



TRIBUNALE DI NOLA

II SEZIONE EE. II.

GIUDICE DR. SSA MIRIAM VALENTI



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

R.G.E. N. 39/2024

PROMOSSO DA



Prisma SPV S.R.L.

CONTRO

XXX XXX



PERIZIA ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Immobili pignorati in Somma Vesuviana (NA) - Via Trentola n. 70

N.C.E.U. Somma Vesuviana (NA) Fog lio 18 Particella 751 Sub 1



Nola, li 21 settembre 2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giulia Izzo



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giulia Izzo, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

Promossa da

PRISMA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.p.A.

rappresentata e difesa da

Avv. Marco Ferraro PEC: marcoferraro@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

•



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima/ Formazione lotti	221
Incarico	4
Premessa	4
Lotto 2	27
Descrizione	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	31
Precisazioni	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	45

INCARICO

La sottoscritta Arch. Giulia Izzo, con studio in Napoli, Via San Domenico a Corso Europa n. 132 - 80126, email giuliaizzo@libero.it, PEC giulia.izzo@archiworldpec.it, veniva nominata in data 21/05/2024 Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 28/3/2024, Registro Particolare n.12569, Registro Generale n.15905, riguarda la quota pari ad 1 / 1 di piena proprietà di un'abitazione sita in Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Trentola n.70 e, precisamente:

APPARTAMENTO in Somma Vesuviana (NA), alla Via Trentola n.70 (si precisa che il civico 70 non è riportato sul cancello di ingresso ma è riportato il civico 72 sul cancello di accesso all'unità immobiliare soprastante), sviluppantesi su piano terra e piano seminterrato, collegati da scala interna, avente accesso dalla strada tramite un cancelletto che apre su una piccola porzione di area scoperta pavimentata, composto nel complesso da: ingresso/ disimpegno, soggiorno / cucina, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, con piccola area esterna pavimentata al Piano Terra; una cantina, al Piano Seminterrato. Il cespite è dotato di un ulteriore accesso da una porta-finestra con cancello che dà accesso direttamente al soggiorno/ cucina.

Il bene è **identificato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana (NA) come di seguito:**

Foglio 18 - p.lla 751 - sub 1 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 169 mq (totale escluse aree scoperte 169 mq) - Rendita€ 335,70 - Indirizzo catastale Via Trentola n.SNC - piano T-S1 - catastalmente intestata a XXX XXX nata a [REDACTED] (ecutato) C.F. XXX, per la quota di Proprietà par ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO UNICO

IL LOTTO UNICO quota di 1/1 del diritto di proprietà

APPARTAMENTO

in Somma Vesuviana (NA), alla Via Trentola n.70 (si precisa che il civico 70 non è riportato sul cancello di ingresso ma è riportato il civico 72 sul cancello di accesso all'unità immobiliare soprastante), sviluppantesi su piano terra e piano seminterrato, collegati da scala interna, avente accesso dalla strada tramite un cancelletto che apre su una piccola porzione di area scoperta pavimentata, composto nel complesso da: un ingresso/disimpegno una camera da letto (Camera 1) dotata di finestrino, un vano adibito a soggiorno/ cucina, dotato di due finestroni ed una porta-finestra, un piccolo disimpegno, una seconda camera da letto (Camera 2), priva di finestre, un w.c. privo di finestre e ad una piccola camera

da letto (Camera 3) anch'essa priva di finestre. Al Piano Seminterrato è presente un ampio locale cantinato con copertura a volte collegato al piano terra mediante una rampa di scale che si diparte dal soggiorno/ cucina. Il cespite è dotato di un ulteriore accesso da una porta-finestra con cancello che dà accesso direttamente al soggiorno/ cucina.

Il bene è **identificato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana (NA) come di seguito:**

Foglio 18 - p.lla 751 - sub 1 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 169 mq (totale escluse aree scoperte 169 mq) - Rendita € 335,70 - Indirizzo catastale Via Trentola n. SNC - piano T-S1 - catastalmente intestata a XXX XXX nata a [REDACTED] (esecutato) C.F. XXX, per la quota di Proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato nella zona semicentrale del comune di Somma Vesuviana (Na), in un contesto prevalentemente a carattere residenziale in prossimità del Rione Trieste, non lontano dalla Via Aldo Moro, asse viario di collegamento con la zona centrale dotata dei principali servizi nonché delle attività commerciali e terziarie.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 22/4/2024 dal Notaio dottor Niccolò Tiecco di Perugia, nel quale si attestano la provenienza del compendio pignorato in capo all'esecutata, la provenienza **NON** al ventennio, e le formalità pregiudizievoli alla data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa che:

il certificato notarile sostitutivo non risale ad un titolo inter vivos ventennale;

relativamente alla successione citata nel certificato notarile sostitutivo come ultimo titolo, non risultano trascritte accettazioni di eredità tacite o espresse;

la nota di trascrizione della denuncia di successione integrativa relativa alla successione citata nel certificato notarile sostitutivo sembrerebbe non corretta quanto all'indicazione dei diritti ricevuti da ciascun erede sugli immobili costituenti il patrimonio ereditario, in quanto sembrerebbe mancare una parte di diritti, ma in assenza della nota di trascrizione della prima denuncia di successione del 1979 ciò non è verificabile.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione di cui al LOTTO UNICO, al 28/3/2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene:

