



---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Addeo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

....*OMISSIS*....

contro

....*OMISSIS*....



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	13
Patti .....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima / Formazione lotti .....	26
Conclusioni.....	32
ELENCO ALLEGATI.....	33
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO .....	43



## INCARICO

In data 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Addeo Andrea, con studio in Via Panoramica, n.30 - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), email: andrea.addeo03@gmail.com, PEC: andrea.addeo@ordingna.it, Tel. 081 7715059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2023 accettava l'incarico prestando il giuramento telematico di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 21/04/2023 rep. n.1690/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2023 ai nn.18161/14410, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà dell'immobile per la quota 1/1, sito nel Comune di Scisciano (NA), Via Umberto I, n.13, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, Particella 2651, sub 10, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Rendita Euro 1.385,40.

### I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ....OMISSIS....
- - Piena Proprietà - 1/1

## DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in Scisciano (NA) alla Traversa Prima di Corso Umberto I, n. 13, in zona B1 Centrale "CENTRO – VIA SELVA, VIA ROMA, VIA GARIBALDI, VIA SACRO CUORE", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà dell'immobile per la quota 1/1, sito nel Comune di Scisciano (NA), Via Umberto I, n.13, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, Particella 2651, sub 10, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Rendita Euro 1.385,40.

Trattasi di una villetta a schiera facente parte della maggiore consistenza di un complesso edilizio, sito a ridosso del centro cittadino del Comune di Scisciano (NA), caratterizzato da otto unità immobiliari, in parte a destinazione residenziale ed in parte ad uso commerciale. Il cespite oggetto di procedura è raggiungibile percorrendo il Corso Umberto I, I traversa n. 13/F, immettendosi in una stradina privata, caratterizzata da una servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, identificata nel N.C.T. al foglio 1, particella 2227, realizzata come prolungamento della suddetta strada, sulla quale si affaccia il complesso. L'area circostante risulta parzialmente edificata, caratterizzata da complessi residenziali multipiani, rispetto ai quali quello in questione è localizzato a nord/ovest e separato dalla suesposta stradina privata, che si presenta asfaltata e con presenza di marciapiedi su ambedue i lati della stessa. La villetta, composta da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano adibito a sottotetto, partendo dalla strada esterna di accesso è posta in fondo alle due stradine private di accesso al complesso edilizio, identificate presso il N.C.E.U. come aree suburbane, ed identificate presso il N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 2651, sub 1 e sub 2, poste rispettivamente a destra ed a sinistra del suddetto complesso. A detto cespite sono annessi i diritti pari ad 1/8 delle suddette aree di accesso al complesso edilizio. Non risulta costituito condominio nel complesso immobiliare in cui insistono i cespiti oggetto di procedura.



Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (Vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà dell'immobile per la quota 1/1, sito nel Comune di Scisciano (NA), Via Umberto I, n.13, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, Particella 2651, sub 10, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Rendita Euro 1.385,40.

### **I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:**

- **...OMISSIS....**
- **- Piena Proprietà - 1/1**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. Ing. Andrea Addeo, ha effettuato un accurato e complesso studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice. Ha altresì effettuato le relative indagini presso i Pubblici Uffici, nonché, n.2 accessi sui luoghi per visionare e rilevare i beni oggetto di esecuzione, effettuati in data 12/04/2023 e in unisono al custode Avv. Maria Luigia Miccio (Vedi All. 2.1).

### • **TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE**

Trattasi di un mutuo ipotecario datato 2009 rilasciato alla debitrice eseguita Sig.ra **...OMISSIS...** da Banca 24-7 spa, a cui è subentrata, in seguito a diverse successioni, così come riportate nell'atto di pignoramento, la **...OMISSIS.... quale** mandataria della **...OMISSIS....** creditore precedente è creditrice nei confronti della somma di euro 158.855,51 come risulta dall'atto di precetto notificato alla stessa in data 09/01/2023, oltre ad interessi moratori sino al saldo effettivo e le spese legali successive, in forza di contratto di mutuo fondiario, atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca, con cui è stata accettata la proposta di concessione di mutuo fondiario con firme autenticate con atto per notaio Giuseppe Lallo in data 12/03/2009, repertorio n. 81069, raccolta n. 10521, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Nola (NA) in data 16/03/2009 al n.872 – serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, munito di formula esecutiva il 28/03/2009.

### 2) **ATTI DEL CREDITORE PROCEDENTE - RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI**

In atti vi è copia esecutiva del contratto di mutuo, del precetto, notificato ai sensi ex art. 143 c.p.c. in data **19/12/2022** e del pignoramento, notificato ai sensi ex art. 143 c.p.c. in data **31/03/2023** previa precedente omessa notifica del 15/02/2023, in quanto, l'esecutata si era trasferita in altro Comune. In data **27/04/2023** è stata depositata istanza di vendita, la relazione notarile è stata depositata in data **17/05/2023**, rispettando i termini. La suddetta relazione notarile, riporta le provenienze nel ventennio (atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Lallo, repertorio 81068/10520 del 12/03/2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il



17/03/2009 al n. 8817 di formalità, a favore di ....OMISSIS.... per la piena proprietà del bene personale, contro ....OMISSIS...., nato in ....OMISSIS.... per la piena proprietà; atto di compravendita a rogito del Notaio Cannaviello Lucia, Notaio in Marigliano (NA) repertorio n.4593 del 30/05/1994, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 29/06/1994 al n. 15019 di formalità; a favore di ....OMISSIS...., nato in ....OMISSIS.... per la piena proprietà contro: ....OMISSIS...., nata a....OMISSIS.... per la piena proprietà).

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata depositata in data **17/05/2023**. I termini processuali sono stati rispettati.

### **3) IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA**

Vi è piena corrispondenza dei dati identificativi degli immobili pignorati con la certificazione notarile, l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del pignoramento. Lo scrivente esperto ha provveduto a reperire presso l'archivio notarile di Napoli e presso lo studio del Notaio Lucia Cannaviello, copia degli atti di provenienza anche ultraventennali riportati nella relazione notarile depositata agli atti, oltre a quelli di ulteriore provenienza dei terreni su cui è stato edificato il complesso immobiliare dove è sito il bene oggetto della procedura. Gli atti reperiti dallo scrivente esperto estimatore, sono di seguito elencati, per gli stessi, si è altresì provveduto ad acquisire telematicamente presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta (oggi Ufficio Pubblicità Immobiliare Caserta) le rispettive note di trascrizione (Vedi da All. 2.5 ad All. 2.13).

