



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare **70/2024** del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

XXXXX - XXXXXX (XX)

PEC [XXXXXXXXXXXXXX](#)



contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXX, n. XXX

XXXX- XXXXXXXX (XX)

PEC [XXXXXXXXXXXXXX](#)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Note e Osservazioni alla bozza	26
Stima / Formazione lotti	28
Fonti e dati	29
Elenco allegati	32
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.	35
Lotto Unico	35

In data 02/07/2024, la sottoscritta Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Marsiglia, 33 - 80056 - Ercolano (NA), e-mail giovannapunzo@libero.it, PEC giovanna.punzo@ordingna.it, Tel. 389 42 85 618, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. Allegato 1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento del 02/04/2024, rep. 3205/2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22/04/2024 ai nn. 20279/16045, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.67, piano T-1, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 136, sub. 2, catg. A/4, classe 4, cons. 2,5 vani, sup. catastale 77 m², rendita € 121,37.
- **Bene N° 2** - Abitazione ultrapopolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.63, piano T, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 160, sub. 6, catg. A/5, classe 4, cons. 1 vano, sup. catastale 26 m², rendita € 43,38.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa ed un deposito ubicati in Somma Vesuviana alla Via Carmine con rispettivi civici n.67 e n.63. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna ed ha la porta d'ingresso che apre sulla corte comune mentre il deposito, al piano terra, ha la porta d'ingresso che apre direttamente su Via Carmine. Essi fanno parte di un "vecchio nucleo abitativo" e ricadono in una zona a ridosso del centro del Comune di Somma Vesuviana (NA) poco distante dal municipio e dalla stazione ferroviaria della Circumvesuviana e sono integrati in un edificio di vecchia data che si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine in cui, data la sua larghezza, si circola a senso unico.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto con categoria A/4, classe 4 - Abitazioni di tipo popolari (*Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: entrando dall'ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno munito di infisso/balcone (porta di ingresso) all'interno del quale, a sinistra, c'è la scala a chiocciola per accedere al piano primo e l'ambiente cucina munito solo di un lume ingrediente; al piano primo, dalla scala interna si accede all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone ed un wc munito anch'esso di lume ingrediente. È presente un unico balcone con esposizione sud, prospiciente la corte comune.

Il deposito, è riportato in catasto con categoria A/5, classe 4 - Abitazioni di tipo ultrapopolare (*Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto*) ed è costituito da un unico ambiente privo di finestre e/o balconi ad eccezione della porta d'ingresso.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.67, piano T-1, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 136, sub. 2, catg. A/4, classe 4, cons. 2,5 vani, sup. catastale 77 m², rendita € 121,37.
- **Bene N° 2** - Abitazione ultrapopolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.63, piano T, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 160, sub. 6, catg. A/5, classe 4, cons. 1 vano, sup. catastale 26 m², rendita € 43,38.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e garantisce la continuità delle trascrizioni per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta che agli atti non è stata rinvenuta l'accettazione tacita di eredità afferente alla successione del XXXXXXXXXXXX deceduto in data 27/07/1967. Nella certificazione notarile versata in atti il notaio dichiara che *"non è stato possibile trascrivere accettazione tacita di eredità perché non è stato possibile recuperare il certificato di morte"*.

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXXXXX, eseguita, con denuncia di successione del 16/11/2018, rep. 3896/9990/18, presentata a Napoli 3, in morte XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXX, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 07/02/2019 ai nn. 5666/4343 (cfr Allegato 1.8) per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Detti cespiti, tra i tanti, sono stati accettati dalla sig.ra XXXXXXXXXXX con beneficio di inventario giusto atto del 30/08/2017, rep. 6669/5330 per notar Michele Ronza, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/10/2017 ai nn.34331/26343 e identificati con successivo Verbale di inventario del 23/11/2017, rep. 7057/5652 per notar Michele Ronza, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 06/12/2017 al n.20618/1T di cui non si è rinvenuta la trascrizione (cfr. Allegato 1.9).

Si evidenzia che in detto verbale, in particolare nelle premesse, il notaio rappresenta che *"con atto a mio rogito del 30 agosto 2017, rep. n.6669, racc. n.5330, registrato a Caserta il 5 settembre 2017 al numero 15297, trascritto a S. Maria C.V. il 24 ottobre 2017 ai numeri 34331/26343, la costituita XXXXXXXX ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità del defunto, sopra generalizzato, mentre gli altri eredi legittimi, hanno tutti rinunciato a detta eredità"*. A seguito dell'inoltro della bozza dell'elaborato peritale, l'esecutata unitamente alle note e osservazioni (cfr. Allegato 1.13) ha trasmesso la dichiarazione di successione del defunto XXXXXXXXXXX e gli atti di rinuncia all'eredità degli altri due eredi legittimi, le figlie XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX.

TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- **XXXXXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX - XXXXXXXXXXX (XX)

I cespiti, come dal predetto pignoramento del 02/04/2024, rep. 3205/2024, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **DI STEFANO PATRIZIA (Proprietà 1/1)**

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXXX, eseguita, con denuncia di successione del 16/11/2018, rep. 3896/9990/18, presentata a Napoli 3, in morte del XXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 07/02/2019 ai nn. 5666/4343 (cfr. Allegato 1.8) per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Detti cespiti, tra i tanti, sono stati accettati dalla sig.ra XXXXXXXXX con beneficio di inventario giusto atto del 30/08/2017, rep. 6669/5330 per notar Michele Ronza, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/10/2017 ai nn.34331/26343 e identificati con successivo Verbale di inventario del 23/11/2017, rep. 7057/5652 per notar Michele Ronza, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 06/12/2017 al n.20618/1T di cui non si è rinvenuta la trascrizione (cfr. Allegato 1.9).

