di intonaco dalle pareti e dai soffitti oltre che per la presenza di ampie macchie di umidità sia da risalita per capillarità che da infiltrazioni provenienti o pervenute dall'appartamento confinante e sovrapposto.

Immobile da riattare per intero.



Foto 8 - Ingresso



Foto 9 - Camera 1



Foto 10 - Camera 1



Foto 11 - 12 Bagno



Foto 13 - Camera 2



Foto 14 - Camera 2



Foto 15 - Distacco dell'intonaco del soffitto nella camera 2



Foto 16 - Macchia infiltrazione da appartamento limitrofo nella Camera 2



Foto 19 - Cucina



Foto 20 - Cucina



Foto 21 - Ingresso da via Confalonieri

RIEPILOGO SUPERFICI RESIDENZIALI UTILI CALPESTABILI:		
Ingresso	Mq. 5,00	
Camera 1	Mq. 12,90	
Camera 2	Mq. 13,25	
Cucina	Mq. 14,50	
Bagno	Mq. 3,55	
Totale superfici utili Calpestabili		Mq. 49,20

Confini: nord: Immobile sub 2

Est: Immobile sub 2 ed area cortilizia

Sud: Via delle rose

Ovest: Via Confalonieri

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono

computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

SUP = Superficie Lorda coperta PT: mq. 65.00

Come da risposta ottenuta dall'ufficio preposto della Regione Campania, non risulta depositato l'APE (Attestato di prestazione energetica).

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere alla identificazione catastale di ciascun lotto
Acquisire Estratto catastale anche storico
Acquisire la planimetria catastale
Ricostruire la storia catastale
Precisare la rispondenza formale dei dati contenuti nel pignoramento con quelli del negozio d'acquisto
Precisare, con opportuna indicazione grafica, le eventuali difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale
Quantificare i costi per l'eliminazione di eventuali difformità

L'immobile nel pignoramento viene indicato con i dati catastali attuali, che corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza in testa all'esecutato ovvero:

Comune di Caivano (NA), Foglio 19, particella 81 sub 3 – Categoria A2 classe 2 con una consistenza di 4 vani per una superficie catastale di mq 69 (anche escludendo aree scoperte). Via delle Rose interno 2 Piano T – Correttamente intestato all'esecutato-

Cronistoria catastale:

Originariamente intestato a nato a per costituzione del 12/3/1989 riporta i seguenti dati di identificazione e consistenza: Caivano foglio 19 particella 81 sub 3 di categoria A2 classe 2 per una consistenza di 4,5 vani catastali.

Dal 25/1/1998 viene intestato a nato a - Dati derivanti da: Atto del 25/1/1999 per notar Bianca Fusco Rep. 135793 - Compravendita Trascrizione n. 3005.1/1999

In data 5/10/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni pratica NA 0868273 del 5/10/2010 (n 64793.1/2010) viene depositata nuova piantina e viene corretta la consistenza che da 4.5 vani diventa 4 vani catastali

In data 9/11/2010 viene intestato a nata a e - Dati derivanti da Atto del 9/11/2010 notar Mercedes Di Addea Rep n. 36847 - Compravendita n. 33316.1/2010 in atti dal 11/11/2010

In data 7/3/2012 viene intestato all'esecutato - Dato derivante da Atto del 07/03/2012 per notar Concetta Valentino Rep n. 19758 - Compravendita n. 11444.1/2012 in atti dal 05/04/2012