- Copia atto di compravendita per Notar Giuseppe Lallo del 12 marzo 2009, repertorio. n.81068, raccolta n.10520, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817 mediante il quale, i coniugi Sigg.ri ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... e ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS.... c.f. ....OMISSIS.... *"in regime di comunione legale dei beni, dichiarando che la proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto non costituirà oggetto della comunione legale dei beni tra essi vigente ai sensi e per gli effetti dell'art.179 lettera f) del Codice Civile, acquistavano il bene staggito, censito nel Catasto Fabbricati di Scisciano, in ditta al venditore, foglio 1, particella 2651 sub 10, categoria A/7, classe 2, vani 14,50, Corso Umberto I, prima traversa, piano seminterrato, pianoterra e primo piano con le rendite catastale di euro 1.385,40, oltre i diritti di comproprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) degli spazi antistanti l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e latitanti l'intero complesso edilizio, adibiti a strada e rappresentati nel Catasto Fabbricati di Scisciano dalle particelle 2651 sub 1 e sub 2. All'immobile è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del detto foglio 1...OMISSIS... L'immobile staggito viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, l'acquirente viene immessa da oggi e da tale data ne farà proprie le rendite e ne sopporterà gli oneri...OMISSIS."* Dal Sig. ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e che, comunque, l'immobile del quale ha disposto costituisce suo bene personale ai sensi dell'articolo 179, lettera a) del Codice Civile (Vedi All. 2.12);

Per la provenienza più remota ultraventennale, lo scrivente esperto ha provveduto a reperire presso lo studio del Notaio Lucia Cannaviello, il seguente atto:

- Atto di compravendita per Notar Lucia Cannaviello, repertorio n. 4593, repertorio n.876 del 30/05/1994, registrato presso l'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 20/06/1994 al n.1005 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, a mezzo del quale il Sig. ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS...., C.F. ....OMISSIS.... con stato civile di celibe acquistava dalla Sig.ra ....OMISSIS....de, nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., coniugata in regime di separazione



dei beni "un appezzamento di terreno della estensione di circa are venti e centiare cinquantasei (a.20.56) confinante con proprietà ....OMISSIS..., con proprietà dei germani ....OMISSIS..., ....OMISSIS..., e con altra proprietà della parte venditrice da due lati e riportato al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla Partita 3300 Foglio 1, Particella 855 are 20.56 seminativo arborato irriguo classe 1 Reddito Dominicale Lire 109.966, Reddito Agrario Lire 30.480. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, a corpo e non a misura, con le servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, con gli oneri, i pesi e i vincoli in effetti esistenti. Le parti precisano che è compresa nella presente vendita la quota di comproprietà pari ad 1/6 (un sesto) sulla zona di terreno della estensione di circa are sette e centiare quarantuno (a.7.41) costituente parte della strada interpoderale tra i fondi. Detta zona in comproprietà confina con Acquedotto Campano, con proprietà ....OMISSIS..., con proprietà ....OMISSIS..., con proprietà eredi di ....OMISSIS..., con zona di terreno come sopra compravenduta sub A) e con zona individuata catastalmente dalla particella 854 ed è riportata nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla partita 3304 foglio 1 particelle 1906 di are 3.77 seminativo irriguo classe 1 Reddito dominicale Lire 9.887, Reddito Agrario Lire 2.975, particella 1908 di are 1.89 seminativo irriguo classe 1 Reddito Dominicale Lire 10.111, Reddito Agrario Lire 3.213. Inoltre la parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto e conferma che altra porzione della strada interpoderale, che non costituisce oggetto della presente vendita, e precisamente una zona di mq.15 (quindici) prospiciente sulla strada comunale per San Vitaliano ed individuata catastalmente dalla particella 2050, è stata espropriata dall'Acquedotto Campano" (Vedi All.2.7);

Oltre a ciò, lo scrivente esperto estimatore ha provveduto a reperire gli atti di provenienza e le note di trascrizioni ultraventennali dei terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio che contiene il bene staggito oggetto della presente procedura (vedi da All. 2.5 ad All. 2.13).

Gli atti e le note di trascrizione sono stati esaminati scrupolosamente dallo scrivente esperto, vi è piena corrispondenza tra la documentazione catastale attuale reperita dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali con quella notarile ultraventennale depositata in atti, non vi sono criticità di rilievo da segnalare.

#### **4) INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Il sottoscritto esperto ha esaminato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. individuate il titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata, ovvero , l'atto di compravendita per Notar Giuseppe Lallo del 12 marzo 2009, repertorio. n.81068, raccolta n.10520, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, mediante il quale, i coniugi Sigg.ri ....OMISSIS.... (**esecutata**), nata a ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS.... e ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS.... c.f. ....OMISSIS.... "in regime di comunione legale dei beni, dichiarando che la proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto non costituirà oggetto della comunione legale dei beni tra essi vigente ai sensi e per gli effetti dell'art.179 lettera f) del Codice Civile, acquistavano il bene staggito, censito nel Catasto Fabbricati di Scisciano, in ditta al venditore, foglio 1, particella 2651 sub 10, categoria A/7, classe 2, vani 14,50, Corso Umberto I, prima traversa, piano seminterrato, pianoterra e primo piano con le rendite catastale di euro 1.385,40, oltre i diritti di comproprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) degli spazi antistanti l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e latistanti l'intero complesso edilizio, adibiti a strada e rappresentati nel Catasto Fabbricati di Scisciano dalle particelle 2651 sub 1 e sub 2. All'immobile è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del detto foglio 1...OMISSIS... L'immobile staggito viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, l'acquirente viene immessa da oggi e da tale data ne farà proprie le rendite e ne supporterà gli oneri...OMISSIS." La parte venditrice, Sig. ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS..., dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e che, comunque, l'immobile del quale ha disposto, costituiva suo bene personale ai sensi dell'articolo 179, lettera a) del Codice Civile (Vedi All. 2.12).



Per una più accurata e dettagliata descrizione si vedano le copie degli atti notarili, oltre le note di trascrizione degli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (vedi da All. 2.5 sino ad All.2.13) e il paragrafo della presente relazione "Provenienze Ventennali".

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **....OMISSIS.... (Proprietà 1/1)**  
Codice fiscale: ....OMISSIS....  
....OMISSIS....  
Nata a ....OMISSIS....

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **....OMISSIS.... (Proprietà 1/1)**

La Sig.ra **....OMISSIS....** attualmente allo stato civile risulta **separata**, la stessa era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. **....OMISSIS....** [REDACTED] nato a : ....OMISSIS....con matrimonio contratto in : ....OMISSIS....

Dal certificato dell'atto di matrimonio – estratto per riassunto rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Mariglianella (vedi All.2.3), si evince che l'esecutata sopra meglio generalizzata ha contratto matrimonio in ....OMISSIS....in data [REDACTED] con il Sig. **....OMISSIS....** , innanzi generalizzato come riportato nel Registro degli atti di Matrimonio del Comune di : ....OMISSIS....dell'anno 1991 – Parte II - Serie A n°6, scegliendo il regime della comunione dei beni. Nelle annotazioni dell'Estratto si legge "in convenzione assistita dagli avvocati di parte conclusa in data 03/04/2018, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello Stato al n. 1 Parte II Serie C è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... di cui all'atto di matrimonio contrascritto".

Si specifica che nell'atto di provenienza del bene staggito rogato dal Notaio Giuseppe Lallo del 12 marzo 2009, repertorio. n.81068, raccolta n.10520, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817 alla presenza dei coniugi Sigg.ri **....OMISSIS....**, nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... e del marito **....OMISSIS....**, nato a ....OMISSIS....c.f. ....OMISSIS....e della parte venditrice Sig. "**l'acquirente ....OMISSIS.... pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni con il costituito marito ....OMISSIS...., la proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto non costituirà oggetto della comunione legale dei beni tra essi vigente ai sensi e per gli effetti dell'art. 179 lettera f) del Codice Civile. Il costituito coniuge ....OMISSIS.... prende atto della dichiarazione della propria moglie ne conferma il contenuto e nulla oppone**". Per cui con il presente atto, il Sig. "**....OMISSIS....**, nato a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... vende all'esecutata Sig.ra **....OMISSIS....** che accettava ed acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura e facente parte della maggiore consistenza del complesso Edilizio ubicato in Scisciano (NA) alla prima traversa del Corso Umberto, n.13, avente accesso dalla strada privata di proprietà del venditore che si svolge in prosieguo e precisamente : - abitazione unifamiliare, articolata su tre livelli disimpegnati da scala interna, con annessa corte circostante e composta in piano seminterrato da due locali e doppi servizi, in piano terra da quattro locali e bagno ed in primo piano da tre vani, bagno, ripostiglio e terrazza a livello; il tutto della consistenza catastale complessiva di quattordici vani e mezzo (vani 14,50) e confinante con beni



Detto immobile è rappresentato nel Catasto dei Fabbricati di Scisciano, in ditta al venditore, foglio 1, particella 2651 sub 10, categoria A/7, classe 2, vani 14,50, Corso Umberto, prima traversa, piano seminterrato, piano terra e piano primo, con la rendita catastale di Euro 1.385,40....OMISSIS....Agli immobili venduti sono inerenti e vengono trasferiti all'acquirente che accetta i diritti di comproprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) degli spazi antistanti l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e latitanti l'intero complesso edilizio, adibiti a strada e rappresentati nel Catasto Fabbricati di Scisciano dalle particelle 2651 sub 1 e sub 2. All'immobile è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del detto foglio 1...OMISSIS... L'immobile staggito viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, l'acquirente viene immessa da oggi e da tale data ne farà proprie le rendite e ne sopporterà gli oneri...OMISSIS." (Vedi All. 2.12).