- alla signora XXX XXX nata a Napoli (NA) il 27/ 10 / 1978 (esecutato) C.F. XXX , per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, per acquisto fattone, vigente il dichiarato regime della separazione dei beni, dal signor la XX nato [REDACTED] virtù dell'atto a rogito del Notaio Filippo Improta di Napoli del 18/ 12/ 2006, repertorio n.85568, raccolta n.9542, registrato a Napoli 3 il 3/ 1 / 2007 al n.28 / 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/ 1 / 2007 ai nn.600 / 513;
- al signor [REDACTED] immobile qui in oggetto, era a sua volta pervenuto, in successione legittima al padre, signor [REDACTED] [REDACTED] ab intestato, di stato civile coniugato, in data 27/ 8/ 1964, lasciando a succedergli quali eredi legittimi, l'unico figlio lavino Gennaro sopra detto, ed il coniuge, signora XXX XXX [REDACTED] per l'usufrutto uxorio, come per legge (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 1/9/1979 classificata al n.4077 del volume 2493 non trascritta, seguita da denuncia integrativa presentata in data 12 / 12 / 1997, classificata al n.8645 del volume 3981, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/ 6/ 2009 ai nn.29860 / 20440; l'usufrutto legale di 1 / 3 si è poi consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora XXX XXX avvenuto in data 28/ 11 /1978;
- al signor [REDACTED] X quanto in oggetto era pervenuto per averlo realizzato su parte del suolo di are 01.33, infra maggiore consistenza della particella 27 del foglio 18, allo stesso pervenuto in donazione dal padre, signor [REDACTED] virtù di atto a rogito del Notaio Michele Sepe di Somma Vesuviana del 31/ 3/ 1930, repertorio n.85, registrato a Sant'Anastasia il 21/ 4/ 1930 al n.245, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23/5/1930 ai nn.12511 /7635.

In merito alla provenienza nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha acquisito, oltre ai titoli su indicati, le seguenti note di trascrizione:

- Nota di trascrizione del 3/ 1/ 2007, nn.600 / 2013, relativa all'atto di vendita a rogito del Notaio Filippo Improta di Napoli del 18/12/2006, repertorio n.85568, raccolta n.9542;
 - Nota di trascrizione del 3/ 6/ 2009 ai nn.29860/20440, relativa alla denuncia di successione del signor lavino XXX presentata il 12/12/1997, classificata al n.8645 del volume 3981.
- (cfr. Allegato 2 - doc.1 e doc.3 ed Allegato 5 - doc.1 e doc.2).

CONFINI

L'abitazione pignorata confina: a nord con Viale privato, a ovest con altra unità immobiliare di proprietà XX o aventi causa, a sud con altra unità immobiliare di proprietà Eredi di XX o aventi causa, ad est con Via Trentola.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili del LOTTO UNICO sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiagliata (mq)
Superfici principali					
Ingresso/Disimpegno	1	Residenziale	15,00	1	15,00
Soggiorno/Cucina	1	Residenziale	35,00	1	35,00
Camera da letto 1	1	Residenziale	10,00	1	10,00
Camera da letto 2	1	Residenziale	28,00	1	28,00
Camera da letto 3	1	Residenziale	8,00	1	8,00
Disimpegno	1	Residenziale	5,00	1	5,00
W.c.	1	Residenziale	4,00	1	4,00
Scala	1	Residenziale	2,00	1	2,00
Tot. sup. netta			97,00		90,00
Superfici Pertinenze esclusive di ornamento					
Area scoperta pavimentata	1	Residenziale	6,00	0,3	1,80
Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento			6,00		2,00
Superfici Pertinenze esclusive accessorie					
Cantina	1	Residenziale	38,00	0,7	26,60
Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento			38,00		1,80

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 97,00 mq;

La superficie complessiva dell'area esterna pavimentata è pari a 6,00 mq;

La superficie complessiva della cantina è pari a 38,00 mq.

Superficie lorda commerciale

Calcolo della superficie commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **166,30 mq**, data dalla somma di:

superficie lorda dei vani principali al Piano Terra pari a 133,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

superficie esterna pavimentata ovvero pari a 6,00 mq, raggiagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $6,00 \text{ mq} \times 0,30 = 1,80 \text{ mq}$

superficie lorda della cantina al Piano Seminterrato pari a 45,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 70% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm, raggiagliata con un coefficiente pari allo 0,70, ovvero pari a $45,00 \text{ mq} \times 0,70 = 31,50 \text{ mq}$

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato (cfr. Allegato 3 - doc.3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI FABBRICATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 18/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18 Part. 751 sub 1 Categoria A/3 Consistema 6,5 vani
Dal 01/09/1979 (denuncia di successione non trascritta, con denuncia integrativa del 12/12/1997) al 18/12/2006		Catasto Terreni Fg. 18 Part. 27 fino al 1997 COSTITUZIONE del 26/ 11/ 1997 in atti dal 26/ 11 / 1997 (n. 20833.1/ 1997) Catasto Fabbricati Fg. 18 Part. 751 sub 1 Categoria A/3 Consistenza 6,5 vani
Dal 27/08/1964 al 28/11/1978		
Dal 31/03/1930 al 27/08/1964		Catasto Terreni Fg. 18 Part. 27