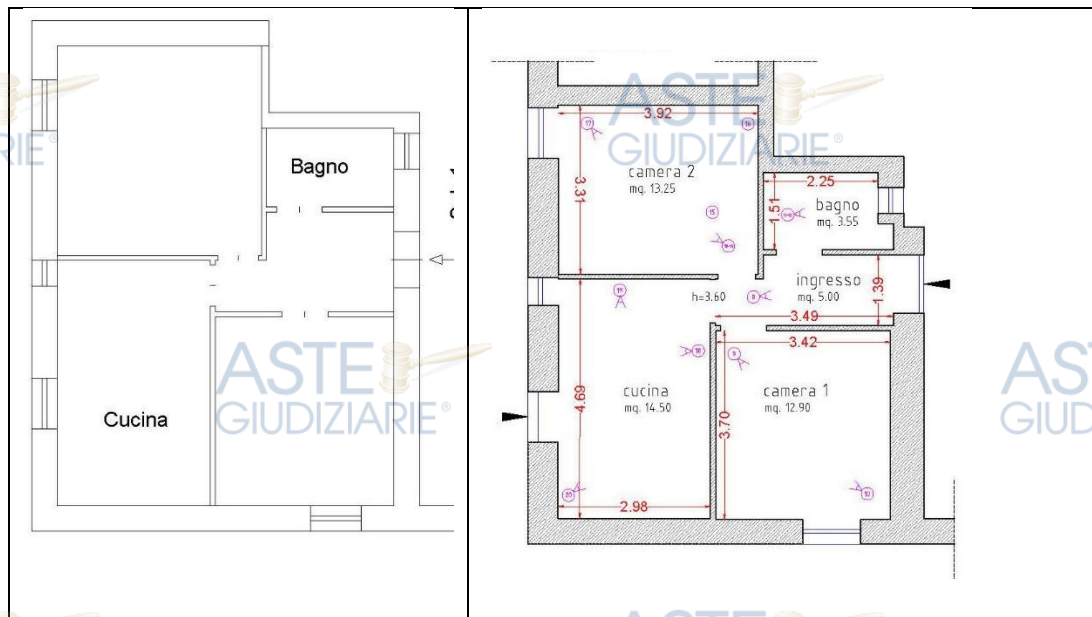
In data 9/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

Data: 02/09/2025 - n. T127847 - Richiedente: DCMLDA60B04F839N



Non si rilevano differenze o difformità pregiudicanti dal raffronto tra la planimetria catastale con il reale stato dei luoghi se non per;

- una lieve traslazione della finestra della "camera 2"
- per la indicazione di una finestra su via Confalonieri in luogo della porta esistente.
- Nella planimetria catastale non viene indicata la lieve risega della muratura in corrispondenza del bagno



Pianta catastale

Reale stato dei luoghi

La documentazione catastale, completa di visura, planimetria attuale e precedente, Elenco Fabbricato Elaborato Planimetrico e VAX, recuperata telematicamente, viene inserita tra gli allegati.

4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Caivano (NA) Via delle rose n. 61 piano terra con accesso dalla porta a sinistra per chi entra nell'area cortilizia.

Accatastato come Caivano, foglio 19 particella 81 sub 3 di categoria A2 classe 2 per quattro vani catastali con una superficie catastale di mq 69, escluso aree scoperte mq. 69

Confini: A nord con immobile sub 2; ad est con immobile sub 2 ed area cortilizia; a sud con Via delle rose; ad ovest con Via Confalonieri

La planimetria catastale presenta delle lievi differenze di sagoma (esternamente al bagno) e diversa posizione di una finestra.

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Immobile realizzato in difformità dei titoli edilizi

Libero.

Prezzo a base d'asta **Euro 24'600** (ventiquattromilaseicento)

5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà a ritroso del tempo fino al primo atto antecedente al ventennio
Verificare situazioni di comproprietà
Nel caso di esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati verificare se tale diritto risulti trascritto e se sussista il diritto.

Il bene pervenne all'esecutato in virtù del seguente titolo

Compravendita per Notar Valentino Concetta del 7/3/2012 rep. 19758/11778 Trascritto presso le Conservatorie dei RRII di Napoli 2 il 5/4/2012 RP 11444. Venditori e ciascuno per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ai signori e pervenne in virtù del seguente atto:

Compravendita per notar Maria Mercedes Di Addea del 9/1/2010 Rep. 36847/6679 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 11/11/2010 con RP 33316 RG 49067. Venditori e (tra loro coniugati ed in rapporto di comunione legale dei beni vendevano la piena proprietà del bene de quo a come sopra generalizzati

Ai signori pervenne in virtù del seguente atto :

Compravendita per notar Bianca Fusco del 25/1/1999 Rep. 135793 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 9/2/1999 con RP 3005 RG 3935. Venditore Acquirente

Il titolo di provenienza in testa agli esecutati viene inserito tra gli allegati.