Si evidenzia che in detto verbale, in particolare nelle premesse, il notaio rappresenta che *"con atto a mio rogito del 30 agosto 2017, rep. n.6669, racc. n.5330, registrato a Caserta il 5 settembre 2017 al numero 15297, trascritto a S. Maria C.V. il 24 ottobre 2017 ai numeri 34331/26343, la costituita XXXXXXXXX ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità del defunto, sopra generalizzato, mentre gli altri eredi legittimi, hanno tutti rinunciato a detta eredità"*. A seguito dell'inoltro della bozza dell'elaborato peritale, l'esecutata unitamente alle note e osservazioni (cfr. Allegato 1.13) ha trasmesso la dichiarazione di successione del defunto XXXXXXXXX e gli atti di rinuncia all'eredità degli altri due eredi legittimi, le figlie XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.

CONFINI

L'abitazione popolare (Bene N.1) oggetto della presente procedura confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- ad Est con altra u.i.u.;
- a Sud con corte comune;
- ad Ovest con mappale 1116.

mentre l'abitazione ultrapopolare (Bene N.2) confina:

- a Nord con altra u.i.u.;
- ad Est con via Carmine;
- a Sud con altra u.i.u.;
- ad Ovest con altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: da 1 a 4	53,75 mq	72,55 mq	1,00	72,55 mq	3,05-3,42 m	T-1
Balcone: 5	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	-	1
Deposito: 1	20,50 mq	24,30 mq	0,25	6,08 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

Per maggior dettaglio, vedi altresì "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
C.F. foglio 30 - particella 136 - sub 2		
Dal 09/11/2015 al 16/10/2024	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 121,37 Piano T-1
Dal 08/04/2016 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 121,37 Piano T-1
Dal 21/12/2004 al 08/04/2016	XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1500/1500	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 121,37 Piano T-1
Dal 18/05/2004 al 21/12/2004	XXXXXXXXXXXX, nata a SXXXX XXXXXXXXXXXX) il XX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 121,37 Piano T-1
Dal 17/05/2004 al 18/05/2004	XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94

<p>Dal 13/11/2003 al 17/05/2004</p>	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p>	<p>Piano T-1</p> <p>Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>
<p>Dal 13/11/2003 al 13/11/2003</p>	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXX XXXX) il XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 36/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 36/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>

	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 37/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 250/1000</p> <p>XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 67/1000</p>	
<p>Dal 13/11/2003 al 13/11/2003</p>	<p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 225/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a SXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a XXXX XXXXXXXA) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXX(XXX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 225/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXX, Proprieta' 52/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXX (XX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 225/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>
<p>Dal 05/03/2003 al 13/11/2003</p>	<p>XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXX(X) il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a XXX XXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXX) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>

Firmato Da: PUNZO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 103df9ead186ec642279d88446d05c8f

	<p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	
<p>Dal 05/03/2003 al 05/03/2003</p>	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a SXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXX XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>
<p>Dal 23/10/1992 al 05/03/2003</p>	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX (NA) il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 200/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>

	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p>	
Dal 27/07/1967 al 23/10/1992	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX DXXXXXXXX Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXNA) XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 355/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>
Dal 05/12/1962 al 27/07/1967	<p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 136, Sub. 2 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-1</p>

	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 334/1000	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000	

C.F. foglio 30 - particella 160 - sub 6

Dal 09/11/2015 al 16/10/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/1000 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 26 mq Rendita € 43,38 Piano T
Dal 08/04/2016 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1000/1000 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano T
Dal 21/12/2004 al 08/04/2016	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1500/1500	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano T
Dal 13/11/2003 al 21/12/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 225/1000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 225/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XX DXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000 XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 52/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 52/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano T

	<p>225/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX) il XXXXXXXX SXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	
<p>Dal 05/03/2003 al 13/11/2003</p>	<p>XXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX SXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano T</p>
<p>Dal 05/03/2003 al 05/03/2003</p>	<p>XXXXXXXX nato a SXXXXXXXX XXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX0 XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta'</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano T</p>

	<p>27/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 65/1000</p>	
Dal 23/10/1992 al 05/03/2003	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXpe nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 200/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita L. 84.000 Piano T</p>
Dal 27/07/1967 al 23/10/1992	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 355/1000</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 129/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita L.144 Piano T</p>
Dal 05/12/1962 al 27/07/1967	<p>XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita L.144</p>

	XXXXXXXXXXXX nata a SXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 334/1000 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 111/1000	Piano T
Fino al 05/12/1962	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 160, Sub. 6 Categoria A/5 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita L.144 Piano T

C.T. foglio 30 - particella 136		
Dal 30/12/2004 al 16/10/2024	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 136 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 30
Dal 01/12/1979 al 30/12/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 136 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 30
C.T. foglio 30 - particella 160		
Dal 30/12/2004 al 16/10/2024	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 160 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 03 36
Dal 01/12/1979 al 30/12/2004	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 160 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 03 36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 30 particella 136 sub 2 e foglio 30 particella 160 sub 6 (cfr. Allegato 1.3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	136	2		A/4	4	2,5 vani	77 mq	121,37 €	T-1	
	30	160	6		A/5	4	1 vano	26 mq	43,38 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	136				Ente Urbano		00 02 30				
30	160				Ente Urbano		00 03 36				

Corrispondenza catastale

Per quanto concerne l'abitazione popolare (Bene N.1) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 136, sub 2 (cfr. Allegato 1.3). Dal confronto, infatti, emerge una differente distribuzione degli ambienti interni; per l'abitazione ultrapopolare (Bene N.2) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 160, sub 6 (cfr. Allegato 1.3). Infatti, non emerge alcuna differenza sulla geometria del locale bensì sulla categoria di classamento che ormai è in disuso e non rispecchia le caratteristiche intrinseche dell'immobile che è privo dei requisiti minimi per poter essere adibito ad abitazione.