Per maggior dettaglio, si veda il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata (Vedi All.2.3) e l'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Lallo, rep. n.81068 del 12/03/2009 (Vedi All. 2.12).

## CONFINI

Il bene oggetto della presente procedura confina con:

- a Nord/Ovest, con area esterna del bene adibita a giardino ed in parte con viale di accesso (sub 2);
- a Nord/Est, con altra unità immobiliare del complesso immobiliare (sub 9);
- a Sud/Est, con area esterna del bene adibita a giardino e con fondo particella 2225;
- a Sud/Ovest, con area esterna del bene adibita a giardino e con fondo particella 854.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione: ambienti da 1 a 5	95,00 mq	110,62 mq	1,00	110,62 mq	2,80 m	T
deposito: ambienti da 6 a 8	97,32 mq	112,75 mq	0,60	67,65 mq	2,40 m	S1
Sottotetto non abitabile : ambienti da 9 a 14	82,46 mq.	96,60 mq	0,35	33,81 mq	H <sub>m</sub> = 1,60 m	1
terrazzo p. 1: ambiente 15	17,55 mq	19,30 mq	0,25	4,82 mq	2,20 m	1
giardino di proprietà esclusiva: 14	538,00 mq	550,10 mq	0,10 primi 25 mq parte restante allo 0,02	13,00 mq	0,00 m	T
1/8 Area urbana sub 1	151 mq	162,00 mq	0,15 primi 25 mq parte restante allo 0,05	10,6 mq : 8 = 1,32 mq	0,00 m	T
1/8 Area urbana sub 2	171 mq	183,00 mq	0,15 primi 25 mq parte restante allo 0,05	11,65 mq : 8 = 1,46 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>232,68 mq</b>		



La superficie convenzionale dei balconi, è calcolata applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

La superficie convenzionale dell'area esterna adibita a giardino per "Ville e villini", è calcolata applicando il coefficiente pari al 10% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 2%.

La superficie convenzionale del sottotetto non abitabile avente un'altezza media minima inferiore a mt, 2,40 ed altezza minima di mt. 1,50 è calcolata applicando il coefficiente pari al 35%.

La superficie convenzionale delle due aree urbane sub 1 e sub 2, è calcolata applicando il coefficiente pari al 15% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 5%.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Si precisa che gli ambienti dal n.6 al n.8 del piano seminterrato erano destinati a locali deposito e garage giusto titolo edilizio Concessione Edilizia n. 30/2000 del 02/04/2001 avente ad oggetto la "Costruzione fabbricati per civili abitazioni e locali per attività commerciale" (Vedi All.2.4). In sede di accesso peritale, tali ambienti sono risultati essere adibiti a tavernetta, quindi vi è una diversa destinazione e distribuzione degli ambienti interni in difformità al titolo rilasciato (Vedi All. 3.1 e 3.3). Al piano sottotetto anche sono state riscontrate difformità rispetto al titolo edilizio, in quanto tale livello nella concessione rilasciata era stato concepito come sottotetto con locali tecnici e per isolamento termico, invece è stato adibito anch'esso ad abitazione con installazione di bagni e servizi, oltre alla realizzazione di nuove tramezzature non previsti in concessione (Vedi All. 3.1 e 3.3). Per cui, anche al primo piano, come al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione e destinazione degli ambienti. Tali zone del fabbricato, piano seminterrato e piano primo adibito a sottotetto, insieme ad altri manufatti rinvenuti nel giardino esterno di pertinenza del villino sono stati oggetto di Ordinanza di demolizione n.30 del 03/07/2018 prot. 4063 emessa dal Settore Urbanistica del Comune di Scisciano (NA) come meglio si chiarirà innanzi al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Pertanto, il coefficiente adottato per il calcolo della superficie commerciale al piano primo adibito a sottotetto è riduttivo, in quanto l'altezza dei locali risulta inferiore a mt 2,70 così come riportato sul grafico allegato alla predetta C.E. n.30/2000 e così come accertato dall'UTC del Comune di Scisciano con propria ordinanza di demolizione n. 30 del 03/07/2018, prot. 4063 (vedi All.2.4).

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.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (vedi All.3.5) e paragrafo della presente perizia "Regolarità Edilizia".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 12/05/1955	....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS...., proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 20 56 Reddito dominicale Lire 411,20 Reddito agrario Lire 69,60  Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 1059 Qualità Seminativo arborato irriguo



		<p>Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 69 97 Reddito dominicale Lire 3.399.40 Reddito agrario Lire 577,89</p>
Dal 12/05/1955 al 28/12/1968	<p>....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., , maritata ....OMISSIS....., usufruttuaria parziale</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 20 56 Reddito dominicale Lire 411,20 Reddito agrario Lire 69,60</p> <p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 1059 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 69 97 Reddito dominicale Lire 3.399.40 Reddito agrario Lire 577,89</p>
Dal 28/12/1968 al 02/05/1973	<p>....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 20 56 Reddito dominicale Lire 411,20 Reddito agrario Lire 69,60</p> <p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 1059 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 57 15 Reddito dominicale Lire 887.898 Reddito agrario Lire 235,725</p>
Dal 02/05/1973 al 30/05/1994	<p>....OMISSIS....., nata ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 20 56 Reddito dominicale Euro 56,81 Lire 109,996 Reddito agrario Euro 15,93 Lire 30,840</p> <p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 1059 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 57 15 Reddito dominicale Lire 887.898 Reddito agrario Lire 235,725</p>
Dal 30/05/1994 al 19/02/2004	<p>....OMISSIS....., nato in ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 20 56 Reddito dominicale € 56,81 Reddito agrario € 15,93</p> <p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 2226 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 88 Reddito dominicale Lire 36.162 Reddito agrario Lire 8,820</p>



Dal 19/02/2004 al 19/02/2004	....OMISSIS...., nato in ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 855 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 26 44 Reddito dominicale € 73,05 Reddito agrario € 20,48
Dal 19/02/2004 al 28/07/2006	....OMISSIS...., ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria F/3 Corso Umberto I - Piano S1-T-1
Dal 28/07/2006 al 25/06/2007	....OMISSIS...., nato in ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 880,56 Corso Umberto I - Piano S1-T-1
Dal 25/06/2007 al 12/03/2009	....OMISSIS...., nato in ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 14,5 vani Rendita € 1.385,40 Corso Umberto I - Piano S1-T-1
Dal 12/03/2009 al 09/11/2015	....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 14,5 vani Rendita € 1.385,40 Corso Umberto I - Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 17/06/2022	....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 14,5 vani; Superficie catastale totale 323 mq Rendita € 1.385,40 Corso Umberto I - Piano S1-T-1
Dal 17/06/2022	....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprietà 1000/100	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 2651, Sub 10 Categoria A/7 Cl.2, Cons. 14,5 vani; Superficie catastale totale 323 mq Rendita € 1.385,40 Traversa Umberto I Traversa n.13 - Piano S1-T-1