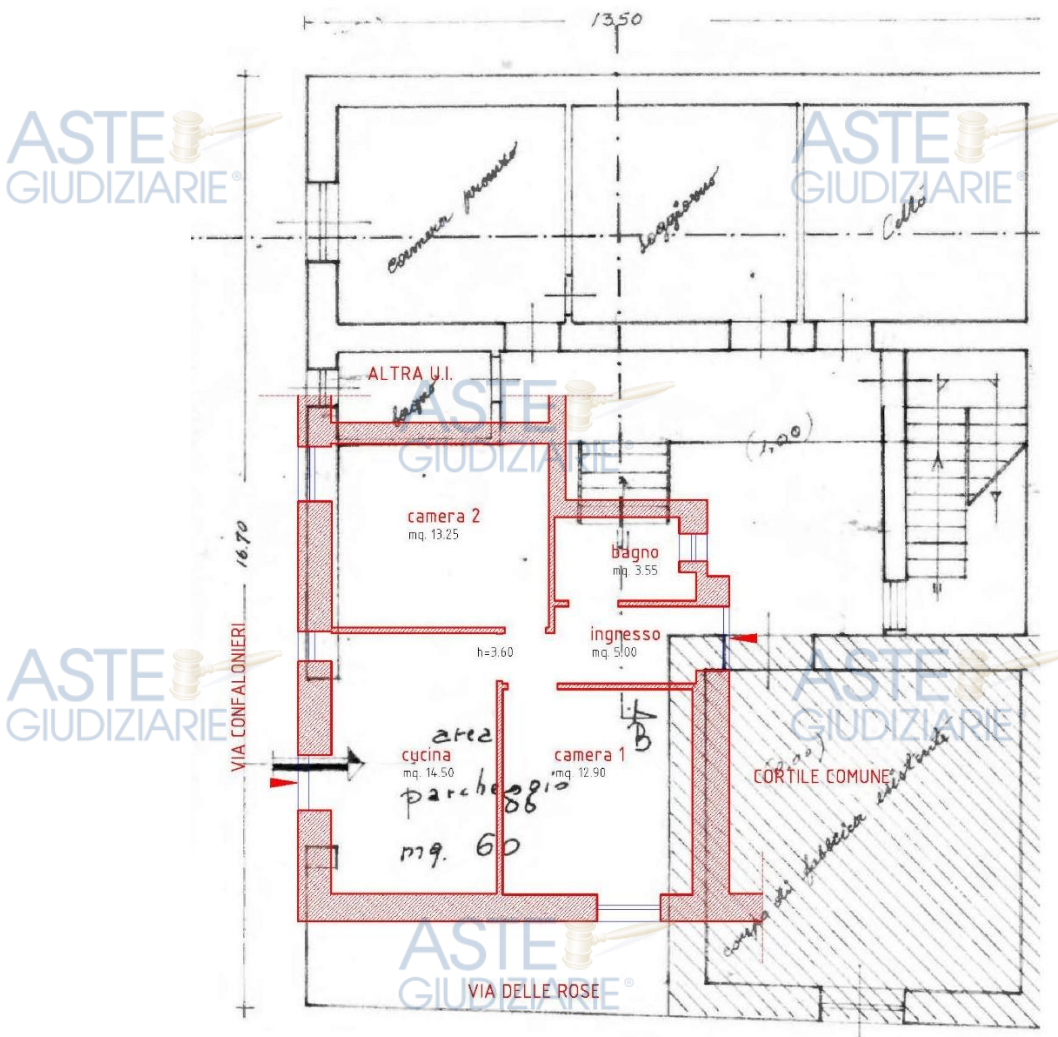
6 – REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare l'epoca di costruzione
Verificare gli estremi dell'atto autorizzativo
Verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del titolo autorizzativo
Nel caso il comune comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi precisare comunque la presumibile epoca di realizzazione
Verificare la possibilità di sanare gli abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021
Verificare l'esistenza di domande di condono
Qualora l'immobile non sia sanabile verificare se sia stato emesso ordinanza di demolizione
Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