DATI CATASTALI

BENE N. 1 - APPARTAMENTO - N.C.E.U. COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA) - Via Trento/a n. 70 - Piano SJ-T

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	751	1		A/3	1	6,5 vani	169 mq (fo t. escluse aree scoperte 169 mq)	€ 335,70	S1-T

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

L'attuale intestataria catastale coincide con l'esecutata.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni sulla consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni (cfr. Allegato 1 - doc.1) e dalle indagini effettuate si evince che, dalla Situazione degli intestati dal 27/08/1964 - COSTITUZIONE del 26/ 11 / 1997 in atti dal 26/ 11 / 1997 (n.20833.1/ 1997), le uniche variazioni rilevate sono:

Variazione del 09/ 11/ 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Lo stato rinvenuto sui luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc.3):

1) Modifiche Prospettiche

► Al Piano Terra si riscontrano le seguenti difformità: a Nord si riscontra la presenza di un finestrone nel soggiorno/ cucina di dimensioni e posizione differente rispetto alla finestra rappresentata nella planimetria catastale, non è stata rilevata alcuna finestra nell'attuale locale w.c. rispetto a quanto rappresentato nella medesima planimetria; ad Est risulta presente un finestrino in corrispondenza della camera da letto 1, che affaccia sul terrazzino di ingresso, un finestrone nel soggiorno/ cucina di dimensioni e posizione differente rispetto alla finestra rappresentata nella planimetria catastale.

2) Diversa Distribuzione degli Spazi Interni

► Al Piano Terra si riscontrano le seguenti difformità: nel vano a cui si accede dalla porta-finestra che dà sul terrazzino di ingresso risulta realizzata una camera da letto (Camera **1**) con finestrino che affaccia su detto terrazzino; l'originario vano adibito a w.c. è stato trasformato in camera da letto (Camera 3); il vano adiacente all'originario w.c. è stato trasformato in bagno, privo di finestra; il vano unico al quale si accede anche tramite una seconda porta-finestra è attualmente adibito a soggiorno/ cucina. Si precisa che nella planimetria catastale non è indicata la cucina.

► Al Piano Seminterrato si riscontra esclusivamente la presenza di una parte di muratura con finestrino non distintamente rappresentata nella planimetria catastale.

Va osservato che, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), allo stato, non è possibile presentare DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, per aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere in difformità sono state realizzate senza alcun titolo edilizio, come specificato al punto successivo relativo alla regolarità urbanistica.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato successivamente, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

PRECISAZIONI

Gli immobili vengono trasferiti con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti ai debitori, come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

PATTI

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Non rientrano nelle parti comuni i lastrici solari (cfr. Allegato 5 - doc.1 e doc.2).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato appare in mediocri condizioni di conservazione e l'immobile si trova in condizioni di manutenzione mediamente mediocri, con finiture appartenenti ad epoca non recente (cfr. Allegato 4).

PAR TI COMUNI

L'immobile pignorato è dotato di un accesso principale mediante una porta-finestra nell'area esterna pavimentata antistante l'ingresso, dotata di cancello in ferro, direttamente sulla Via Trentola. E' dotato altresì di un ulteriore accesso da una porta-finestra con cancello che dà accesso direttamente al soggiorno/cucina. Il fabbricato è sprovvisto di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati NON ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati NON è gravato da usi civici come da Decreto del Regio Commissario di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici della Campania e del Molise del 5.3.1928. La scrivente ha inoltrato istanza presso l'Ufficio Usi Civici per l'acquisizione della certificazione attestante quanto verificato, che depositerà agli atti del fascicolo telematico non appena acquisirà il documento suddetto (cfr. Allegato 9 - doc.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è parte di un fabbricato ubicato alla Via Trentola n.70 (si precisa che il civico 70 non è riportato sul cancello di ingresso ma è riportato il civico 72 sul cancello di accesso all'unità immobiliare soprastante), sviluppantesi su piano terra e piano seminterrato, collegati da scala interna, avente accesso principale dalla strada, tramite un cancelletto che apre su una piccola porzione di area scoperta pavimentata, composta nel complesso da: un ingresso/ disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto (Camera 1) dotata di finestrino che affaccia sull'area esterna pavimentata di ingresso, dal disimpegno si accede, a nord, tramite due gradini, al vano adibito a soggiorno/ cucina, dotato di due finestroni posizionati sulla parte alta delle pareti ed una porta-finestra che costituisce un accesso secondario. Dal soggiorno/ cucina si apre una porta che ha accesso alla rampa di scale che conduce al locale cantina posto al piano seminterrato. Dal soggiorno/cucina si accede inoltre, tramite un gradino in

salita, ad un piccolo disimpegno, sulla sinistra del quale, mediante un ulteriore gradino, si accede ad una seconda camera da letto (Camera 2), priva di finestre, collegata al vano ingresso disimpegno tramite un varco nella muratura occupato attualmente da elementi di arredo. Dal piccolo disimpegno si accede poi, tramite un gradino, all'unico bagno, posto sulla sinistra e privo di finestre e ad una piccola camera da letto anch'essa priva di finestre. Al Piano Seminterrato è presente un ampio locale cantinato con copertura a volte collegato al piano terra mediante una rampa di scale che si diparte dal soggiorno/ cucina. Il cespite è dotato di un ulteriore accesso da una porta-finestra con cancello che dà accesso direttamente al soggiorno/ cucina.

