

## LOTTO 3

### IDENTIFICAZIONE

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa su più livelli, composta da ampia zona giorno e cucina abitabile al piano rialzato, tre camere e due bagni al piano primo, taverna e garage al piano seminterrato nonché sottotetto parzialmente attrezzato, inclusi area cortilizia esterna nonché balconi e terrazzi ai vari livelli, afferente ad una villa bifamiliare sita in Somma Vesuviana (Na) alla via Aldo Moro n. 154. L'unità abitativa su più livelli è censita in C.F. al foglio 17, p.lla 1055, sub 6, cat. A7; il garage ad essa annesso è censito in C.F. al foglio 17, p.lla 1055, sub 7, cat. C6.**

### TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al debitore esecutato, **residente proprio presso l'unità del presente lotto**, come da allegato certificato di residenza.

Il debitore è coniugato dal 1996 con la sig.ra *omissis* in regime di separazione legale dei beni, come da allegato estratto di matrimonio.

Al debitore la piena proprietà del bene è pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato in data 07/08/2006, rep. 19631, trascritto a Napoli 2 il 08/08/2006 ai nn. 63701/32464.

### CONFINI

I confini complessivi del lotto risultano essere i seguenti:

Via Aldo Moro, unità aliena (foglio 17, p.lla 1054), viale privato (foglio 17, p.lla 1053), unità aliena (foglio 17, p.lla 1056).

### DATI CATASTALI

L'unità abitativa e il garage ad essa annesso sono caratterizzata dai seguenti dati catastali:

#### **Unità abitativa su più livelli: P.lla 1055, sub 6**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1055	6			A/7	1	9,5 vani	Totale: 320 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 309 m <sup>2</sup>	Euro 1.103,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALDO MORO SNC piano: T-1-2-S1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

#### **Osservazioni generali sub 6**

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- Le planimetrie catastali dei vari livelli non sono pienamente conformi allo stato attuale dei luoghi, sostanzialmente, per una diversa distribuzione degli spazi interni con specifico riferimento al sottotetto (secondo livello);

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti (via Aldo Moro) a meno del numero civico (n. 154) che non è riportato;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.

### **Cronistoria sub 6**

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune di Somma Vesuviana: Foglio 17, **p.Illa 1055, sub 6**, cat. A7, cl. 1, cons. 9,5 vani, sup. 309,00-320,00 mq, rendita 1.103,93 euro, via Aldo Moro, Piano S1-T-1-2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/12/2002:  
C.F. Comune di Somma Vesuviana: Foglio 17, **p.Illa 1055, sub 6**, cat. A7, cl. 1, cons. 9,5 vani, rendita 1.103,93 euro, via Aldo Moro, Piano S1-T-1-2; dati derivanti da variazione del 30/12/2002 protocollo n. 739816 in atti dal 30/12/2002 RETT. X ERRAT. DENUC E RAPPR. GRAFI. (n. 29066.1/2002).

### **Garage al piano seminterrato: P.Illa 1055, sub 7**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1055	7			C/6	3	46 m <sup>2</sup>	Totale: 56 m <sup>2</sup>	Euro 83,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ALDO MORO SNC piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

### **Osservazioni generali sub 7**

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti (via Aldo Moro) a meno del numero civico (n. 154) che non è riportato;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.

### **Cronistoria sub 7**

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune di Somma Vesuviana: Foglio 17, **p.Illa 1055, sub 7**, cat. C6, cl. 3, cons. 46,00 mq, sup. 56,00 mq, rendita 83,15 euro, via Aldo Moro, Piano S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/12/2002:  
C.F. Comune di Somma Vesuviana: Foglio 17, **p.Illa 1055, sub 7**, cat. C6, cl. 3, cons. 46,00 mq, rendita 83,15 euro, via Aldo Moro, Piano S1; dati derivanti da variazione del 30/12/2002 protocollo n. 739816 in atti dal 30/12/2002 RETT. X ERRAT. DENUC E RAPPR. GRAFI. (n. 29066.1/2002).