Il fabbricato in questione è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

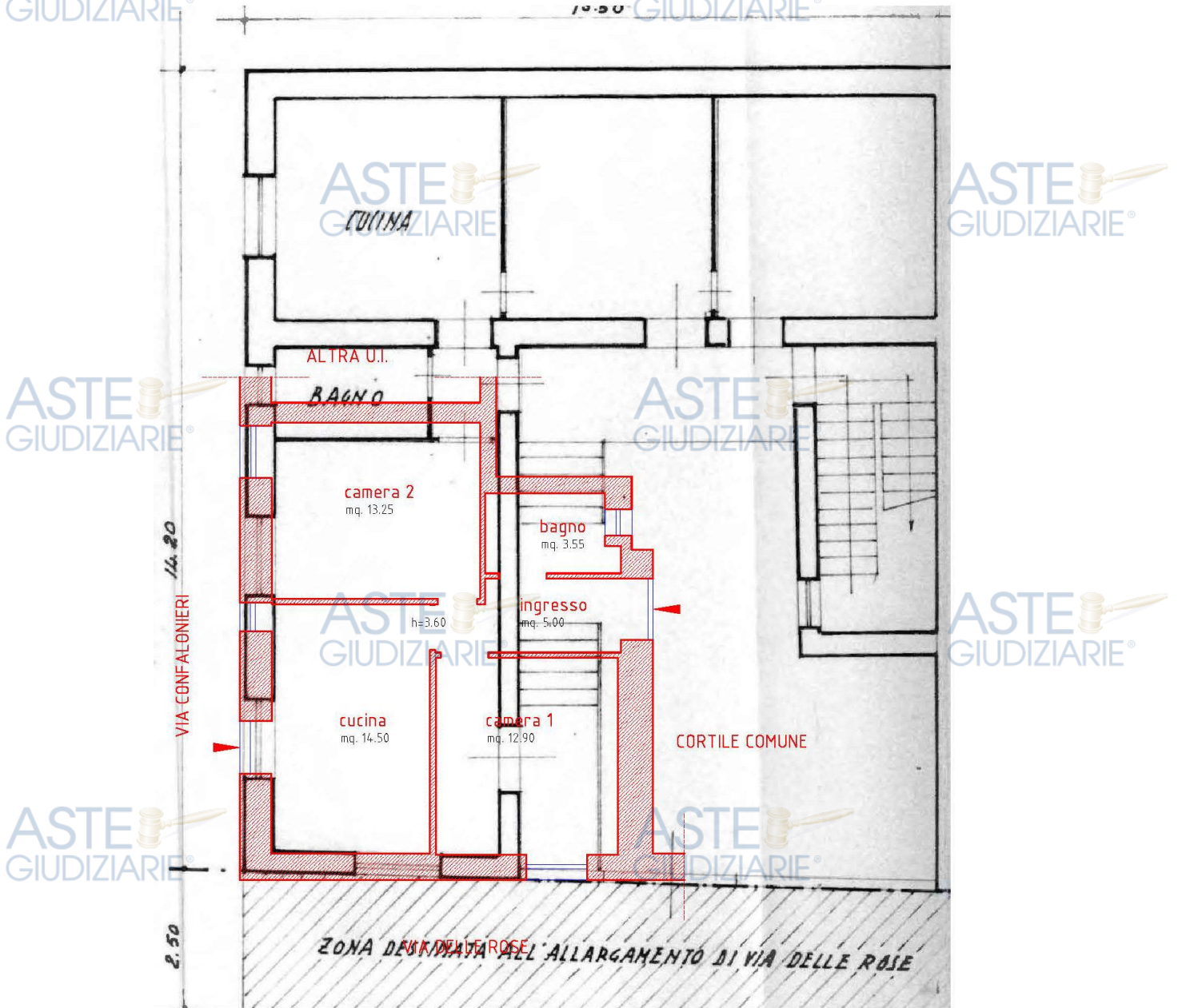
Concessione Edilizia pratica n. 290 del 30 agosto 1968

Con detta pratica veniva realizzata la struttura originaria del fabbricato ma non la porzione in cui insiste il bene staggito.