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) con la pianta catastale, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso mentre quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore nero/grigio (cfr. Allegato 2.2).

Quanto sopra, comporta la necessità di aggiornare la pianta catastale del Bene N.1 e cambiare la categoria di classamento del Bene N.2. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle variazioni catastali (Docfa) da presentare telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate. Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.4).

PRECISAZIONI

Si rappresenta che agli atti non è stata rinvenuta l'accettazione tacita di eredità afferente alla successione del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 27/07/1967. Nella certificazione notarile versata in atti il notaio dichiara che *"non è stato possibile trascrivere accettazione tacita di eredità perché non è stato possibile recuperare il certificato di morte"*.

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, eseguita, con denuncia di successione del 16/11/2018, rep. 3896/9990/18, presentata a Napoli 3, in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 07/02/2019 ai nn. 5666/4343 (cfr. Allegato 1.8) per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Detti cespiti, tra i tanti, sono stati accettati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX con beneficio di inventario giusto atto del 30/08/2017, rep. 6669/5330 per notar Michele Ronza, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 24/10/2017 ai nn.34331/26343 e identificati con successivo Verbale di inventario del 23/11/2017, rep. 7057/5652 per notar Michele Ronza, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 06/12/2017 al n.20618/1T di cui non si è rinvenuta la trascrizione (cfr. Allegato 1.9).

Si evidenzia che in detto verbale, in particolare nelle premesse, il notaio rappresenta che *"con atto a mio rogito del 30 agosto 2017, rep. n.6669, racc. n.5330, registrato a Caserta il 5 settembre 2017 al numero 15297, trascritto a S. Maria C.V. il 24 ottobre 2017 ai numeri 34331/26343, la costituita XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità del defunto, sopra generalizzato, mentre gli altri eredi legittimi, hanno tutti rinunciato a detta eredità"*. A seguito dell'inoltro della bozza dell'elaborato peritale, l'esecutata unitamente alle note e osservazioni (cfr. Allegato 1.13) ha trasmesso la dichiarazione di successione del defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e gli atti di rinuncia all'eredità degli altri due eredi legittimi, le figlie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PATTI

In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.4) gli immobili risultano occupati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 22/09/2023 e regolarmente registrato il 22/09/2023 al n. 006621 - serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 3 con codice identificativo TET23T006621000MD (cfr. Allegato 1.7). Detto contratto ha una durata di anni 3 con scadenza al 30/09/2026; all'art. 1 è previsto il rinnovo per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunica motivata disdetta al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è pari a 4.200,00 € annuo da corrispondersi in 12 rate di 350,00 € cadauna.

Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato dove, tra l'altro, sono presenti i cespiti oggetto di pignoramento rientra nel centro storico del Comune di Somma Vesuviana e si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine. Le facciate esterne, solo in parte, sono state ristrutturare e risultano tinteggiate e in un buono stato manutentivo, le restanti necessitano di ristrutturazione. Il portone di ingresso della corte comune è realizzato in metallo mentre la pavimentazione della corte interna è in cemento liscio.

L'unità abitativa (Bene N.1) presenta delle normali finiture con pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno della cucina e del bagno che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, con rivestimenti quasi a tutt'altezza. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo tipo persiane napoletane. La scala interna a chiocciola è con struttura in metallo e gradini in legno del tipo prefabbricata. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo in quanto di recente ristrutturazione. Gli impianti presenti sono tutti funzionanti, realizzati sottotraccia e sono elettrico, idrico e citofonico. L'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico.

Il deposito (Bene N.2) ha la porta di ingresso in metallo con pavimenti in quadroni di cemento, le pareti sono in parte rivestite con doghe di legno ed in parte intonacate; il soffitto lascia vedere gli elementi strutturali in quanto privo di intonaco. È presente solo un punto elettrico e idrico con derivazione dall'unità abitativa descritta in precedenza. Lo stato di manutenzione è scarso e necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

I cespiti oggetto di pignoramento sono ubicati in un fabbricato con più unità immobiliari con accesso, tra l'altro, da una corte comune e non risulta costituito alcun condominio.

In sede di accesso peritale il sig. XXXXXXXXXXXXX, conduttore dei cespiti oggetto di pignoramento che ha consentito l'accesso al Custode e allo scrivente Esperto, ha dichiarato (cfr. Allegato 1.4) che non esiste condominio in riferimento alla corte comune di accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene N.1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento. La sottoscritta ha provveduto a richiedere in data 18/04/2025 la certificazione attestante il gravame dell'uso civico all'ufficio competente della Regione Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali (cfr. Allegato 1.11). Ad oggi non risulta ancora esitata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento fa parte di un "vecchio nucleo abitativo" ed è stato realizzato in epoca antecedente al 1967; infatti i cespiti venivano già trasferiti con successione del 1962. Da un esame visivo la tipologia costruttiva risulta essere costituita da strutture portanti in muratura e solai in tavelloni e putrelle; le tamponature sono in muratura rivestite con intonaco civile e tinteggiatura; la copertura è piana e non è calpestabile in quanto priva di parapetti perimetrali e di accesso. Il tutto versa in un discreto stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si rimanda all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e alla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.4) gli immobili risultano occupati dal sig. XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 22/09/2023 e regolarmente registrato il 22/09/2023 al n. 006621 - serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 3 con codice identificativo TET23T006621000MD (cfr. Allegato 1.7). Detto contratto ha una durata di anni 3 con scadenza al 30/09/2026; all'art. 1 è previsto il rinnovo per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunica motivata disdetta al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è pari a 4.200,00 € annuo da corrispondersi in 12 rate di 350,00 € cadauna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1962	XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto 1000/1000	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cimmino Anna	05/12/1962		
	XXXXXXXXXXXX XX nato XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/6000 e Nuda Proprieta' 1000/6000	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	14/11/2007	73010	37584
	XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/6000 e Nuda Proprieta' 1000/6000	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	12/07/2004	2838/4559	
	XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/6000 e Nuda Proprieta' 1000/6000				
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/6000 e Nuda Proprieta' 1000/6000					
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX)					