Le finiture si compongono di pavimentazioni e rivestimenti diversificati e di antica fattura. L'ingresso/ disimpegno e le tre camera da letto, il piccolo disimpegno antistante le camera da letto ad ovest, sono pavimentati con piastrelle di monocottura smaltata di colore marrone di forma rettangolare. Il soggiorno/pranzo è pavimentato con mattonelle tipo gress di colore grigio con sfumature di bianco, il piccolo passetto che conduce al bagno ed alla seconda camera da letto è pavimentato con piastrelle di monocottura di forma ottagonale intervallate da mattonelle di dimensioni più ridotte, di colore beige, il bagno è pavimentato con piastrelle di monocottura smaltite di colore blu di dimensioni pari a circa 10 x 10 cm. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate prevalentemente di colore bianco o beige, con alcune pareti tinteggiate a colore. Le pareti del w.c. sono rivestite di piastrelle di monocottura di colore bianco, di dimensioni pari a 20 x 20 cm circa. Le pareti di appoggio dell'angolo cottura sono rivestite di piastrelle in monocottura di colore bianco di dimensioni pari a 10 x 10 cm circa. Le due pareti a nord e ad ovest della camera da letto adiacente al bagno (Camera 3) sono rivestite di piastrelle in monocottura di colore bianco di dimensioni pari a circa 10 x 10 cm, evidentemente risalenti all'epoca in cui il vano era adibito a bagno. I soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati prevalentemente di colore bianco ad eccezione del soffitto del bagno che risulta privo di tinteggiatura con intonacatura al grezzo.

La cantina, posta al piano seminterrato, è pavimentata con piastrelle di monocottura smaltata di colore marrone di forma rettangolare. Le pareti sono prive di intonacatura, non rifinite ed i soffitti voltati si presentano altresì al grezzo.

Il cespite ha un'altezza interna variabile da circa 3,52 mt a circa 4,00 mt, al piano terra, ed un'altezza media pari a circa 2,53, al piano seminterrato. Esso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione interna, con presenza di tracce di infiltrazione ed umidità su alcuni soffitti e scrostamenti di intonaco e pittura, con finiture di livello basso, porte interne del tipo in legno, con specchiature in vetro, con infissi esterni in ferro.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, dotato di impianto gas, impianti elettrici ed idrici. Tutti gli impianti appaiono di vetusta realizzazione. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica) (cfr. Allegato 3 - doc.2 ed Allegato 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato dal [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: XXX V, residente in Somma Vesuviana (NA) in Via Trentola n. 72, in virtù di contratto di locazione redatto in data 21/04/2020 registrato a Nola C.Identificativo 20042412115421555 - 000001, il tutto come da verbale di sopralluogo eseguito in data 27 giugno 2024 redatto dal custode giudiziario e come da contratto di locazione acquisito in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 10 - doc.1). Si precisa che a seguito di formale istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate, finalizzata all'acquisizione della copia originale del contratto di locazione n. 2831/2020/3T, non è risultato agli atti di ufficio alcun testo allegato alla registrazione del contratto, avvenuta utilizzando i canali telematici, così come si evince da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 14/02/2025 (cfr. Allegato 7 - doc.1 e doc.2). Dalla copia del contratto acquisito in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 6 - doc.3) si evince che lo stesso fu registrato in data 24/04/2020 con prot. 20042412115421555-000001, con durata dal 30/04/2020 al 01/05/2024, data di stipula 21/04/2020, importo del canone 3.000,00 €/anno, locatore XXX XXX, nata a [REDACTED] XX, conduttore XXX, nato [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: XXX V. Il contratto si intende rinnovato tacitamente per ulteriori quattro anni, in assenza di comunicazione di disdetta da parte del conduttore nei termini e condizioni indicate nel contratto stesso.

La data di stipula (21/04/2020) e di registrazione (24/04/2020) del contratto sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero alla data del 28/03/2024.

Per il caso in esame, trattandosi di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, si stima, di seguito, il valore locativo di mercato al fine di consentire all'Ill.mo G.E. ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, comma 3, e.e.. Nell'ambito delle ricerche di mercato, mediante la consultazione di annunci di immobili aventi tipologia e caratteristiche simili all'immobile pignorato, anche in virtù delle informazioni desunte consultando i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, si ricavano i valori medi indicati nella tabella che di seguito si riporta.