Concessione Edilizia pratica n. 70 del 18 dicembre 1972

Con detta pratica veniva realizzata, in ampliamento alla preesistente pratica di cui sopra, volumetria che comprende anche parte del bene staggito.



Dal raffronto tra stato dei luoghi / Titoli edilizi si può affermare la **NON** rispondenza e conformità dell'edificato agli ingombri, alla sagoma ed alle aperture previste dai titoli edilizi.

Nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie o domande di condono che riportano alla consistenza trovata sui siti.

Non si ha notizia di ordinanze di demolizione o di procedure di contenzioso amministrativo. Allo stato attuale si è nella impossibilità di sanare la situazione urbanistica.

7 – STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso del bene (esecutato o terzi)
Nel caso sia occupato da terzi specificare il titolo, acquisire certificato di residenza storico
Verificare, nel caso occupato da terzo, se il titolo sia opponibile o non opponibile alla procedura
Acquisire il contratto di locazione e gli estremi di registrazione
Nel caso l'immobile fosse occupato sine titolo da terzi quantificare il canone di locazione di mercato e determinare l'ammontare di un eventuale indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero. Chiavi nel possesso del custode giudiziario

8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Specificare e verificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:
Verificare la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui è procedura e la loro eventuale pendenza
Verificare la presenza di trascrizioni di domande giudiziali civili acquisendo, nel caso, copia dell'atto introduttivo e riferire riguardo lo stato del procedimento
Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione di casa al coniuge
Verificare l'esistenza di vincoli storico-artistici
Verificare l'esistenza di un condominio e di un eventuale regolamento
Verificare copia di atti impositivi di servitù
Verificare se vi gravino vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000
Accertarsi della insussistenza di sequestri penali
Elencare le iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura:

Pignoramento del 10/6/2016 rep. 10742 Trascritto presso la Conservatorie dei RRII di Napoli 2 il 6/7/2016 RG 29626 RP 22813 a favore di Unione di Banche Italiane, a carico di _____ per il 100% della piena proprietà su CF Foglio 19 Particella 81 Sub 3 (nota: Da informazioni personalmente assunte presso la cancelleria il pignoramento incardinava la procedura RGE 376/2016 dichiarata estinta il 22/10/2020 per inefficacia)

Dalla lettura delle visure conservatorie non si rileva la presenza di trascrizioni di domande giudiziali;

Non sussistono provvedimenti di vincoli storico artistici;

Sul terreno non gravano i vincoli di cui all'art 10 della L. 353/2000.

Dalle visure conservatorie non risultano sequestri penali

Dalle visure conservatorie non risulta assegnazione dei beni a terzi o ai coniugi.

L'immobile non fa parte di un condominio costituito

9-10 – SUOLO DEMANIALE – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale
Verificare se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico

Il bene in oggetto non ricade su terreno Demaniale

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

11 – CONDOMINIO – SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per il fabbricato non risulta costituito un condominio.

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Indicare il valore di mercati del bene nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (IVS e EVS) e di cui al codice delle valutazioni immobiliare di Tecnoborsa

Dare esplicita specifica dei dati utilizzati per la stima e le fonti di acquisizione di tali dati depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e in aggiunta determinare il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni
Sulla scorta del valore di mercato determinare un prezzo a base d'asta che tenga di conto delle differenze esistenti al momento dell'asta, applicando una riduzione del 10%-20%

Per quanto illustrato in precedenza il bene pignorato è stato realizzato in difformità al titolo edilizio ed al momento non è ripristinabile allo stato assentito, visto che l'eventuale ripristino interesserebbe anche porzioni immobiliari in comune con il bene soprastante, bene che non ricade nella presente procedura ed appartenente a soggetti estranei.