	il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/6000 e Nuda Proprietà 1000/6000				
Dal 27/07/1967	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/12 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX, Proprieta' 1/60 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, Proprieta' 1/60 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/60 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/60 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/60	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Simone Domenico	27/07/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	14/11/2007	73011	37585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli	12/07/2004	2839/4559	
		Dal 23/10/1992	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/90 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/90 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/90 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/90 XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/90	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
De Simone Nicola	23/10/1992				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Napoli 2	14/11/2007			73012	37586
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Napoli	12/07/2004			2840/4559	

	Proprieta' 1/90				
Dal 05/03/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/15000	Dichiarazione di successione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	De Simone Giuseppe	05/03/2003		
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Trascrizione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Conservatoria RR.II. di Napoli 2	27/11/2004	55991	37800
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Registrazione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	Ufficio del Registro di Napoli	13/07/2004	1344/14	
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000			
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/1000	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 400/15000				
Dal 13/11/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/20000	Dichiarazione di successione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/20000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1000/20000	De Simone Concetta	13/11/2003		
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Trascrizione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Conservatoria RR.II. di Napoli 2	27/06/2005	35276	20189
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Registrazione			
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	Ufficio del Registro di Napoli	17/12/2004	1673/17	
	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000			

	XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 200/20000 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 200/20000				
Dal 21/12/2004	XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1500/1500	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orabona Francesco	21/12/2004	168235	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	29/12/2004	61497	41014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2016	XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1000/1000	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Stefano Pasquale	08/04/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	07/02/2019	5666	4343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Napoli 3	16/11/2018	3896	9990/18

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 1.8);

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In merito all'attuale provenienza, successione del 08/04/2016, i beni oggetto di pignoramento, sono stati accettati con beneficio di inventario solo dall'esecutata, gli altri eredi legittimi hanno tutti rinunciato, con atto notarile del 30/08/2017 rep. 6669/5330 per notar Ronza Michele trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 24/10/2017 ai nn. 34331/26343 (cfr. Allegato 1.9) e riportati, tra i tanti, nel Verbale di inventario del 23/11/2017 rep. 7057/5652 per notar Ronza Michele (cfr. Allegato 1.10) per il quale non è stata rinvenuta la relativa trascrizione alla Conservatoria competente (cfr. Allegato 1.9).

Si evidenzia che in detto verbale, in particolare nelle premesse, il notaio rappresenta che *"con atto a mio rogito del 30 agosto 2017, rep. n.6669, racc. n.5330, registrato a Caserta il 5 settembre 2017 al numero 15297, trascritto a S. Maria C.V. il 24 ottobre 2017 ai numeri 34331/26343, la costituita XXXXXXXXXXXX ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità del defunto, sopra generalizzato, mentre gli altri eredi legittimi, hanno tutti rinunciato a detta eredità"*. A seguito dell'inoltro della bozza dell'elaborato peritale, l'esecutata unitamente alle note e osservazioni (cfr. Allegato 1.13) ha trasmesso la dichiarazione di successione del defunto XXXXXXXXXXXX e gli atti di rinuncia all'eredità degli altri due eredi legittimi, le figlie XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Altresì si evidenzia che l'accettazione tacita trascritta in morte di XXXXXXXXXXXX (RG 41015 RP 32297 del 05/08/2024), chiarisce che la quota in capo al de cuius era 1/12 e non 1/18 come erroneamente indicato nella trascrizione della successione (RG 73012 RP 37586 del 14/11/2007).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 1.8):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Napoli 2 il 29/12/2004
Reg. gen. 61498 - Reg. part. 13455
Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)
Importo: € 150.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Durata: anni 25
Rogante: Orabona Francesco
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 168236
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Napoli 2 il 19/10/2015

Reg. gen. 38173 - Reg. part. 4939

Quota: 1/2 (diritto di Proprietà)

Importo: € 113.057,81

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 110.000,00

Interessi: € 507,81

Spese: € 2.550,00

Rogante: Tribunale di Nola

Data: 23/09/2015

N° repertorio: 725

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Napoli 2 il 09/12/2024

Reg. gen. 59463 - Reg. part. 8043

Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 3,75 %

Durata: anni 25

Rogante: Orabona Francesco

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 168236

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 22/04/2024

Reg. gen. 20279 - Reg. part. 16045

Quota: 1/1 (diritto di Proprietà)

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rogante: Tribunale di Napoli Nord

Data: 02/04/2024

N° repertorio: 3205/2024

Oneri di cancellazione

Tutte le formalità ipotecarie sopra descritte (ipoteche volontarie, giudiziali, rinnovo ipoteca e pignoramento immobiliare) costituiscono gravami da cancellare a cura della procedura, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., al momento del trasferimento dei beni aggiudicati.