TABELLA CANONI OMI PER TIPOLOGIA RESIDENZIALE	Stato	Canone Mercato min. €/mq per mese	Canone Mercato max €/mq per mese
OMI - abitazioni di tipo civile - II Sem. 2024	Normale	3,10	4,80

COMPARABILI	Prezzo locazione €/mese	Valore unitario
N.1 - Appartamento - Via Aldo Moro - 50 mq	€ 400,00	€ 8,00
N.2 - Appartamento - Via Aldo Moro, 67 - 56 mq	€ 500,00	€ 8,93
N.3 - Appartamento - Via Costantinopoli - 90 mq	€ 600,00	€ 6,67
N.4 - Appartamento - Via Santa Croce - 90 mq	€ 350,00	€ 3,89
N.5 - Appartamento - Via 26 Ottobre 1860, 9 - 50 mq	€ 400,00	€ 8,00
N.6 - Appartamento - Via Vignariello - 105 mq	€ 550,00	€ 5,24
N. 7 - Appartamento - Via De Matha - 65 mq	€ 500,00	€ 4,76
N.8 - Appartamento - Via Canonico Michele Feola, 29 - 50 mq	€ 400,00	€ 3,81
Valori medi	€ 462,50	€ 6,16

La ricerca relativa a comparabili delle offerte di locazioni di immobili siti su strade limitrofe alla Via Trentola, evidenzia valori locativi unitari medi di € 6,16/mq tuttavia, considerato lo stato di manutenzione mediocre dell'immobile pignorato, si valuta di applicare il valore minimo fornito dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico, che portano ad un valore di locazione mensile pari a:

$$\text{Viocazione} = € 2,20 \times 166,00 \text{ mq} = € 365,20$$

Ne deriva pertanto che:

il valore di locazione di mercato mensile è, arrotondato, pari a € 365,00;

Il valore di locazione di mercato annuo è, arrotondato, pari ad € 4.380,00.

Il canone mensile stabilito nel contratto di locazione è pari a € 250,00;

Il canone annuo stabilito nel contratto di locazione è pari ad € 3.000,00.

Tenuto conto dello stato manutentivo mediocre del cespite staggito, il canone contrattuale, lievemente inferiore ad un terzo del valore locativo di mercato, può ritenersi congruo.

Il Sig. GHOUAMI El Bachir, occupante dell'immobile, risulta residente in Somma Vesuviana (NA) in Via Trentola n. 72 come si evince da copia di comunicazione Enel prot. 611175995736 del 15/11/2023 allo stesso intestata presso l'indirizzo del cespite pignorato, acquisita nel corso del sopralluogo. Il certificato di residenza aggiornato dell'occupante del cespite è allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 8 - doc.1 e doc.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18.12.2006	XXX XXX nata a [REDACTED] (tutato)	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta

	C.F. XXX , per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni	Filippo Improta di Napoli	18/12/2006	85568	9542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	3/1/2007	600	513
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1978	XXX nato [REDACTED]	CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			15/4/1988	Voltura n. 38346.1/1997 - Pratica n. 8284	in atti dal 04/01/2001
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/8/1964	XXX nato [REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
			DENUNZIA SUCC. del 27/08/1964 Voltura n. 38345.1/ 1997 - Pratica n.11397 in atti dal 05/01/2001	Volume 3981 n. 8645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	3/6/2009	29860	20440

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/3/1930	XXX , di XXX , Proprietà 1000/1000	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Notaio Michele Sepe	31/3/1930		
		trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg. part.
		Napoli 3	23/5/1930	12511	7635

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio specificando che la copia dei titoli e delle note di trascrizione sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato 2 - doc. 2 e Allegato 5):

1. Atto di divisione - (atto a favore dell'esecutata) (cfr. Allegato 5 - doc.1)

a rogito del Notaio Filippo Improta di Napoli del 18/ 12/ 2006, repertorio n.85568, raccolta n.9542, registrato a Napoli 3 il 3/ 1/ 2007 al n.28/ 1 T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/1/2007 ai nn.600/ 2013;

a favore:

- XXX XXX nata [redacted] (esecutata) C.F. XXX , per la quota di 1/ 1 per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

contro:

- XXX [redacted] vice fiscale XXX GNR 26P01 1820 Z, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in regime di bene personale;;

Immobile:

Unità Negoziale N. 1 - Immobile N. 1

Comune 1820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 1, A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 6.5 vani, VIA TRENTOLA N. Civico SNC, Piano T-SI.

2. Successione legittima

al signor !XXX , l'immobile qui in oggetto, era a sua volta pervenuto, in successione legittima al padre, signor !XXX XXX nato a [redacted] deceduto, ab intestato, di stato civile coniugato, in data 27/ 8/ 1964, lasciando a succedergli quali eredi legittimi, l'unico figlio !XXX sopra detto, ed il coniuge, signora XXX XXX nata a [redacted] per l'usufrutto uxorio, come per legge - denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 1/ 9/ 1979 classificata al n.4077 del volume 2493 non trascritta, seguita da denuncia integrativa presentata in data 12 / 12/ 1997, classificata al n.8645 del volume 3981, trascritta

presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/6/2009 ai nn.29860/20440; l'usufrutto legale di 1/3 si è poi consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora XXX XXX avvenuto in data 28/11/1978;

a favore:

Soggetto n. 1

- XXX XXX [REDACTED] X
Unità negoziale n.1, per il diritto di usufrutto per la quota di 333/ 1000;

Soggetto n. 2

- !XXX nat [REDACTED]
Unità negoziale n.2 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 333/1000
Unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 667 /1000

contro:

- XX XXX nat [REDACTED]
Unità negoziale n.1, per il diritto di usufrutto per la quota di 333/ 1000;
Unità negoziale n.2, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 333/1000
Unità negoziale n.3, per il diritto di proprietà per la quota di 667/1000

Immobile:

Unità Negoziale N. 1

Immobile N. 1

Comune I820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 1, A3 -
Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, Via Trentola n. civico