**I sub 6 e 7 deriva dalla soppressione dei pregressi subalterni 2, 3, 4 e 5 della p.Illa 1055**, che rappresentavano, separatamente e rispettivamente, i piani terra, primo, secondo e seminterrato dell'unità in oggetto. Questi i dati relativi ai suddetti soppressi subalterni:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	17	1055	2			A/7	2	4 vani		Euro 547,44 L. 1.060.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ALDO MORO n. CM piano: T;										
Notifica		96407/1998	Partita		5330		Mod.58		-			

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	17	1055	3			A/7	2	5,5 vani		Euro 752,74 L. 1.457.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ALDO MORO n. CM piano: 1;										
Notifica		96407/1998	Partita		5330		Mod.58		-			

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	17	1055	4			A/7	2	5,5 vani		Euro 752,74 L. 1.457.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ALDO MORO n. CM piano: 2;										
Notifica		96407/1998	Partita		5330		Mod.58		-			

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	17	1055	5			C/2	5	103 m <sup>2</sup>		Euro 372,37 L. 721.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ALDO MORO n. CM piano: S/1;										
Notifica		96407/1998	Partita		5330		Mod.58		-			

### Intestazioni sub 6 e sub 7

Le intestazioni di entrambi gli attuali sub dell'unità staggita risultano le seguenti:

*omissis*

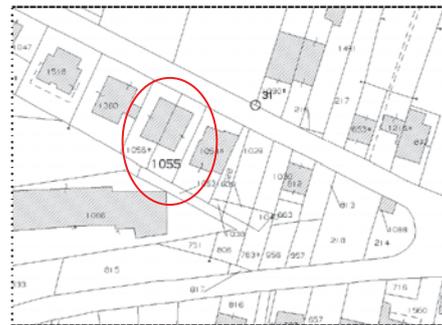
Anche i pregressi **sub 2, 3, 4, 5**, dalla costituzione nel 1990 alla soppressione nel 2002, erano intestati ai sig.ri *omissis*, danti causa dell'esecutato.

----

### Area di sedime/pertinenza

Il fabbricato bifamiliare cui afferisce l'unità staggita risulta edificato su terreno *attualmente* caratterizzato dai seguenti dati in C.T.:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz
1	17	1055		-	ENTE URBANO	03 90	
Notifica				Partita		1	



----

**Si confrontino le visure storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa dell'area di interesse, il tutto in allegato alla presente.**

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità del presente lotto consiste in una abitazione su più livelli, con box auto incluso, che afferisce ad un villino bifamiliare sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Aldo Moro.



*Viste aeree del fabbricato di via Aldo Moro n. 154, Somma Vesuviana*

Si tratta di un piccolo fabbricato su più livelli (piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto) che ospita due unità abitative poste in adiacenza e confinanti in corrispondenza di uno dei lati longitudinali. Le due unità sono del tutto indipendenti tra loro avendo accessi ed aree pertinenziali esclusive ed autonome. Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in foderi di laterizi intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde protetta da manto in tegole.



*Vista del fabbricato bifamiliare e dell'area di accesso principale all'unità staggita*

L'unità staggita, che risulta occupare la porzione sinistra del fabbricato descritto, nell'attuale assetto è composta ampia area giorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio al piano rialzato, tre camere, due bagni e ripostiglio al piano primo, zona giorno attrezzata, camera e bagno al piano sottotetto nonché taverna e garage con servizio a quello seminterrato. I livelli sono collegati da una scala interna posta, longitudinalmente, in posizione baricentrica e, trasversalmente, accostata al confine con l'unità limitrofa.



*Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

Ogni livello fuori terra è caratterizzato dalla presenza di balconi e la proprietà tutta è lambita, sui tre lati liberi, da un'area cortilizia in parte pavimentata e in parte trattata ad aiuole con essenze arboree e arbustive.



*Vista dell'area cortilizia annessa all'unità*

L'accesso alla proprietà avviene tanto da via Aldo Moro, in corrispondenza del civico n. 154, quanto dalla strada parallela posta sul retro del fabbricato. Entrambi i varchi immettono nella succitata area cortilizia dalla quale, tanto sul retro a mezzo di una rampa carrabile che conduce nel garage del seminterrato quanto lateralmente da una scala che conduce al soggiorno del piano rialzato, si accede all'unità staggita.