NORMATIVA URBANISTICA

Con pec del 18/04/2025 trasmessa al Comune di Somma Vesuviana (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con il n. 13311, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni al Foglio 30 P.lle 136 e 160. Dal certificato del 15/09/2025, prot. nr. 31441 (cfr. Allegato 1.6), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, risulta:

"Vista l'istanza dell'ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inoltrata in data 18/04/2025, assunta al protocollo generale col n. 13311 e successiva integrazione prot. 31244 del 12/09/2025, tendente ad ottenere certificato di destinazione urbanistica per i seguenti immobili: fg. n. 30, p.lle n. 136 e 160;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 29.12.2023 di "APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC), DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA SINTESI NON TECNICA, AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5/2011";

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il comma 3 dell'art. 107 del decreto lgs 18/8/2000, n. 267;

CERTIFICA

che le p.lle n. 136 e 160 del foglio n. 30

- ricadono nell'adottato P.U.C. sia per il piano strutturale che per il piano programmatico in:

• zona "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" (B1) - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, sottoposta alle prescrizioni contenute nell'articolo 36 della Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Strutturale.

CERTIFICA, inoltre, che:

- nel vigente P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015, le particelle oggetto della richiesta ricadono in area a rischio idraulico e rischio frana nullo (zona bianca);

- ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 della medesima legge regionale;

- a salvaguardia delle strutture sensibili esistenti, quali scuole, strutture sanitarie e altri luoghi di rilevanza pubblica, è vietato insediare attività insalubri di prima classe, come definito dal DM Sanità 05.09.1994, nelle vicinanze di tali strutture. Le attività incompatibili esistenti devono essere delocalizzate entro un termine massimo di cinque anni, come previsto dal vigente P.U.C.;

- siano garantite preventivamente le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie in conformità alla Normativa vigente in materia, su tale aspetto, per quanto riguarda il sistema fognario, si ritiene importante proporre la costituzione di reti separate, inoltre i sistemi finali di collettamento e depurazione posseggano capacità idonea tale da poter far fronte a nuovi carichi anche inquinanti derivanti dalle previsioni del Piano.

- il PUC promuove azioni di salvaguardia e tutela paesaggistica dei Regi Lagni prevedendo una fascia di protezione di 150 m a dx e sx degli argini, in cui tutti gli interventi edilizi devono mirare ad azioni di recupero e restauro paesistico ed essere volti alla conservazione e alla ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evoluti e della potenzialità della vegetazione dell'area, anche mediante interventi di risanamento e restauro ambientale finalizzati alla ricostituzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché alla riqualificazione attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente e di ogni altro detrattore ambientale.

- 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 29/6/1939, n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

• con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità)."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con pec del 18/04/2025 trasmessa al Comune di Somma Vesuviana (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con il n. 13311 e successivi solleciti, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, i titoli urbanistici afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. Foglio 30, P.IIa 136, sub 2. E P.IIa 160, sub 6. A seguito di detta richiesta lo scrivente riceveva dall'U.T.C. del predetto Comune l'attestazione prot. 30832 del 10/09/2025 (cfr. Allegato 1.6) che riporta:

"VISTA l'istanza di accesso agli atti presentata dall'Ing. Giovanna Punzo in data 18.04.2025, acquisita al prot. gen. n. 0013311, in qualità di consulente tecnico - Esperto Estimatore - incaricato dalla dr.ssa Miriam Valenti del Tribunale di Nola - Sezione Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 70/2024, finalizzata all'acquisizione di documentazione relativa ai titoli edilizi insistenti sugli immobili siti in Via Carmine nn. 63 e 67, riportati al N.C.E.U. al foglio 30 particella 160 sub. 6 e particella 136 sub. 2;

VISTI gli artt. 22, 23, 24, 25 e 26 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

VISTI il D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184, recante il "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi";

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che, a seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi e gli atti in possesso dell'Ufficio, relativamente agli immobili siti in Via Carmine nn. 63 e 67, riportati al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana, foglio 30 particella 160 sub. 6 e particella 136 sub. 2, intestati ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

allo stato non risultano agli atti di questo Ufficio pratiche edilizie riferibili agli immobili in oggetto, né risultano depositati titoli abilitativi edilizi (permessi di costruire, concessioni edilizie, DIA, SCIA o CILA), né istanze di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive disposizioni normative in materia (Legge n. 724/1994 e Legge n. 326/2003), né risultano provvedimenti repressivi quali ordinanze di sospensione o demolizione.

La presente attestazione viene rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e ss. della Legge n. 241/1990 e del D.P.R. n. 184/2006, esclusivamente sulla base della documentazione agli atti dell'Amministrazione, senza assunzione di responsabilità in ordine a eventuali documenti non depositati o non presenti agli archivi di questo Ente."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (richiamato nel contratto di locazione).

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente Esperto è impossibilitato ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio in quanto quest'ultimo non è stato rinvenuto dall'UTC e conseguentemente nulla può asserire circa la regolarità edilizia dei cespiti oggetto di pignoramento.

L'unico confronto grafico possibile può essere effettuato solo con le planimetrie catastali che sono di recente impianto in quanto dalle visure catastali storiche risulta che l'unità del foglio **30**, p.lla **136**, sub **2**, risale al 2004 (*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265488 in atti dal 17/05/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE -n.3677.1/2004*), come pure l'unità del foglio **30**, p.lla **160**, sub **6**, (*Variazione del 14/05/2004 Pratica n. NA0260807 in atti dal 14/05/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE - n. 11176.1/2004*).

Da detto confronto, per quanto concerne l'abitazione popolare (Bene N.1) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 136, sub 2 (cfr. Allegato 1.3). Infatti, emerge una differente distribuzione degli ambienti interni; per l'abitazione ultrapopolare (Bene N.2) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 160, sub 6 (cfr. Allegato 1.3).

Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) riportato in colore rosso con le piante catastali riportate in colore grigio chiaro (cfr. Allegato 2.2).

Le predette differenze relativamente ai divisori interni, possono essere sanate mediante la presentazione all'UTC del Comune di Somma Vesuviana (NA) di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 (col pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria).

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della suddetta pratica urbanistica; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di accesso peritale il XXXXXXXXXXXX, conduttore dei cespiti oggetto di pignoramento che ha consentito l'accesso al Custode e allo scrivente Esperto, ha dichiarato (cfr. Allegato 1.4) che non esiste condominio in riferimento alla corte comune di accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene N.1).