Non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni visto che la ragione del credito è il Contratto di mutuo fondiario del 9/11/2010.

In detta circostanza la stima viene effettuata determinando il valore d'uso, inteso questo come il reddito che potrebbe apportare per un periodo di 15 anni, considerando come reddito il valore locativo epurato dalle spese.

Per la determinazione del probabile canone di locazione si considerano in prima battuta i valori unitari forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) edito dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al primo semestre 2025 che indica per la zona un range compreso tra 2.5 e 3.8 Euro/mq*mese (media 3.15, pari ad Euro 37,80 annuo).

Dettagli Via delle Rose, 80023 Cai...

Immobile

Valori OMI 2025/1

Comune CAIVANO

Catasto

Zona OMI C5/Semicentrale/SEMICENTRO: SCOTTA, VIA SETTEMBRINI, S.S. SANNITICA NORD

OMI

Comune

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,7	5,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,8
Box	Normale	2,5	3,9
Magazzini	Normale	1,0	2,0
Negozi	Normale	3,7	7,5
Ville e villini	Normale	3,8	5,8

Detto valore va applicato alla superficie commerciale lorda come determinata ai sensi del già citato allegato "C" del DPR 138/1998 per cui il canone lordo iniziale, determinato secondo i valori OMI, è pari a Euro 37.80 * 65,00 = Euro 2'457

In seconda battuta si determina il valore locativo applicando invece le modalità ed i coefficienti indicati nell' "Accordo Territoriale per la città di Caivano" sottoscritto tra le principali organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari in data 16/1/2019 in attuazione della Legge 431/1998 e del DM 16/1/2017.

Per l'allegato "A" dell'accordo il bene ricade in area 5 con canoni compresi tra i 24 ed i 53 Euro al mq annuo e ricade in prima fascia vantando esclusivamente 1 elemento caratteristico dei 20 elencati (aree e spazi liberi di uso comune) con un valore di oscillazione del canone compreso tra l'1% ed il 25%.

Considerando il valore medio (13%) e considerando gli incrementi previsti al punto 7 dell'allegato B del su menzionato accordo per le superfici inferiori agli 80 mq il valore unitario a metro quadro sarà pari a $[(53-24)*13\%+24]*1.15 = \text{Euro } 31,94$

Aggiornando il valore all'attualità con i coefficienti ISTAT:

Variazione ISTAT tra giugno 2018 e giugno 2025 al 75% = +14.03%

Euro $(31.94 * 1.1403) * \text{mq. } 65 = \text{Euro } 2'367$ canone annuo

Mediando i due valori locativi come sopra ritrovati, capitalizzando per 15 anni e considerando in un 20% i costi annessi all'uso avremo:

Euro $[(2457 + 2367):2 * 0.80] * 15 \text{ anni} = \text{Euro } 28'994$

Da detto valore necessita però detrarre il 15% sia per compensare gli oneri per il ripristino del bene per le cattive condizioni conservative in cui versa che per compensare tutti i maggiori oneri a cui va incontro l'aggiudicatario:

- Per la necessità di redigere l'APE
- Per la mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Per le differenze indotte dalle fasi cicliche del mercato
- per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- per il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del bene, **nel 100% della piena proprietà**, è pari ad Euro

Euro 28'944 – 15% uguale in cifra tonda ad euro

Euro 24'600 (Euro ventiquattromilaseicento)

13 – VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa

Non del caso

14 – CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti
Acquisire il certificato di residenza
Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCIA
Acquisire estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici degli esecutati sono stati recuperati dagli uffici competenti e inseriti tra gli allegati.

I beni risultano privo di Attestato di prestazione Energetica da quanto si apprende dalla risposta degli uffici pubblici competenti

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.