*Vista dell'accesso laterale e di quello posteriore all'unità*

La proprietà nel complesso appare decisamente in buono stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti. Le generali buone condizioni dell'immobile trovano solo nel secondo livello, ossia nell'area sottotetto, una eccezione dovuta alla presenza di efflorescenze e distacchi di finiture connessi a pregressi episodi di infiltrazione dalle falde del tetto.



*Particolari interni di piano rialzato e piano primo*

In particolare, si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile nonché gres ceramico per cucina e bagni; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in gres, di diverso colore e formato a seconda degli ambienti; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in legno, questi ultimi con elementi oscuranti integrati.



*Particolari interni di piano seminterrata e sottotetto*

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e servizio.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree (con piccoli arrotondamenti) che compongono il bene oggetto del presente lotto, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale in essere (abitativa):

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area piano rialzato	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,95 ml	Rialzato
Area piano primo	90,00 mq	0,60	90,00 mq	2,95 ml	Primo
Area piano sottotetto	120,00 mq	0,50	60,00 mq	varie	Secondo
Area piano semint. (tav.)	56,00 mq	0,60	33,60 mq	2,40 ml	Semint.
Area piano semint. (gar.)	47,00 mq	0,60	28,20 mq	2,40 ml	Semint.
Balconi/Terrazzi	141,00 mq	0,25	35,20 mq	--	Rialz.-1-2
Area cortilizia	250,00 mq	0,10	25,00 mq	--	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>362,00 mq</b>		

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata dal debitore esecutato che ivi risiede, come da allagato certificato di residenze, unitamente al proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al debitore esecutato.

Al debitore la piena proprietà del bene è pervenuta in virtù di **atto di compravendita** rogato in data 07/08/2006, rep. 19631, trascritto a Napoli 2 il 08/08/2006 ai nn. 63701/32464. Con detto atto il sig. *omissis*, coniugato in regime di separazione legale dei beni, acquista dai sig.ri *omissis* una unità abitativa su più livelli afferente ad una villa bifamiliare sita in Somma Vesuviana alla via Aldo Moro, censita in C.F. al foglio 17, p.lla 1055, sub 6 (cat. A7) e sub 7 (cat. C6).

Nell'atto, in particolare, a riguardo dell'oggetto della compravendita si legge:

il tutto confinante con Via Circumvallazione, proprietà [ ] o aventi causa, strada interna di lottizzazione e proprietà [ ];

[ ]  
riportato nel catasto fabbricati del Comune di Somma Vesuviana al foglio 17, particelle:

1055, subalterno 6, categoria A/7, classe 1, vani 9,5 rendita euro 1.103,93, Via Aldo Moro piano T-1-2;

1055, subalterno 7, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 46 rendita euro 83,15, Via Aldo Moro piano S1.

Ai sig.ri *omissis*, come sopra generalizzati, la proprietà dell'unità staggita era pervenuta in virtù dei seguenti titoli e dei seguenti passaggi.

In data 01/10/1984 con **atto di compravendita** rep. 13935, registrato a Napoli il 18/10/1984 al n. 15535/B e trascritto a Napoli 2 il 18/10/1984 ai nn. 31010/26234, il sig *omissis*, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *omissis*, e il sig. *omissis*, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *omissis*, acquistarono dalla società *omissis* e dal sig. *omissis* una serie di terreni (per lo più derivanti dalla maggiore estensione della originaria p.lla 751 del foglio 17) tra cui quello che diventerà area di sedime e pertinenze dell'unità staggita e di quella limitrofa. La società *omissis* e il sig. *omissis* avevano stipulato in data 15/05/1984 con il comune di Somma Vesuviana, unitamente ad altri proprietari di terreni limitrofi, una convenzione per la lottizzazione di detti terreni di loro proprietà e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione. La lottizzazione aveva ottenuti tutti i pareri del caso ed in virtù di detta circostanza erano state rilasciate le concessioni dei vari e singoli fabbricati/lotti. In particolare, per il fabbricato oggetto di causa, denominato lotto 4 della lottizzazione di cui sopra, era stata rilasciata la concessione n. 179 in data 15/03/1984.