NOTE E OSSERVAZIONI ALLA BOZZA

In data 30/09/2025, successivamente alla trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti, l'esecutata XXXXXXXXXXXX inviava, a mezzo PEC, la seguente comunicazione (cfr. Allegato 1.13):

Quale procuratore di me stessa, non costituita nel procedimento in oggetto, nel leggere la bozza da Lei inviata, ritengo necessario, innanzitutto, precisare che, nell'indicare tutta la documentazione avente ad oggetto l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario e conseguente dichiarazione di successione, Lei ha precisato che l'inventario risulta registrato ma non ne è stata rinvenuta la trascrizione.

In realtà, per legge, vi è l'obbligo della registrazione dell'inventario, non della trascrizione.

Inoltre, nella Dichiarazione di successione, alla pagina 2), nell'elenco dei documenti allegati alla dichiarazione di successione, il notaio precisa: copie atti di rinuncia altri eredi.

In ogni caso, Le invio, unitamente alla presente, i seguenti documenti:

1) dichiarazione di successione, dichiarante: XXXXXXXXXXXXXXXX;

2) atto di rinuncia all'eredità del 07/06/2017 innanzi al Tribunale di Nola di XXXXXXXXXXXXXXXX;

3) autorizzazione del Giudice Tutelare del Tribunale di Nola del 12 aprile 2017 a XXXXXXXXXXXXXXXX, a rinunciare, in nome e per conto dell'allora figlia minore XXXXXX, all'eredità del defunto padre XXXXXXXXXXXXXXXX;

4) rinuncia all'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX, in nome e per conto della figlia minore XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX innanzi al Notaio Dott. Oreste Coppola."

In risposta alla suddetta comunicazione, la scrivente vuole precisare che dalle ispezioni ipotecarie aggiornate non ha rinvenuto la trascrizione del Verbale di inventario del 23/11/2017 rep. 7057/5652 per notar Ronza Michele (cfr. Allegato 1.10) senza tuttavia affermare che tale trascrizione fosse obbligatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.67, piano T-1, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 136, sub. 2, catg. A/4, classe 4, cons. 2,5 vani, sup. catastale 77 m², rendita € 121,37.
- **Bene N° 2** - Abitazione ultrapopolare in Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.63, piano T, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 160, sub. 6, catg. A/5, classe 4, cons. 1 vano, sup. catastale 26 m², rendita € 43,38.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa ed un deposito ubicati in Somma Vesuviana alla Via Carmine con rispettivi civici n.67 e n.63. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna ed ha la porta d'ingresso che apre sulla corte comune mentre il deposito, al piano terra, ha la porta d'ingresso che apre direttamente su Via Carmine. Essi fanno parte di un "vecchio nucleo abitativo" e ricadono in una zona a ridosso del centro del Comune di Somma Vesuviana (NA) poco distante dal municipio e dalla stazione ferroviaria della Circumvesuviana e sono integrati in un edificio di vecchia data che si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine in cui, data la sua larghezza, si circola a senso unico.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto con categoria A/4, classe 4 Abitazioni di tipo popolari (*Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: entrando dall'ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno munito di infisso/balcone (porta di ingresso) all'interno del quale, a sinistra, c'è la scala a chiocciola per accedere al piano primo e l'ambiente cucina munito solo di un lume ingrediente; al piano primo, dalla scala interna si accede all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone ed un wc munito anch'esso di lume ingrediente. È presente un unico balcone con esposizione sud, prospiciente la corte comune.

Il deposito, è riportato in catasto con categoria A/5, classe 4 - Abitazioni di tipo ultrapopolare (*Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto*) ed è costituito da un unico ambiente privo di finestre e/o balconi ad eccezione della porta d'ingresso.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 136 e 160, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 136, Sub. 2, Categoria A/4 e Fg. 30, Part. 160, Sub. 6, Categoria A/5.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene posto in vendita: € 73.300,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.4 "Criteri di stima e relative tabelle"

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>; <http://www.borsinoimmobiliare.it/>), opportunamente tarati con un confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Dall'agenzia immobiliare "Immobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:



Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Somma Vesuviana: nel mese di Agosto 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.201 al metro quadro**, con un aumento del **2,04%** rispetto a Agosto 2024 (1.177 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Somma Vesuviana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 1.210 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.115 al metro quadro.

Da procedure esecutive in zona, per immobili residenziali, possiamo desumere quanto segue:

Procedura esecutiva Tribunale di Nola, R.G.E. 150/2023 afferente immobile ad uso abitativo, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1.400,00 €/m² (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi);

Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso abitativo, in zona B2 "Centrale/Centro Storico" si evince un valore di mercato variabile da 1.100,00 a 1.700,00 €/m².

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: SOMMA VESUVIANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	510	790	L	1,7	2,6	L
Box	Normale	680	1050	L	2,8	4,4	L

Stampa Legenda

In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per abitazioni civili **1.400,00 €/m².**

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti alla stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 2) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative:

Agenzia immobiliare (x 3) 3 x 1.201,00 €/m² = 3.603,00

Vendite forzate (x 2) 2 x 1.400,00 €/m² = 2.800,00

O.M.I. (x 1) 1 x 1.400,00 €/m² = 1.400,00

Valore medio (arrotondato) 7.803,00/6 = 1.300,50 €/m²

Per quanto innanzi al sottoscritto **Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per immobili ad uso abitativo di 1.300,00 €/m².**

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.4 "Criteri di stima e relative tabelle" dove si riportano le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima da cui si evince che il coefficiente correttivo totale risulta pari a 0,76.