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'Esecutata per la piena proprietà 1/1 (Vedi All. 2.1).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	2651	10		A/7	2	14,5 vani	323	1.385,40	S1-T-1	



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
1	2651				Ente Urbano		00 26 446			

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
1	855				Soppresso		00 20 56			

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
1	2226				Soppresso		00 05 88			

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Scisciano (NA), foglio 1, particella 2651, sub 10. Infatti dalla sovrapposizione di quanto rilevato con le planimetrie catastali, si è riscontrata al piano seminterrato la realizzazione ex-novo di un locale ripostiglio a ridosso della scala di collegamento con il piano campagna. Al piano terra, sul lato SUD – EST del fabbricato è stata realizzata una passerella in cemento armato senza protezione posta come prolungamento della scala di accesso posta da questo lato, anche quest'ultimo non presente sulla scheda catastale rinvenuta in atti. Nell'area esterna di pertinenza adibita a giardino del villino, in difformità alla scheda catastale in atti, è stata rinvenuta sul confine lato SUD-OVEST una tettoia chiusa su tre lati e coperta superiormente con pannelli coibentati sostenuti da travi e pilastri in acciaio, adibita a ricovero di mezzi meccanici e suppellettili. Inoltre, è stata rinvenuta sempre nel giardino una piscina posta a ridosso del muro di confine sul lato SUD-EST. Al piano primo, negli ambienti posti sulle pareti posta a SUD-EST e SUD-OVEST sono state ricavate delle finestre non riportate sulla scheda catastale. Sempre al primo piano, sul terrazzo a livello posto sul lato SUD – EST del fabbricato è stata rinvenuta una tettoia in legno lamellare, sorretta da pilastri e travi in legno con grondaia superiore per lo smaltimento delle acque bianche, anche quest'ultima non risulta riportata sulla scheda catastale rinvenuta.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore



rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

Pertanto, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Di ciò si terrà debitamente conto, detraendo i costi necessari dal valore di stima finale.

## PRECISAZIONI

---

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva è riportata in atto di pignoramento immobiliare del 21/04/2023 rep. n.1690/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2023 ai nn. 18161/14410, così come oggi accatastati, e non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute all'esecutata, sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

## PATTI

---

L'unità abitativa, come riportato nel verbale di accesso del 13/10/2023 redatto dal custode Avv. Maria Luigia Miccio ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Scisciano (NA) risulta occupata, dal Sig. ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS... e dal figlio minorenni di quest'ultimo ....OMISSIS..., nato ad ....OMISSIS... senza titolo opponibile alla procedura (Vedi All. 2.2).

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso peritale, sia le parti comuni che l'unità abitativa si presentavano in discreto stato manutentivo., occorrono lavori di manutenzione alle facciate esterne.

Gli infissi interni sono di media fattura, in buono stato conservativo, quelli esterni sono in alluminio ad effetto legno sul lato interno, a taglio termico, in buono stato conservativo, con napoletane metalliche di protezione esterne.

Le pavimentazioni sono omogenee in tutti gli ambienti ad ogni livello della villetta, sono in monocottura chiara di buona fattura, i locali w.c. ad ogni livello presentano rivestimenti alle pareti abbinato con quello dalla pavimentazione, in buono stato conservativo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, si rileva al piano seminterrato ed al piano sottotetto la presenza di tracce di umidità in corrispondenza degli infissi, tracce di condensa si evidenziano sul soffitto dell'ambiente cucina del piano seminterrato ed in qualche altro ambiente a questo livello.

Vi è impianto di riscaldamento con caldaia ad uso termosanitario, ubicata sul ballatoio esterno dell'ambiente cucina, i radiatori sono in ghisa e sono presenti negli ambienti ad ogni livello, nei locali w.c. sono presenti dei termoarredi (Vedi All. 3.4).

Le utenze di elettricità, gas ed acqua potabile, sono attive, gli impianti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico, citofonico e riscaldamento autonomo a gas con caldaia esterna e radiatori alimentato da bombolone di gpl.



L'occupante, in sede di operazioni peritali, seppur richiesti, non ha consegnato i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4)

## PARTI COMUNI

---

Come da atto notarile di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Lallo da Marigliano (NA) in data 12/03/2009 repertorio n. 81068, raccolta n. 10520, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, è precisato all'Art. 1 : ...Omissis...*"Agli immobili venduti sono inerenti e vengono trasferiti all'acquirente che accetta i diritti di proprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) degli spazi antistanti l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e latistanti l'intero complesso edilizio, adibiti a strada e rappresentati nel catasto Fabbricati di Scisciano dalle particelle 2651 sub 1 e sub 2. All'immobile oggetto del presente contratto è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del foglio 1"* (Vedi All. 2.12).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento, se non quello riportato nell'atto di provenienza recente rogato dal Notaio Giuseppe Lallo da Marigliano (NA) in data 12/03/2009 repertorio n. 81068, raccolta n. 10520, registrato all'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, ove all'Art. 1 si riporta che : Omissis ... *"All'immobile oggetto del presente contratto è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del foglio 1"* (Vedi All.to 2.12).

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. Per quanto attiene nello specifico gli usi civici, si allega alla presente relazione certificazione attestante l'assenza di usi civici sull'intero territorio del Comune di Scisciano, rilasciato dal competente Ufficio Centrale Foreste e Caccia della Regione Campania per altra procedura esecutiva del Tribunale di Nola (Vedi All. 2.14).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/7 classe 1 - Abitazioni in villini (abitazioni con un minimo di verde o cortile privato o comune, possono essere sia singole, che a schiera oppure a piani) costruita su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano adibito originariamente a sottotetto termico).

La villetta presenta una struttura a telai di travi e pilastri in c.a. e solai laterocementizi, servito da un'unica cassa scala interna.



Il bene staggito dispone di due ingressi separati, posti entrambi direttamente dall'area esterna adibita a giardino, quello principale è posto sul lato SUD-EST della costruzione. A tale zona si accede dalla strada esterna privata, ovvero dalla particella 2227, superando un cancello carraio e pedonale al civico 13/A ed attraversando per intero la particella 2651, sub 1, sino a giungere in fondo, al cancello posto su questo lato che delimita la proprietà staggita. Superato quest'ultimo, si entra nell'area giardino di pertinenza della villetta, sulla destra è posta la scala in c.a. del tipo gettata in opera con rivestimento marmoreo e ballatoio- passarella laterale sempre in c.a., non vi è parapetto di protezione, tale scala, consente di accedere dalla quota esterna del giardino sino all'abitazione posta al piano terra-rialzato del bene. Superata la scala da questo lato ed una porta metallica blindata, si è immessi nell'ambiente ingresso/disimpegno del piano terra/rialzato (Vedi All. 3.1). Dall'ambiente ingresso/disimpegno, si sviluppano in senso orario: un ambiente soggiorno dotato di infisso/balcone; un ambiente cucina munito di infisso/balcone; un ambiente w.c. munito di infisso/finestra; un ambiente letto munito di infisso/finestra; un ulteriore ambiente letto munito di infisso/finestra ed infine ad una scala interna di collegamento con il piano seminterrato ed il sovrastante livello al primo piano. Il secondo ingresso alla villetta, quello secondario, è posto dal lato opposto rispetto a quello principale, lato SUD-OVEST, si accede sempre dall'area giardino esterno a mezzo di una scala esterna in c.a. gettata in opera e addossata alla parete, rivestita superiormente con materiale lapideo, a mezzo della quale dall'area esterna pavimentata del giardino, si è immessi superando un infisso/balcone al piano terra-rialzato della villetta e da qui, superando un infisso/balcone si è immessi direttamente nell'ambiente cucina del bene staggito (Vedi All. 3.1 e 3.4).