In data 17/04/1989 con **atto di divisione** rep. 45491, trascritto a Napoli 2 il 05/05/1989 ai nn. 13078/9814, i sig.ri *omissis* decidono di sciogliere la comunione tra essi intercorrente per l'immobile di cui al lotto 4 della lottizzazione, composto da due unità abitative speculari con relative aree di sedime e pertinenze. Ai danti causa dell'esecutato ossia ai coniugi *omissis*, in particolare, viene assegnata la seguente quota:

I = QUOTA DEI [ ]  
Ai coniugi [ ] che, in regime di comunione legale accettano, la piena ed assoluta proprietà del seguente bene immobile sito in Somma Vesuviana alla Via Aldo Moro e precisamente:  
- zona di terreno edificatorio, dell'estensione di mq. 390 (metri quadrati trecentonovanta) con sovrastante porzione di fabbricato allo stato rustico, in aderenza all'immobile di cui alla seconda quota, articolato su quattro livelli, di cui uno interrato, due da destinare ad abitazione e l'ultimo a sottotetto, con compaignature esterne allo stato rustico (privo di intonaci e rifiniture), il tutto confinante:  
-- con bene da assegnare ai coniugi [ ]  
-- con Via Circumvallazione;  
-- con proprietà di [ ];  
-- con strada interna di lottizzazione.  
Riportata nel N.C.T. di Somma Vesuviana alla partita 5146, fol. 17, nella maggiore estensione della part.lla 751, di cui sopra, ed individuata nel suddetto tipo di frazionamento n. 4552/84, con i seguenti dati, fol. 17, part.lla 1055 (ex 751/e), are 3.90.

----

Si allega copia completa dei titoli richiamati.

## **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

---

### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'intero territorio comunale di Somma Vesuviana è vincolato ai sensi della Legge 42/2004 e rientra totalmente in *zona rossa* per il rischio Vesuvio;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### ***Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita***

#### ***Iscrizioni***

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 08/08/2006 - Registro Particolare 23613 Registro Generale 63702, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Repertorio 19632 del 07/08/2006, a FAVORE di *omissis* CONTRO *omissis*, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni in Somma Vesuviana censiti in C.F. al foglio 17, p.lla 1055, sub 6 e al foglio 17, p.lla 1055, sub 7;

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 10/10/2012 - Registro Particolare 4082 Registro Generale 39558, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto Repertorio 71786/16868 del 02/10/2012, a FAVORE di *omissis* e CONTRO *omissis*, quale terzo datore d'ipoteca, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni in Somma Vesuviana censiti in C.F. al foglio 31, p.lla 643, sub 4; foglio 31, p.lla 643, sub 5; foglio 17, p.lla 1055, sub 6; foglio 17, p.lla 1055, sub 7.

#### ***Trascrizioni***

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 31/05/2019 - Registro Particolare 21215 Registro Generale 26901 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2356 del 16/04/2019, a FAVORE di *omissis* e CONTRO *omissis*, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni in Somma Vesuviana censiti in C.F. al foglio 31, p.lla 643, sub 4; foglio 31, p.lla 643, sub 5; foglio 17, p.lla 1055, sub 6; foglio 17, p.lla 1055, sub 7.

*A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, danti causa e bene staggito. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita è stato edificato nell'ambito di una lottizzazione che prevedeva una convenzione generale, sottoscritta a valle di un complesso iter autorizzativo, e concessioni singole per i vari fabbricati ad essa facenti capo.