Il valore medio unitario, per l'immobile in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,76 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 988,00 \text{ €/m}^2$ che si approssima a 990,00 €/m²;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N°1 e N°2- Abitazione e deposito ubicati in Somma Vesuviana (NA) alla Via Carmine, n.67 e 63, piano T-1	79,08 mq	990,00 €/mq	€ 78.289,20
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):			€ 78.289,20

A detto valore sono ancora a detrarsi:

- spese tecniche per aggiornamento planimetrie catastali, mediante presentazione di pratica docfa, stimabile complessivamente in circa **€ 1.000,00**;
- spese tecniche e diritti comunali per presentazione pratica edilizia ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/01 per regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimabili complessivamente in circa **4.000,00 €**;

Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del Bene N°1 e N°2**, (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 78.289,20 - € 5.000,00 (€ 1.000,00 + € 4.000,00) = € 73.289,20 che si ritiene poter approssimare ad **€ 73.300,00** (euro settantatremilatrecento/00).

Valore finale di stima: € 73.300,00



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 02/07/2024, afferente alla nomina della sottoscritta quale Esperto nella procedura in oggetto e giuramento telematico del 16/07/2024.
- 1.2) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 17/03/2025 afferente alla autorizzazione di proroga dei termini per il deposito della perizia richiesta dalla sottoscritta.
- 1.3) - Documentazione catastale: visure storiche ed estratto di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.4) - Verbale operazioni peritali.
- 1.5) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) con relative istanze della sottoscritta.
- 1.6) - Certificato di destinazione urbanistica e attestazione titoli edilizi rilasciati dall'UTC del Comune di Somma Vesuviana (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.7) - Contratto di locazione del 22/09/2023.
- 1.8) - Visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Napoli 2 - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 1.9) - Visure ipotecarie effettuate presso la Direzione Provinciale di Caserta - SMCV - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- 1.10) - Verbale inventario beni del 23/11/2017.
- 1.11) - Richiesta del certificato attestante il gravame dell'uso civico alla Regione Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole e Forestali.
- 1.12) - Trasmissione alle parti della bozza dell'elaborato peritale.
- 1.13) - Note e osservazioni pervenute dall'esecutata.
 - 2.1) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi.
 - 2.2) - Sovrapposizione rilievo dello stato dei luoghi / catastale.
 - 2.3) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
 - 2.4) - Criteri di stima e relative tabelle.

Ercolano, li 13/10/2025.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Punzo Giovanna

Giovanna Punzo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione popolare in Somma Vesuviana (NA) – Via Carmine, n.67, piano T-1, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 136, sub. 2, catg. A/4, classe 4, cons. 2,5 vani, sup. catastale 77 m², rendita € 121,37.
- **Bene N° 2** - Abitazione ultrapopolare in Somma Vesuviana (NA) – Via Carmine, n.63, piano T, riportata al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 160, sub. 6, catg. A/5, classe 4, cons. 1 vano, sup. catastale 26 m², rendita € 43,38.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa ed un deposito ubicati in Somma Vesuviana alla Via Carmine con rispettivi civici n.67 e n.63. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna ed ha la porta d'ingresso che apre sulla corte comune mentre il deposito, al piano terra, ha la porta d'ingresso che apre direttamente su Via Carmine. Essi fanno parte di un "vecchio nucleo abitativo" e ricadono in una zona a ridosso del centro del Comune di Somma Vesuviana (NA) poco distante dal municipio e dalla stazione ferroviaria della Circumvesuviana e sono integrati in un edificio di vecchia data che si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine in cui, data la sua larghezza, si circola a senso unico.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto con categoria A/4, classe 4 – Abitazioni di tipo popolari (*Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati*) e la relativa distribuzione interna è così articolata: entrando dall'ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno munito di infisso/balcone (porta di ingresso) all'interno del quale, a sinistra, c'è la scala a chiocciola per accedere al piano primo e l'ambiente cucina munito solo di un lume ingrediente; al piano primo, dalla scala interna si accede all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone ed un wc munito anch'esso di lume ingrediente. È presente un unico balcone con esposizione sud, prospiciente la corte comune.

Il deposito, è riportato in catasto con categoria A/5, classe 4 – Abitazioni di tipo ultrapopolare (*Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto*) ed è costituito da un unico ambiente privo di finestre e/o balconi ad eccezione della porta d'ingresso.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "*Caratteristiche costruttive prevalenti*".

Identificati al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 136 e Part. 160, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 136, Sub. 2, Categoria A/4 e Fg. 30, Part. 160, Sub. 6, Categoria A/5.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 73.300,00

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.4 "*Criteri di stima e relative tabelle*"

Destinazione urbanistica: Con pec del 18/04/2025 trasmessa al Comune di Somma Vesuviana (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con il n. 13311, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni al Foglio 30 P.lle 136 e 160. Dal certificato del 15/09/2025, prot. nr. 31441 (cfr. Allegato 1.6), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, risulta:

"Vista l'istanza dell'ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inoltrata in data 18/04/2025, assunta al protocollo generale col n. 13311 e successiva integrazione prot.

31244 del 12/09/2025, tendente ad ottenere certificato di destinazione urbanistica per i seguenti immobili: fg. n. 30, p.lle n. 136 e 160;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 29.12.2023 di "APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC), DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA SINTESI NON TECNICA, AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5/2011";

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il comma 3 dell'art. 107 del decreto lgs 18/8/2000, n. 267;

CERTIFICA

che le p.lle n. 136 e 160 del foglio n. 30

- **ricadono nell'adottato P.U.C. sia per il piano strutturale che per il piano programmatico in:**

• **zona "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" (B1)** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, sottoposta alle prescrizioni contenute nell'articolo 36 della Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Strutturale.