A mezzo della scala interna di collegamento tra i vari livelli, si accede al piano inferiore, livello seminterrato ed al piano superiore, primo piano, adibito originariamente a sottotetto tecnico. Al piano seminterrato smontando dalla cassa scala si è immessi direttamente in un disimpegno, da qui in senso antiorario si sviluppano in successione: un grande ambiente adibito a tavernetta munito di n. 3 infissi/finestra con presenza di termocamino, un ambiente ammobiliato adibito a cucina; n. 2 ambienti adibiti a ripostiglio senza finestre; una zona ingresso munita di porta blindata; un ambiente w.c. munito di infisso/finestra; un ambiente ripostiglio adiacente alla cassa scala (Vedi All.3.1 e 3.4). Al primo piano, invece, smontando dalla cassa scala sulla destra è sito un ambiente letto munito di infisso/finestra, poi consecutivamente in senso antiorario si sviluppano: un ambiente w.c. munito di infisso/finestra; un ambiente multiuso munito di infisso/finestra; un ambiente letto munito di infisso/finestra; un terrazzo esterno a livello su cui insiste una tettoia in legno lamellare; un piccolo ripostiglio senza finestre con porta in legno esterna posto alla sinistra della cassa scale. Inoltre, vi è un' ampia zona esterna pavimentata adibita a giardino con presenza di piante e vegetazione che circonda su tre lati il villino, in cui, sono stati rinvenuti una piscina, posta in zona SUD-EST in prossimità del muro di confine con altre proprietà aliene, ed una struttura in legno con copertura superiore in pannelli posti su un'orditura longitudinale di travi in acciaio posta in zona SUD-OVEST a ridosso del muro di confine con altre proprietà aliene per due lati (Vedi All.3.1 e 3.4).

Gli infissi interni sono di media fattura, in buono stato conservativo, quelli esterni sono in alluminio ad effetto legno sul lato interno, a taglio termico, in buono stato conservativo, con napoletane metalliche di protezione esterne.

Le pavimentazioni sono omogenee in tutti gli ambienti ad ogni livello della villetta, sono in monocottura chiara di buona fattura, i locali w.c. ad ogni livello presentano rivestimenti alle pareti abbinato con quello dalla pavimentazione, in buono stato conservativo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, si rileva al piano seminterrato ed al piano sottotetto la presenza di tracce di umidità in corrispondenza degli infissi, tracce di condensa si evidenziano sul soffitto dell'ambiente cucina del piano seminterrato ed in qualche altro ambiente a questo livello.

Vi è impianto di riscaldamento con caldaia ad uso termosantario, ubicata sul ballatoio esterno dell'ambiente cucina, i radiatori sono in ghisa e sono presenti negli ambienti ad ogni livello, nei locali w.c. sono presenti dei termoarredi (Vedi All. 3.4).



Negli ambienti di tutti i tre livelli della villetta, sono stati rinvenuti degli split per il condizionamento degli stessi (Vedi All. 3.4).

Gli interni al piano terra versano in buone condizioni manutentive, al piano seminterrato ed al piano sottotetto in discrete condizioni, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è a gas alimentato con bombolone privato posto nel giardino.

Gli impianti presenti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico, citofonico e riscaldamento autonomo a gas con caldaia esterna e radiatori.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo.

L'unità abitativa, come riportato nel verbale di accesso del 13/10/2023 redatto dal custode Avv. Maria Luigia Miccio ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Scisciano (NA) risulta occupata, dal Sig. ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS... e dal figlio minorenni di quest'ultimo ....OMISSIS..., nato ad ....OMISSIS... senza titolo opponibile alla procedura (Vedi All. 2.2).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1955	....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS...proprietà per 1/5; ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS...proprietà per 1/5; ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS..., , c.f. ....OMISSIS..., proprietà per 1/5; ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS..., , c.f. ....OMISSIS..., proprietà per 1/5; ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS..., , c.f. ....OMISSIS..., proprietà per 1/5; ....OMISSIS..., , maritata ....OMISSIS..., usufruttuaria parziale	<b>Testamento Olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Di Martino	12/02/1955		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	13/06/1955	15070	13855
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Napoli	04/06/1955	25546		
Dal 12/02/1955 al	....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS..., c.f.	<b>Denuncia di Successione</b>			



28/12/1968	....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 1/5; ....OMISSIS....., maritata ....OMISSIS....., usufruttuaria parziale	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			12/05/1955			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Ufficio del Registro di Nola	10/09/1955	42	362	
		<b>Atto di Divisione</b>				
		Dal 28/12/1968 al 30/05/1994	....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietaria per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
Giuseppe Di Martino	28/12/1968			8761		
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	22/01/1969			6640	6635	
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Napoli	15/01/1969			1013		
Dal 30/05/1994 al 26/10/1994	....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietaria per 1/1	<b>Atto di compravendita foglio 1 particella 855</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Lucia Cannaviello	30/05/1994	4593	876	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	29/06/1994	17971	15019	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Nola	20/06/1994	1005				
Dal 30/05/1994 al 31/05/1994	....OMISSIS.....con sede in ....OMISSIS..... c.f. e PIVA ....OMISSIS..... proprietà per 161/1000:  ....OMISSIS..... con sede in	<b>Atto di compravendita terreno censito al Foglio 1 ex Particella 1059</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Lucia Cannaviello	30/05/1994	4594	877	



	<p>....OMISSIS..... c.f. ....OMISSIS....., P.IVA ....OMISSIS....., proprietà per 885/1000;</p> <p>....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS.....OMISSIS....., nata ad OMISSIS....., c.f. OMISSIS....., proprietà per 16/1000;</p> <p>....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., proprietà per 19/1000;</p> <p>....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., ....OMISSIS....., nata a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS.....proprietà per 19/1000;</p>	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di CE- SMCV	17/06/1994	16744	14018
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	20/06/1994	1006	
<b>Dal 31/05/1994 al 17/10/1994</b>	<p>....OMISSIS..... con sede in ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS....., P.IVA ....OMISSIS.....,</p>	<b>Atto Stralcio di quota terreno censito al Foglio 1 ex p.lla 1059</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Cannaviello	31/05/1994	4601	882
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	30/06/1994	18069	15013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	20/06/1994	1004	
		<b>Dal 17/10/1994 al 26/10/1994</b>	<p>....OMISSIS.....OMISSIS....., c.f. e PIVA ....OMISSIS....., proprietà per 1/1</p>	<b>Atto di divisione e assegnazione tra la maggiore consistenza dei beni Foglio 1 ex p.lla 2226 (ex p.lla 1059)</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Lucia Cannaviello	17/10/1994			5255	968
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	16/11/1994			28634	23898
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Nola	03/11/1994			1679	
<b>Dal 26/10/1994 al 12/03/2009</b>	<p>....OMISSIS....., nato a ....OMISSIS....., c.f. ....OMISSIS..... proprietà per</p>			<b>Atto di compravendita terreno Foglio 1 ex Particella 2226 (ex P.lla 1059)</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	1/1	Notaio Lucia Cannaviello	26/10/1994	5289	977	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	17/11/1994	28764	24013	
				28765	24014	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Nola	14/11/1994	1751				
Dal <b>12/03/2009</b>	....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., proprieta` per 1/1	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Giuseppe Lallo	12/03/2009	81068	10520	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di CE - SMCV	17/03/2009	14551	8817	
				<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Nola	16/03/2009	870				

**Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:**

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel merito di quanto sopra, si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali (All. 2.1) e che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Relativamente alla provenienza, il sottoscritto Esperto, oltre agli atti riportati nella relazione notarile agli atti, ha provveduto a rinvenire i seguenti ulteriori atti di provenienza ultraventennale:

- Atto di divisione rogato dal Notaio Giuseppe Di Martino repertorio n. 8761 del 28/12/1968, trascritto o presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/01/1969 ai nn.6640/6635 a mezzo del quale la Sig.ra **....OMISSIS....de**, nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... ebbe assegnata in quota tra la maggiore consistenza dei beni paterni ricevuti la : *“Porzione del terreno in Scisciano (NA), località “Masseria” propriamente una superficie di ettari quattro, are quattordici e centiare ottantuno,*



costituente un corpo unico, confinante con il fabbricato, con il viale e lo stradone comune di accesso, con la terza quota, con la strada per San Vitaliano e con fabbricati di aliena proprietà che la separano dal Corso Umberto I e dalla Via Battisti. E' identificata in catasto al Foglio 1, **particelle n.1059** (ettari 1.69.97, r.d. £.3399,40, r.a. £.577,89), **n.855** (are 20.56, r.d.£.411.20, r.a. £.69.20) e n.856/b (ettari 224.28, r.d. £. 4261, r.a. £.695,27). In questa porzione sono compresi due piccoli comodi rurali, (particella 1058 di are 1,68 e particella **n.869** di are 1,56)....OMISSIS". Sulla **ex p.lla 855** ai terreni e sulla **ex p.lla 2226**, ottenuta a seguito di variazione catastale delle particelle del Foglio 1, nn.869, 1059, 2204 e successiva p.lla 2219, è stato costruito il complesso immobiliare ove trovasi il bene oggetto della presente procedura (Vedi All. 2.6);

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Lucia Cannaviello, repertorio n. 4593, raccolta n.876 del 30/05/1994, registrato presso l'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 20/06/1994 al n.1005 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817, a mezzo del quale il Sig. ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS...., C.F. ....OMISSIS.... con stato civile di celibe acquistava dalla Sig.ra ....OMISSIS....de, nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., coniugata in regime di separazione dei beni "un appezzamento di terreno della estensione di circa are venti e centiare cinquantasei (a.20.56) confinante con proprietà ....OMISSIS...., con proprietà dei germani ....OMISSIS...., , e con altra proprietà della parte venditrice da due lati e riportato al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla Partita 3300 Foglio 1, Particella 855 are 20.56 seminativo arborato irriguo classe 1 Reddito Dominicale Lire 109.966, Reddito Agrario Lire 30.480. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, a corpo e non a misura, con le servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, con gli oneri, i pesi e i vincoli in effetti esistenti. Le parti precisano che è compresa nella presente vendita la quota di comproprietà pari ad 1/6 (un sesto) sulla zona di terreno della estensione di circa are sette e centiare quarantuno (a.7.41) costituente parte della strada interpoderale tra i fondi. Detta zona in comproprietà confina con Acquedotto Campano, con proprietà ....OMISSIS...., con proprietà ....OMISSIS...., con proprietà eredi di ....OMISSIS...., con zona di terreno come sopra compravenduta sub A) e con zona individuata catastalmente dalla particella 854 ed è riportata nel Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla partita 3304 foglio 1 particelle 1906 di are 3.77 seminativo irriguo classe 1 Reddito dominicale Lire 9.887, Reddito Agrario Lire 2.975, particella 1908 di are 1.89 seminativo irriguo classe 1 Reddito Dominicale Lire 10.111, Reddito Agrario Lire 3.213. Inoltre la parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto e conferma che altra porzione della strada interpoderale, che non costituisce oggetto della presente vendita, e precisamente una zona di mq.15 (quindici) prospiciente sulla strada comunale per San Vitaliano ed individuata catastalmente dalla particella 2050, è stata espropriata dall'Acquedotto Campano" (Vedi All.2.7);
- Atto compravendita rogato dal Notaio Lucia Cannaviello repertorio n.4594, raccolta n. 877 del 30/05/1994 , registrato presso l'Ufficio del Registro di Nola (NA) il 20/06/1994 al n.1006 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/06/1994 ai nn.17971/15019, a mezzo del quale pervenne tra la maggiore consistenza alla società " ....OMISSIS...." con sede in ....OMISSIS....- c.f. e PIVA ....OMISSIS.... unitamente alla società " ....OMISSIS...." e ad altri per acquisto fattone dalla Sig.ra ....OMISSIS....de, nata a ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., coniugata in regime di separazione dei beni la "zona di terreno della estensione di circa are cinque e centiare ottantotto (a.5.88), confinante con altra proprietà della parte acquirente, con limitone interpoderale, con proprietà ....OMISSIS...., e con viale privato e riportato nel Nuovo Catasto Terreni di detto comune alla partita 3300 foglio 1 infra la maggiore consistenza della particella 1059... Omissis" (Vedi All. 2.8);
- Atto di stralcio di quota rogato dal Notaio Lucia Cannaviello repertorio n.4601 raccolta n.882 del 31/05/1994, registrato a Nola (NA) il 20/06/1994 al n. 1004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/06/1994 ai nn.18069/15103 a mezzo del quale si provvedeva a stralciare



una quota dei beni, tra cui la maggiore consistenza della **particella 1059** alla società “...OMISSIS...” (Vedi All. 2.9);

- Atto di divisione ed attribuzione rogato dal Notaio Lucia Cannaviello repertorio n.5255 raccolta n. 968 del 17/10/1994, registrato a Nola (NA) il 03/11/1994 al n. 1679, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16/11/1994 ai nn.28634/23898 con il quale si è provveduto alla divisione ed attribuzione tra la maggiore consistenza della particella 2226 (ex p.lla 1059/g) di are 5.88 r.d. Lire 32.222 r.a. Lire 8.820 alla società “...**OMISSIS**...” con sede in ...OMISSIS...- c.f. e PIVA ...OMISSIS... (Vedi All. 2.10);
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Lucia Cannaviello repertorio n.5289 raccolta n.977 del 26/10/1994, registrato a Nola (NA) il 14/11/1994 al n. 1751, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/11/1994 ai nn. 28764/24013 e 28765/24014 a mezzo del quale il Sig. **...OMISSIS**..., nato a ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS... con stato civile di celibe, acquistava dalla società “...**OMISSIS**...” con sede in ...OMISSIS...- c.f. e PIVA ...OMISSIS... in località Masseria del Comune di Scisciano (NA) e precisamente la “*zona di terreno della estensione di circa are cinque e centiare ottantotto (a.5.88), confinante con altra proprietà della parte acquirente, con limitone interpodereale, con proprietà ...OMISSIS..., e con viale privato e riportato nel Nuovo Catasto Terreni di detto comune individuata al foglio 1 particella 2226 (ex 1059/g)... Omissis*” (Vedi All. 2.11)
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Lallo\_del 12 marzo 2009, repertorio. n.81068, raccolta n.10520, registrato all’Ufficio del Registro di Nola (NA) il 16/03/2009 al n.870, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 ai nn.14551/8817 mediante il quale, i coniugi Sigg.ri **...OMISSIS**..., nata a ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... e **...OMISSIS**..., nato a ...OMISSIS... c.f. ...OMISSIS... “*in regime di comunione legale dei beni, dichiarando che la proprietà dell’immobile oggetto del presente contratto non costituirà oggetto della comunione legale dei beni tra essi vigente ai sensi e per gli effetti dell’art.179 lettera f) del Codice Civile, acquistavano il bene staggito, censito nel Catasto Fabbricati di Scisciano, in ditta al venditore, foglio 1, particella 2651 sub 10, categoria A/7, classe 2, vani 14,50, Corso Umberto I, prima traversa, piano seminterrato, pianoterra e primo piano con le rendita catastale di euro 1.385,40, oltre i diritti di comproprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) degli spazi antistanti l’unità immobiliare oggetto del presente contratto e latitanti l’intero complesso edilizio, adibiti a strada e rappresentati nel Catasto Fabbricati di Scisciano dalle particelle 2651 sub 1 e sub 2. All’immobile è inoltre inerente la servitù attiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada privata rappresentata dalla particella 2227 del detto foglio 1...OMISSIS... L’immobile staggito viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, l’acquirente viene immessa da oggi e da tale data ne farà proprie le rendite e ne supporterà gli oneri...OMISSIS.” Dal Sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e che, comunque, l’immobile del quale ha disposto costituisce suo bene personale ai sensi dell’articolo 179, lettera a) del Codice Civile (Vedi All. 2.12);*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Caserta - SMCV aggiornate al 29/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.12):