Immobile N. 2

Comune I820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 1, A3 -
Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, Via Trentola n. civico

Immobile N. 3

Comune I820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 1, A3 -
Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, Via Trentola n. civico

Unità Negoziale N. 2

Immobile N. 1

Comune I820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 2,
Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Via Trentola n. civico

Immobile N. 2

Comune !820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 2, Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Via Trentola n. civico

Immobile N. 3

Comune !820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 2, Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Via Trentola n. civico

Unità Negoziale N. 3

Immobile N. 1

Comune !820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 748 - Fabbricato in corso di costruzione, Via Trentola n. civico

3. Atto di donazione (cfr. Allegato 5 - doc.2)

al rogito del Notaio Michele Sepe del 31/3/1930, registrato a Sant'Anastasia il 21/4/1930 al n.245, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 23/5/1930 ai nn.12511/7635

a favore

!XXX XXX di XXX X
contro

!XXX XXX

Immobile:

are 2 di terreno frutteto in Somma Vesuviana, Contrada Casa a Tre Pizzi, diviso in due zonette: la prima di are 01.33 confina a est con strada Comunale Scarico, a ovest con !XXX , a sud con ere [REDACTED] [REDACTED] ord con spazio comune; la seconda di are 00.67 confina a est con !XXX e spiazzo comune, a ovest con [REDACTED] sud con Enrico !XXX e a nord con eredi [REDACTED] el Catasto rustico di Somma Vesuviana in testa a !XXX XXX [REDACTED] glio 18, particella 27.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Verbale di pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 8/2/2024, repertorio 688, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 28/ 3/ 2024, Registro Particolare n.15905, Registro Generale n.12569,
a favore

PRISMA SPV S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 05028250263, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/ 1;
contro

XXX XXX nat [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/ 1;

Immobile:

Unità Negoziale N. 1 - Immobile N.1
Comune 1820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati, Foglio 18 Particella 751 Subalterno 1, A3 - abitazione di tipo economico, Consistenza 6.5 vani, VIA TRENTOLA N. Civico SNC, Piano T-S1.

Verbale di pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 27/7/2014, repertorio 4946/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 2/12/2014, Registro Particolare n.53444, Registro Generale n.3676;

a favore

UN ICREDIT S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/ 1;

contro

XXX XXX [redacted] ice fiscale XXX [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Immobile:

Unità Negoziale N. 1 - Immobile N. 1
Comune 1820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati - Foglio 18, Particella 751, Subalterno 1, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, Via Trentola n. civico - piano T-S1.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Filippo Improta di Napoli del 8/12/2006, repertorio n.85569, raccolta n.9543, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3/1/2007, Registro Particolare n.60, Registro Generale n.601, per la somma totale di Euro 220.000,00, a fronte di un capitale di Euro 110.000,00

a favore

BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

contro

XXX XXX nata il [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/ 1, in regime di separazione dei beni;

Immobile:

Unità Negoziale N. 1 - Immobile N. 1

Comune I820 - Somma Vesuviana (NA), Catasto Fabbricati - Foglio 18, Particella 751, Subalterno 1, A3
- abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, Via Trentola n. civico SNC, piano T-S1.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Somma Vesuviana è assoggettato alla normativa urbanistica regolamentata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), dalla valutazione ambientale strategica (VAS) e della sintesi non tecnica, a seguito di approvazione con la Delibera di Consiglio Comunale - n. 88 del 29/12/2023, ai sensi dell'art. 3 comma 5 del regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio n.5/2011.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato ricade in zona classificata, secondo il vigente PRG in:

- Zona B2 - zone parzialmente o totalmente edificate

secondo la carta dei vincoli - Tav. A7 del PUC in:

- Vincoli di natura idreogeologica

Pericolosità frana - Pericolosità bassa P1

Pericolosità idraulica - Pericolosità elevata P3

Secondo la tavola ZA2 - Zonizzazione Acustica - Classi di destinazione d'uso del territorio, in:

- Classe II prevalentemente residenziale

Secondo la valutazione ambientale strategica (VAS) in:

- Zona B1 - Insediamenti urbani prevalentemente consolidati

Il territorio è soggetto alle indicazioni di cui al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.).

L'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana è sottoposto a vincolo di tutela paesistica con D.M. 26/10/1961 di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 2 della legge 29/06/1939 n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Con deliberazione di Giunta Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, nella sua originaria consistenza, risulta edificato in data antecedente al giorno 01/09/1967, come si evince dal titolo di provenienza del 2006 in favore della debitrice esecutata. Dalle informazioni acquisite dal più remoto titolo di provenienza, ovvero dall'atto di donazione rep. 85 del 31/03/1930 a rogito del notaio Michele Sepe, oggetto di donazione era un terreno frutteto diviso in due zonette identificato al Catasto Terreni con Foglio 18 particella 27. Il cespite risulta pertanto risalente ad epoca successiva al 1930 ed antecedente al 1967.

Si rappresenta che in seguito a richiesta effettuata presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Somma Vesuviana, non è stata reperita alcuna pratica edilizia. L'ufficio attesta inoltre che non risultano riscontrate istanze di condono ai sensi della Legge n.47 /85 o successivi, né ordinanze di demolizione.