CERTIFICA, inoltre, che:

- **nel vigente P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)** dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015, le particelle oggetto della richiesta ricadono in area a rischio idraulico e rischio frana nullo (zona bianca);

- ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 della medesima legge regionale;

- a salvaguardia delle strutture sensibili esistenti, quali scuole, strutture sanitarie e altri luoghi di rilevanza pubblica, è vietato insediare attività insalubri di prima classe, come definito dal DM Sanità 05.09.1994, nelle vicinanze di tali strutture. Le attività incompatibili esistenti devono essere delocalizzate entro un termine massimo di cinque anni, come previsto dal vigente P.U.C.;

- siano garantite preventivamente le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie in conformità alla Normativa vigente in materia, su tale aspetto, per quanto riguarda il sistema fognario, si ritiene importante proporre la costituzione di reti separate, inoltre i sistemi finali di collettamento e depurazione posseggano capacità idonea tale da poter far fronte a nuovi carichi anche inquinanti derivanti dalle previsioni del Piano.

- il PUC promuove azioni di salvaguardia e tutela paesaggistica dei Regi Lagni prevedendo una fascia di protezione di 150 m a dx e sx degli argini, in cui tutti gli interventi edilizi devono mirare ad azioni di recupero e restauro paesistico ed essere volti alla conservazione e alla ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evoluti e della potenzialità della vegetazione dell'area, anche mediante interventi di risanamento e restauro ambientale finalizzati alla ricostituzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché alla riqualificazione attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente e di ogni altro detrattore ambientale.

- 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 29/6/1939, n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

• con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità)."

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione popolare Bene N° 2 - Abitazione ultrapolopolare			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Via Carmine, n.67, piano T-1 e Via Carmine, n.63, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione popolare e ultrapolopolare Identificata al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 136 e Part. 160, Qualità Ente Urbano Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 136, Sub. 2, Categoria A/4 e Fg. 30, Part. 160, Sub. 6, Categoria A/5	Superficie	79,08 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato dove, tra l'altro, sono presenti i cespiti oggetto di pignoramento rientra nel centro storico del Comune di Somma Vesuviana e si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine. Le facciate esterne, solo in parte, sono state ristrutturate e risultano tinteggiate e in un buono stato manutentivo, le restanti necessitano di ristrutturazione. Il portone di ingresso della corte comune è realizzato in metallo mentre la pavimentazione della corte interna è in cemento liscio.</p> <p>L'unità abitativa (Bene N.1) presenta delle normali finiture con pavimenti in ceramica della stessa tipologia e colore in tutti gli ambienti a meno della cucina e del bagno che sono pavimentati con piastrelle di colore e tipologia diversa, con rivestimenti quasi a tutt'altezza. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termocamera e protezioni esterne in metallo tipo persiane napoletane. La scala interna a chiocciola è con struttura in metallo e gradini in legno del tipo prefabbricata. Il tutto risulta in un buono stato manutentivo in quanto di recente ristrutturazione. Gli impianti presenti sono tutti funzionanti, realizzati sottotraccia e sono elettrico, idrico e citofonico. L'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico. Il deposito (Bene N.2) ha la porta di ingresso in metallo con pavimenti in quadroni di cemento, le pareti sono in parte rivestite con doghe di legno ed in parte intonacate; il soffitto lascia vedere gli elementi strutturali in quanto privo di intonaco. È presente solo un punto elettrico e idrico con derivazione dall'unità abitativa descritta in precedenza. Lo stato di manutenzione è scarso e necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione.</p> <p>Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>		
Descrizione:	<p>I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da una unità abitativa ed un deposito ubicati in Somma Vesuviana alla Via Carmine con rispettivi civici n.67 e n.63. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna ed ha la porta d'ingresso che apre sulla corte comune mentre il deposito, al piano terra, ha la porta d'ingresso che apre direttamente su Via Carmine. Essi fanno parte di un "vecchio nucleo abitativo" e ricadono in una zona a ridosso del centro del Comune di Somma Vesuviana (NA) poco distante dal municipio e dalla stazione ferroviaria della Circumvesuviana e sono integrati in un edificio di vecchia data che si sviluppa in linea con altre unità immobiliari lungo l'asse viario di via Carmine in cui, data la sua larghezza, si circola a senso unico.</p> <p>L'unità abitativa, oggetto della presente procedura, è riportata in catasto con categoria A/4, classe 4 - Abitazioni di tipo popolari (Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati) e la relativa distribuzione interna è così articolata: entrando dall'ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno munito di infisso/balcone (porta di ingresso) all'interno del quale, a sinistra, c'è la scala a chiocciola per accedere al piano primo e l'ambiente cucina munito solo di un lume ingrediente; al piano primo, dalla scala interna si accede all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone ed un wc munito anch'esso di lume ingrediente. È presente un unico balcone con esposizione sud, prospiciente la corte comune.</p> <p>Il deposito, è riportato in catasto con categoria A/5, classe 4 - Abitazioni di tipo ultrapolopolare (Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto) ed è costituito da un unico ambiente privo di finestre e/o balconi ad eccezione della porta d'ingresso.</p> <p>Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 1.8).
Stato di occupazione:	In sede di accesso peritale (cfr. Allegato 1.4) gli immobili risultano occupati dal sig. La Pietra Ciro, nato il 21/02/1966 a Napoli, c.f. LPTCRI66B21F839S in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 22/09/2023 e regolarmente registrato il 22/09/2023 al n. 006621 - serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 3 con codice identificativo TET23T006621000MD (cfr. Allegato 1.7). Detto contratto ha una durata di anni 3 con scadenza al 30/09/2026; all'art. 1 è previsto il rinnovo per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunica motivata disdetta al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è pari a 4.200,00 € annuo da corrispondersi in 12 rate di 350,00 € ciascuna.