In particolare, la lottizzazione, denominata P.co Diana, prevedeva l'edificazione, presso un'ampia area compresa tra via Aldo Moro, via Circumvallazione e alveo Fosso dei Leoni, di 16 fabbricati e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano di lottizzazione ricevette parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 14/03/1978 e approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 120 in data 12/09/1978. Ricevette altresì parere favorevole del Servizio Tutela Ambientale con nota n. 1251 del 03/04/1980. Nel 1981 la Giunta Regionale rilasciò al Comune di Somma il nulla osta per l'autorizzazione alla lottizzazione a scopo edilizio. In data 10/02/1984 venne approvato un planovolumetrico in variante alla prima versione della lottizzazione e nei mesi successivi rilasciate le concessioni per i singoli lotti.

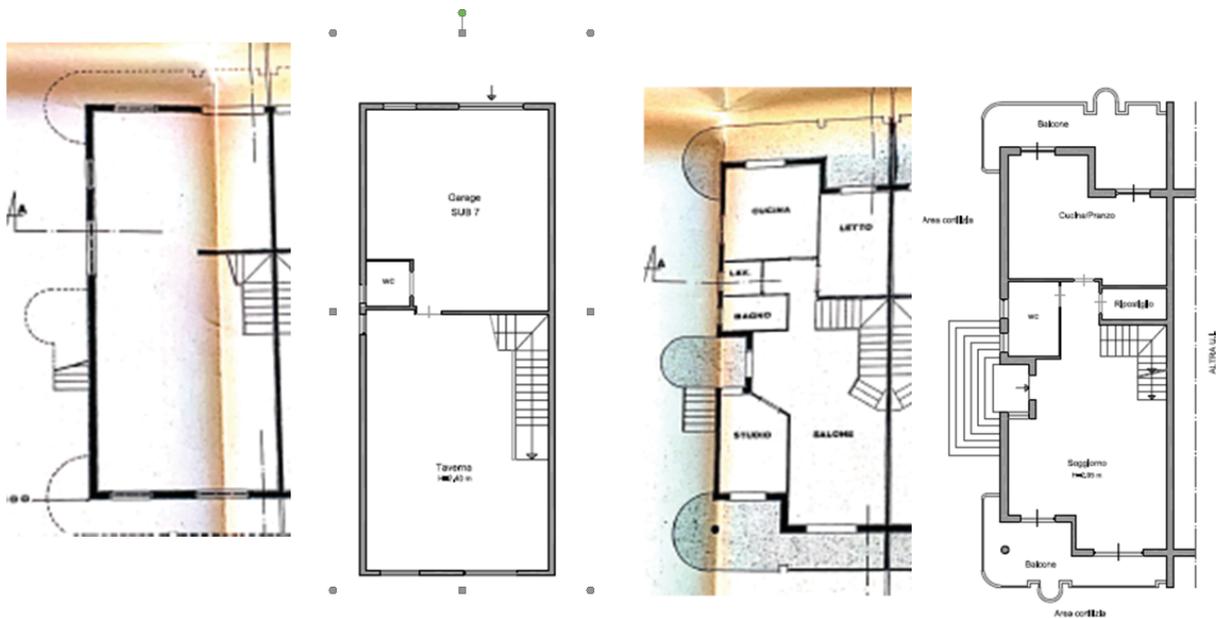
La concessione relativa al lotto n. 4 (villa bifamiliare), cui afferisce l'unità staggita, in particolare, venne rilasciata dal Sindaco del Comune di Somma Vesuviana in data 05/03/1985 con n. 179. In virtù di detto titolo il fabbricato venne edificato e in vista dell'ultimazione, nel 1989, i comproprietari della villa bifamiliare operarono la divisione/assegnazione delle due unità ad essa afferenti. Nel 1990, a lavori ultimati, venne anche ratificato l'accatastamento presso il censuario fabbricati. La porzione assegnata ai danti causa dell'esecutato fu censita al foglio 17 con la p.lla 1055. Gli originari subalterni erano sub 1 per le aree comuni, sub 2 per il piano terra (cat. A7), sub 3 per il piano primo (cat. A7), sub 4 per il sottotetto e sub 5 per il seminterrato (cat. C2). Nessun ulteriore titolo autorizzativo sembrerebbe risultare a nome dei danti causa dell'esecutato agli atti del comune per eventuali varianti alla concessione originaria o modifiche postume dei luoghi. Nel 2002 viene operata una variazione catastale motivata al fine di rettificare una errata rappresentazione dei luoghi e non di ratificare eventuali intercorse modifiche degli stessi (non risulterebbe infatti una pratica edilizia di riferimento risalente all'epoca della variazione) e vengono soppressi i predetti subalterni a beneficio dell'attuale sub 6, che corrisponde all'intera unità abitativa, e del sub 7, che corrisponde alla sola porzione del piano seminterrato destinata a garage. Nel 2006 l'unità viene trasferita al debitore in uno stato che, a giudicare dalle planimetrie catastali dei suddetti attuali subalterni 6 e 7, era già quello attualmente in essere, a meno delle partizioni del sottotetto. A nome del debitore, come da allegata attestazione dell'ufficio tecnico comunale, non risultano pratiche di trasformazione dei luoghi.