Non essendosi rinvenuti titoli edilizi presso l'UTC del Comune di Somma Vesuviana, stante l'attestazione dell'ufficio preposto, ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale presentata il 25/11/1997 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 25/11/1997 (cfr. Allegato 3 - doc. 2), si riscontrano le seguenti difformità:

Lo stato rinvenuto sui luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc.3):

1) Modifiche Prospettiche

► Al Piano Terra si riscontrano le seguenti difformità: a Nord si riscontra la presenza di un finestrone nel soggiorno/ cucina di dimensioni e posizione differente rispetto alla finestra rappresentata nella planimetria catastale, non è stata rilevata alcuna finestra nell'attuale locale w.c. rispetto a quanto rappresentato nella medesima planimetria; ad Est risulta presente un finestrino in corrispondenza della camera da letto 1, che affaccia sul terrazzino di ingresso, un finestrone nel soggiorno/ cucina di dimensioni e posizione differente rispetto alla finestra rappresentata nella planimetria catastale.

2) Diversa Distribuzione degli Spazi Interni

► Al Piano Terra si riscontrano le seguenti difformità: nel vano a cui si accede dalla porta-finestra che dà sul terrazzino di ingresso risulta realizzata una camera da letto (Camera 1) con finestrino che affaccia su detto terrazzino; l'originario vano adibito a w.c. è stato trasformato in camera da letto (Camera 3); il vano adiacente all'originario w.c. è stato trasformato in bagno, privo di finestra; il vano unico al quale si accede anche tramite una seconda porta-finestra è attualmente adibito a soggiorno/ cucina. Si precisa che nella planimetria catastale non è indicata la cucina.

► Al Piano Seminterrato si riscontra esclusivamente la presenza di una parte di muratura con finestrino non distintamente rappresentata nella planimetria catastale.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana, è emerso che per l'immobile non sono state riscontrate ordinanze di demolizione e di sequestro, contenziosi amministrativi ed istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03, come si evince dalla attestazione acquisita a mezzo PEC il 13/03/2025 (cfr. Allegato 6 - doc. 2).

Per le difformità di cui al punto 1) non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/ 85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/ 01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Pertanto, le difformità indicate dovranno essere ripristinate, mediante la chiusura delle finestre originariamente non esistenti e l'apertura delle originarie finestre, come rappresentato nella planimetria catastale del 25/11/1997. I costi per il ripristino si stimano pari almeno a € 4.000,00.

La difformità di cui al punto 3) è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del **DPR** del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, tenendo conto della mancata possibilità di ripristino delle parti di edificio di differente sagoma, il cui ripristino andrebbe a coinvolgere la staticità dell'edificio, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul fabbricato di cui il cespite è parte, caratterizzato da tre unità immobiliare facenti parte della medesima particella catastale, non sussiste il condominio.

Il LOTTO N.1 è costituito da:

APPARTAMENTO

in Somma Vesuviana (NA), alla Via Trentola n.70 (si precisa che il civico 70 non è riportato sul cancello di ingresso ma è riportato il civico 72 sul cancello di accesso all'unità immobiliare soprastante), sviluppantesi su piano terra e piano seminterrato, collegati da scala interna, avente accesso dalla strada tramite un cancelletto che apre su una piccola porzione di area scoperta pavimentata, composta nel complesso da: un ingresso/ disimpegno una camera da letto (Camera 1) dotata di finestrino, un vano adibito a soggiorno/ cucina, dotato di due finestroni, un piccolo disimpegno, una seconda camera da letto (Camera 2), priva di finestre, un w.c. privo di finestre e ad una piccola camera da letto (Camera 3) anch'essa priva di finestre. Al Piano Seminterrato è presente un ampio locale cantinato con copertura a volte collegato al piano terra mediante una rampa di scale che si diparte dal soggiorno/ cucina. Il cespite è dotato di un ulteriore accesso da una porta-finestra con cancello che dà accesso direttamente al soggiorno/ cucina.

Il bene è **identificato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana (NA) come di seguito:**

- Foglio 18 - p.lla 751 - sub 1 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 169 mq (to tale escluse aree scoperte 169 mq) - Rendita € 335,70 - Indirizzo catastale Via Trentola n.SN C - piano T-S1 - catastalmente intestata a XXX XXX A nata [REDACTED] C.F. XXX , per la quota di Proprietà par ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

BENE N. 1 - APPARTAMENTO - N.C.E.U. COMUNE DI SOMMA VESUVIANA (NA) - Via Trento/a n. 70-Piano SJ-T

Dati identificativi							Dati di classamento			
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	751	1		A/3	1	6,5 vani	169 mq (tot. escluse aree scoperte 169 mq)	€ 335,70	SI-T

LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO LOCATO- Metodo reddituale

Dovendo stimare un immobile soggetto a limitazione della libera disponibilità, il metodo reddituale adotta il principio matematico che si basa sul reddito dell'immobile e sulla durata della locazione, che fa

richiamo all'indirizzo di carattere generale contenuto nella circolare n. IV/PS30800/bis del 10.04.2000 del Ministero del Lavoro. Tale procedimento utilizza la formula:

$$Vm = I Ra / (1+r)^t + VA / (1+r)^{t+1}$$

dove:

V_m = valore di mercato attuale dell'immobile occupato

R_a = reddito annuo da locazione attuale

r = saggio di fruttuosità

t = tempo per il quale sarà vigente R_a

V_A = valore di mercato dell'immobile con reddito R_A

R_A = reddito annuo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo $(t+1)$.