Non essendovi riscontro certo relativamente a ulteriori titoli autorizzativi o pratiche volontarie (tipo CILA o SCIA) in capo al debitore o ai danti causa dello stesso, come da allegata attestazione dell'ufficio tecnico comunale, l'unico riferimento di legittimazione del manufatto pignorato, cui potersi riferire, resta la concessione n. 179 del 1985. Rispetto a detto titolo l'attuale stato dei luoghi risulta presentare delle difformità.

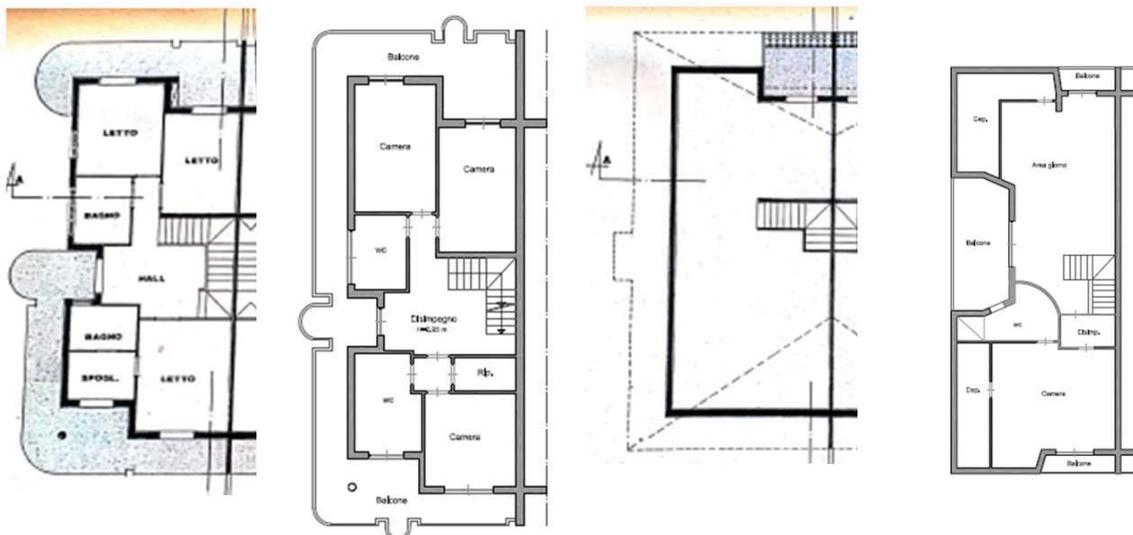
In particolare, si rileva:

1. Una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. L'utilizzo abitativo del sottotetto ove non erano previsti servizi e partizioni di sorta;
3. Una diversa organizzazione e parziale cambio di destinazione del piano seminterrato ove era previsto un ambiente unico a destinazione deposito (anche catastalmente era censito come C2, vedasi l'originario sub 5);
4. Alcune difformità prospettiche che riguardano la scala di accesso al piano rialzato e la rampa del piano seminterrato nonché alcuni balconi;
5. Una diversa conformazione delle falde del tetto presso le quali oggi risultano terrazzini non presenti in progetto;

6. Un leggero allungamento sul lato longitudinale della sagoma del fabbricato (che in progetto era lungo 15 ml).



*Raffronto tipologico tra i piani seminterrato e rialzato di stato attuale e di progetto*



*Raffronto tipologico tra i piani primo e secondo (sottotetto) di stato attuale e di progetto*

Sebbene non vi sia molti dubbi che quasi tutte le variazioni riscontrate siano state realizzate all'atto stesso della costruzione e non apportate successivamente, non può comunque concludersi che, essendo in difformità dall'unico titolo che il Comune allo stato può riscontrare come valido per l'unità, si configurino come abusi. E se alcuni abusi, come quelli legati alle variazioni prospettiche o alle variazioni interne (in particolare, punti 1, 3, 4 del precedente elenco), sarebbero anche sanabili, ciò non può dirsi per gli aumenti di volume (come quello derivante dall'allungamento in direzione trasversale del corpo di fabbrica) e per gli aumenti di superficie utile/abitativa (come nel caso dell'utilizzo del sottotetto). La sussistenza dei secondi, di fatto, inficia anche la riallineabilità dei primi. Detta condizione dovrà essere chiaramente segnalata nell'avviso di vendita.

Atteso quanto sopra, al valore di mercato, come più innanzi determinato, verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca il deprezzamento del bene derivante dal rilevato assetto urbanistico ed amministrativo.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità staggita. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene;
- Non si rinviene una specifica *licenza di abitabilità* dei luoghi (esiste, annesso al fascicolo della concessione edilizia, il collaudo statico del fabbricato di afferenza);
- Non si rinviene attestazione sulla *conformità degli impianti* dell'unità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato cui afferisce l'unità rientra nella zona territoriale denominata **Zona estensiva di espansione** del PRG vigente per il territorio del comune di Somma Vesuviana, caratterizzata dalla notazione. **Prevalentemente attuate o già esistenti** nei livelli di attuazione del nuovo PUC in fase di adozione.

Si rileva, inoltre, che l'intero territorio comunale è *vincolato* ai sensi della Legge 42/04 (ex Legge 1497/1939) e rientra totalmente in *Zona rossa – Rischio Vesuvio*

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché, attesa la natura del contesto di cui all'unità, non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

## **CRITERI DI STIMA**

---

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2020, a cura dell'Agenzia delle Entrate (a cavallo zone OMI D4 e C3).

## **SUPERFICI CONVENZIONALI**

---

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*), con piccoli arrotondamenti ove possibile, che vengono qui richiamate sinteticamente:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Coeffic.</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-------------------------------	-----------------	---------------------------------	----------------	--------------

Area piano rialzato	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,95 ml	Rialzato
Area piano primo	90,00 mq	0,60	90,00 mq	2,95 ml	Primo
Area piano sottotetto	120,00 mq	0,50	60,00 mq	varie	Secondo
Area piano semint. (tav.)	56,00 mq	0,60	33,60 mq	2,40 ml	Semint.
Area piano semint. (gar.)	47,00 mq	0,60	28,20 mq	2,40 ml	Semint.
Balconi/Terrazzi	141,00 mq	0,25	35,20 mq	--	Rialz.-1-2
Area cortilizia	250,00 mq	0,10	25,00 mq	--	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>362,00 mq</b>		

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle unità e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determinano i seguenti valori medi unitari per le funzioni prevalenti (abitativa):*

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in villa, in zona semicentrale	1.500,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa su più livelli, con pertinenze, in zona semicentrale	362,00 mq	1.500,00 €/mq	543.000,00 €

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta	Nessuna

	detrazione/correzione	
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Condizione di vendita forzata</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca la peculiarità dell'assetto urbanistico dei luoghi. Detto coefficiente viene assunto pari al 15% del valore di mercato sopra stimato;

(2) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 7% del valore di mercato sopra calcolato.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene in oggetto (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinati:

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Unità abitativa su più livelli, con pertinenze, in zona semicentrale	543.000,00 €	423.540,00 €
<b>Valore di mercato della piena proprietà</b>		<b>423.500,00 €</b>

---

---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 03/12/2020

L'Esperto