Nel caso in esame i termini "contrattuali" sono i seguenti:

R_a attuale = €/ annuo 4.380,00 (individuato da indagini di mercato dei valori locativi al metro quadrato per immobili simili)

Data del contratto = 30 aprile 2020 rinnovato tacitamente al 01 maggio 2024

Validità = 4 anni a partire dal 01 maggio 2024

Determinazione di R_a

Al fine di determinare il reddito annuo netto è necessario individuare i valori locativi al metro quadrato nella zona in cui l'immobile pignorato è ubicato, pertanto sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e dalla mappa delle quotazioni immobiliari del Comune di Somma Vesuviana.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min. €/mq 2,20 valore max €/mq 3,30

Quotazioni Immobiliari di Somma Vesuviana:

valore medio €/mq 6,82

ovvero, il valore di locazione medio è di € 4,78 al mese per ogni metro quadro da applicare alla superficie netta, pertanto, il reddito lordo annuale è pari a

$$Ra = € 4,78 \times 166,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 9.521,76$$

Determinazione di VA

Sulla base delle indagini effettuate ed in relazione ad un'ipotesi futura di mercato, basata sull'estrapolazione dei dati di mercato immobiliare e sull'andamento dello stesso, tenuto conto delle condizioni mediocri del cespite, si ritiene che per l'unità immobiliare in esame, alla scadenza dei 4 anni, possa essere adottato il valore locativo di €/mq 2,20 al mese, pertanto RA (reddito annuo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo t+1):

$$RA = € 2,20 \times 166,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 4.382,40$$

pertanto

$$VA = RA/r = € 4.382,40 / € 0,033 = 132.800,00$$

Determinazione di Vm

$$Vm = I Ra / (1+r)^t + VA / (1+r)^{t+1}$$

$$Ra = € / \text{annuo } 3.000,00$$

$$I Ra = € 9.000,00 \text{ (sommatoria dei redditi per il tempo t di vigenza di Ra)}$$

$$r = 0,033$$

$$t = 3$$

$$VA = € 288.538,18$$

$$Vm = \frac{€ 9.000,00}{€ 7.651,40} \div \frac{1,1762553387}{€ 109.293,96} + \frac{€ 132.800,00}{€ 121.5071764919} = € 116.945,36$$

pertanto il valore di mercato del lotto unico considerato "occupato" è pari a:

$$€ 117.000,00$$

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- costi per redazione Attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 4.000,00;
- costi per accertamento di conformità pari a € 4.500,00;
- costi per la sanzione pecuniaria pari a € 516,00;
- costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 117.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 4.000,00 - € 4.500,00 - € 516,00 - € 500,00$$

= € 106.384,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

presenza di difformità da sanare;

riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

eventuali difetti, carenze e vizi occulti;

eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame, tenuto conto che non è stato reperito alcun titolo edilizio a seguito delle indagini condotte si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 15% e quindi pari a:

$$€ 106.384,00 \times 15 \% = € 15.957,60$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 106.384,00 - € 15.957,60 = € 90.426,40$$

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta LOTTO UNICO=€ 90.000,00

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Allegato 1 - Ispezioni catastali

- doc.1 - Visura storica del cespite al catasto urbano
- doc.2 - Planimetria catastale
- doc.3 - Estratto di Mappa
- doc.4 - Elenco Immobili
- doc.5 - Visura al catasto terreni

Allegato 2 - Ispezioni ipocatastali

- doc.1 - Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- doc.2 - Note Trascrizioni atti di titolarità
- doc.3 - Note Trascrizioni formalità
- doc.4 - Note Iscrizioni ipotecarie

Allegato 3 - Inquadramento, rilievo metrico, elaborati grafici di raffronto

- doc.1 - Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea

- doc.2 - Rilievo dello stato dei luoghi
doc.3 - Tavola comparativa Rilievo / Planimetria Catastale
doc.4 - Tavola comparativa Estratto di Mappa / Vista Satellitare

Allegato 4 - Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di provenienza

- doc.1 - Atto di Compravendita a favore della debitrice esecutata del 2006 - Notaio Improta
doc.2 - Atto di Donazione del 1930 - Notaio Sepe

Allegato 6 - Documentazione urbanistica

- doc.1 - Richiesta accesso agli atti dell'UTC del Comune di Somma Vesuviana
doc.2 - Attestazione acquisita dall'UTC del Comune di Somma Vesuviana

Allegato 7 - Documentazione stato occupazione

- doc.1 - Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di acquisizione contratto di locazione
doc.2 - Attestazione e acquisita dall'Agenzia delle Entrate
doc.3 - Contratto di locazione

Allegato 8 - Certificati residenza

- doc.1 - Certificato di residenza a debitrice esecutata
doc.2 - Certificato di residenza dell'occupante

Allegato 9 - Documentazione Usi Civici

- doc.1 - Richiesta certificazione inoltrata a mezzo PEC all'Ufficio Usi Civici

Allegato 10 - Verbale di accesso

- doc.1 - Verbale di accesso del 27 giugno 2024

Nola, li 21 settembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giulia Izzo