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a ....OMISSIS....

Reg. gen. ....OMISSIS.... - Reg. part. ....OMISSIS....

Quota: 1/1

Importo: € ....OMISSIS....

A favore di ....OMISSIS....con sede in ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Contro ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Debitore non datore di ipoteca: ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Capitale: ....OMISSIS....

Tasso interesse annuo: ....OMISSIS....

Durata: ....OMISSIS....

Rogante: ....OMISSIS....

Data: ....OMISSIS....

N° repertorio: ....OMISSIS....

N° raccolta: ....OMISSIS....

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ....OMISSIS....

Reg. gen. ....OMISSIS.... - Reg. part. ....OMISSIS....

Quota: 1/1

A favore di ....OMISSIS.... con sede in ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Contro ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Rogante: ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....

Data: ....OMISSIS....

N° repertorio: ....OMISSIS....

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata al Comune di Scisciano (NA) in data 02/08/2023 acclarata al prot. n. 9539, si ritirava in data 07/09/2013, certificato di destinazione urbanistica, dell'area censita al NCT foglio n.1, particella 20651 del Comune di Scisciano (NA).

Dallo stesso (vedi All.2.4) risulta che:

*"Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;*

*Vista l'istanza presentata in data 02/08/2023 al prot. n.9539, dall' Ing. ADDEO ANDREA, nato a Napoli (NA) il 03/09/1963 e residente in San Sebastiano al Vesuvio alla Via Luigi Palmieri, n.189, C.F. DDANDR63P03F839U; in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola;*

*Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 223 del 05/10/1994;*

*Vista la ricevuta piattaforma PAGO PA n°30404000000258130 del 05/09/2023 relativa ai pagamenti dei diritti di segreteria ammontanti ad € 80,00;*



### **CERTIFICA**

*che i terreni siti in questo Comune, riportati nel N.C.T. come di seguito indicato:*

- **Fol. 1 p.IIIa 2651** sul P.R.G. vigente ha destinazione urbanistica "**ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**" ai sensi dell'art.21 delle norme di attuazione del vigente PRG come da stralcio allegato.

*Certifica, ancora, che nessun provvedimento di cui all'art. 30 7° comma, del D.P.R. n.380/01 del 06/06/2001, è stato emesso da questo Comune.*

*L'area ricade in zona dichiarata sismica.*

*L'area in questione non ricade nella Perimetrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico riferito al territorio dell'Autorità di Bacino Nord/Occidentale della Campania, approvato con delibera di Comitato Istituzionale n.384 del 29/11/2010 e pubblicata sul B.U.R.C. n.82 del 20/12/2010.*

*Il presente si rilascia a richiesta dell'Ing. Addeo Andrea in qualità di CTU, sopra generalizzato, per uso espletamento incarico di CTU nella procedura esecutiva del Tribunale di Nola R.G.E. 68/2023.*

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Scisciano (NA) riportato in allegato (vedi All.2.4).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata al Comune di Scisciano (NA) a mezzo pec il 02/08/2023, assunta al protocollo generale di detto n.9539, si ritirava a mano la seguente documentazione (vedi All.2.4):

- Copia della Concessione edilizia n. 30/2000 rilasciata dal Comune di Scisciano (NA) il 02/04/2001;
- Copia Ordinanza di demolizione n. 30 prot. n. 4063 del 03/07/2018 per opere eseguite in assenza di titolo edilizio all'oggi solo in parte rimosse;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si precisa che lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato nel titolo edilizio rinvenuto, ovvero Permesso a Costruire n.30/2000 del 02/04/2001 rilasciato dal Comune di Scisciano (NA).

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scisciano (NA), si è rilevata un'ordinanza di demolizione n. 30 del 03/07/2018, prot. n.4063, emessa dal Responsabile pro tempore del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata dello stesso Comune (vedi All.2.4), notificata al Sig.



...OMISSIS..., nato a [REDACTED] nella sua qualità di occupante del cespite staggito, per aver riscontrato, in assenza del titolo edilizio presso l'immobile sito in Via Corso Umberto I°, I Traversa, n.13 e precisamente sull'area riportata nel N.C.E.U. al Foglio 1, particella 2651, sub 10, le seguenti opere abusive:

***"Nell'area esterna di pertinenza al fabbricato ivi esistente insistono varie strutture che qui di seguito si elencano:***

- a) "Piscina aperta delle dimensioni di ml 8,00x 4,00, interrata, realizzata con struttura in ferro, avente una profondità variabile da  $H_{min} = ml 1,50$  ed  $H_{max} = ml 2,00$ ;***
- b) A distanza di qualche metro insiste una struttura in legno aperta su tre lati sulla quale poggiano pannelli fotovoltaici, le dimensioni in pianta sono ml 5,70 x 4,00 per un'altezza variabile da ml 3,10 a ml 2,40;***
- c) A distanza di ml 7,20 insistono altre strutture in legno aventi le dimensioni di ml 2,60 x 2,50 raggiungendo un'altezza media di ml 2,20 circa e ml 2,10 x 1,70 per un'altezza media di ml 2,00. Le suddette strutture in legno sono poggiate su blocchi e risultano rialzate da terra cm 30 circa;***
- d) In adiacenza alle strutture di cui al punto c) insiste una struttura di ml 5,80 x 7,60, che raggiunge un'altezza di circa ml 3,00. Tale struttura è costituita da blocchi verticali, priva di copertura ed avente la sola orditura in ferro orizzontale;***
- e) Si rilevano piccole difformità al piano seminterrato e sottotetto, realizzati con C.E. n.20/2000, dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti interni";***

A seguito degli accessi peritali eseguiti in unisono al custode, Avv. Maria Luigia Miccio, si è riscontrato che:

- le opere di cui ai punto b) e c) della richiamata Ordinanza sono state completamente rimosse, come documentato rilievo fotografico (Vedi All.3.4);
- La struttura di cui al punto d) è stata rinvenuta con copertura superiore a mezzo di pannelli coibentati, come documentato nell'allegato rilievo fotografico (Vedi All.3.4);
- Le restanti opere abusive riportate nell'Ordinanza di cui ai punti a) ed e) sono ancora presenti, come documentato nell'allegato rilievo fotografico e per esse, come per il manufatto di cui al punto d) non è stata ottemperata l'Ordinanza, non esiste allo stato istanza e/o titolo abilitativo rilasciato in sanatoria per le stesse, in quanto non sono sanabili, poiché in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e non rispettano i parametri tecnici minimi per l'assentibilità delle stesse ;

Oltre a parte degli abusi non rimossi, riportati nella citata Ordinanza di demolizione n. 30 del 03/07/2018, prot. n.4063, sono state rinvenute ulteriori opere non contemplate nel Permesso a costruire n. 30/2000, tali opere consistono in:

- Passerella in cemento armato senza protezione posta sul lato SUD – EST del fabbricato posta come prolungamento della scala di accesso posta da questo lato (Vedi All.3.4);
- Modifica del prospetto laterale lati SUD-EST e SUD-OVEST del fabbricato mediante realizzazione di finestre al piano primo e realizzazione di due finestre a nastro al piano terra per dare luce a parte degli ambienti siti al piano seminterrato, in forza di due ingressi a mezzo di scalini previsti nella concessione edilizia n.30/2000 (Vedi All.3.4);
- Realizzazione di un locale al piano seminterrato a ridosso della scala di collegamento dall'area esterna del giardino con tale livello (Vedi All. 3.4);



- Realizzazione di una tettoia al primo piano sul balcone esterno a livello posto sul lato SUD -EST del fabbricato (Vedi All. 3.4).

Pertanto sulla scorta di quanto sopra riportato, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e/o per sanare le opere rinvenute detraendo dalla stima finale le somme occorrenti che restano a carico dell'aggiudicatario (vedi All.3.5).

**Inoltre, non è stato reperita agli atti del fascicolo presente presso il Comune di Scisciano (NA) il certificato di collaudo strutturale del fabbricato con relativa agibilità del complesso immobiliare.**

Quanto innanzi descritto, 'per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato sulle planimetrie del suddetto titolo edilizio viene riportato in colore grigio mentre le differenze **non assentibili** urbanisticamente sono riportate in colore verde (Vedi All.3.3).

Quanto sopra, comporta la necessità di:

- Ai sensi del comma 4 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, **l'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n. 30 prot. n. 4063 del 03/07/2018 per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, nello specifico la struttura adibita a ricovero di mezzi e cose e la piscina aperta realizzati nell'area esterna di pertinenza alla villetta adibita a giardino, per la diversa distribuzione ed uso degli ambienti al piano seminterrato ed al primo piano (sottotetto) comporta il ripristino dello stato dei luoghi quo ante (a carico dell'acquirente) mediante presentazione di S.C.I.A. volontaria.** In base a ciò, occorrerà redigere apposito computo metrico per le opere necessarie per l'abbattimento ed il ripristino dello stato dei luoghi, riguardante la piscina, il locale ricovero mezzi e cose siti nel giardino, i locali bagno e altri locali realizzati al piano seminterrato e piano primo (sottotetto), la demolizione di tramezzature interne, ripristino della pavimentazione, demolizione degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento), trasporto a rifiuto e oneri per analisi lo smaltimento dei rifiuti, il tutto si stima in circa 30.000,00 euro a ciò vanno aggiunti gli oneri e compensi per tecnico abilitato per lo svolgimento delle pratiche autorizzative, direzione lavori e certificazione finale, si stimano in complessivi euro 4.000,00, **per un totale complessivo a carico dell'aggiudicatario di circa euro 34.000,00 (dico euro trentaquattromila), il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle"** (Vedi All.3.5).
- Per quanto attiene le restanti opere rinvenute dallo scrivente esperto in sede di accessi peritali, ovvero:
- Passerella in cemento armato senza protezione posta sul lato SUD – EST del fabbricato posta come prolungamento della scala di accesso posta da questo lato (Vedi All.3.4);
- Modifica del prospetto laterale lati SUD-EST e SUD-OVEST del fabbricato mediante realizzazione di finestre al piano primo e realizzazione di due finestre a nastro al piano terra per dare luce a parte degli ambienti siti al piano seminterrato, in forza di due ingressi a mezzo di scalini previsti nella concessione edilizia n.30/2000 (Vedi All.3.4);
- Realizzazione di un locale al piano seminterrato a ridosso della scala di collegamento dall'area esterna del giardino con tale livello (Vedi All. 3.4);
- Realizzazione di una tettoia al primo piano sul balcone esterno a livello posto sul lato SUD -EST del fabbricato (Vedi All. 3.4).



Tali abusi possono essere sanati con la presentazione di un accertamento di conformità volto al rilascio **di un Permesso a costruire in sanatoria ex art. 36 comma 1 e 2 D.P.R. 380/2001**, con relativo deposito e collaudo in sanatoria presso il Genio Civile delle opere in cemento armato realizzate e difformi al permesso di costruire n.30/2000 del 02/04/2001. Infatti, il comma 1 così recita: *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’art. 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art. 33 comma 1, art. 34 comma 1, e comunque sino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda” (doppia conformità). Mentre al comma 2 dell’art.36 del D.P.R. 380/2001 così recita: **“Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia**, in caso di gratuità di Legge, in misura pari a quella prevista dall’articolo 16. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opere difforme dal permesso”. In questo caso, come sanzione amministrativa andrà calcolato l’incremento del valore dell’immobile + incremento del valore per la tettoia realizzata sul terrazzo al primo piano, la sanzione in questo caso, attesa la cubatura e quadratura dell’appartamento e la tettoia che presenta una superficie di circa 15 mq, non **sarà sicuramente inferiore a circa 10.000,00 euro**, a cui vanno aggiunti i diritti, bolli, da versarsi in Comune oltre al compenso per un tecnico/i abilitati per la redazione dell’accertamento di conformità, deposito progetto strutture e collaudo delle opere in sanatoria presso il Genio Civile (anche qui comprensivi dei relativi diritti a versarsi anche in questo caso ) per un importo non inferiore ad ulteriori **euro 8.000,00**, per un totale complessivo del costo della pratica di **circa 18.000,00 euro** a carico dell’aggiudicatario, **il tutto come riportato nei “Criteri di stima e relative tabelle “(Vedi All.3.5).***

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 21/04/2023 rep. n.1690/2023, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2023 ai nn.18161/14410, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà dell’immobile per la quota 1/1, sito nel Comune di Scisciano (NA), Via Umberto I, n.13, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, Particella 2651, sub 10, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Rendita Euro 1.385,40.

#### **I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:**

- **....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS...., Codice Fiscale ....OMISSIS.... – Piena Proprietà 1-1.**

#### CRITERI DI STIMA

---

---



A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: “Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

**Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al Cap. 8 all.D.**

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**, secondo i citati autori: *“- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”*. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

**Il computo delle superfici** è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (Vedi All. 3.6).

## FONTI DATI

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/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

**Dall'agenzia immobiliare “Immobiliare.it”, possiamo desumere quanto segue:**

**Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Scisciano (NA):** La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Scisciano (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune di Scisciano (NA), **il periodo di riferimento è Aprile 2024.**



## Quotazioni immobiliari nel comune di Scisciano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Scisciano. Il periodo di riferimento è Aprile 2024.



Vendita

**1.248 €/m<sup>2</sup>**

da 718 €/m<sup>2</sup> a 8.972 €/m<sup>2</sup>



Affitto

**6,17 €/m<sup>2</sup>**

da 3,93 €/m<sup>2</sup> a 33,45 €/m<sup>2</sup>

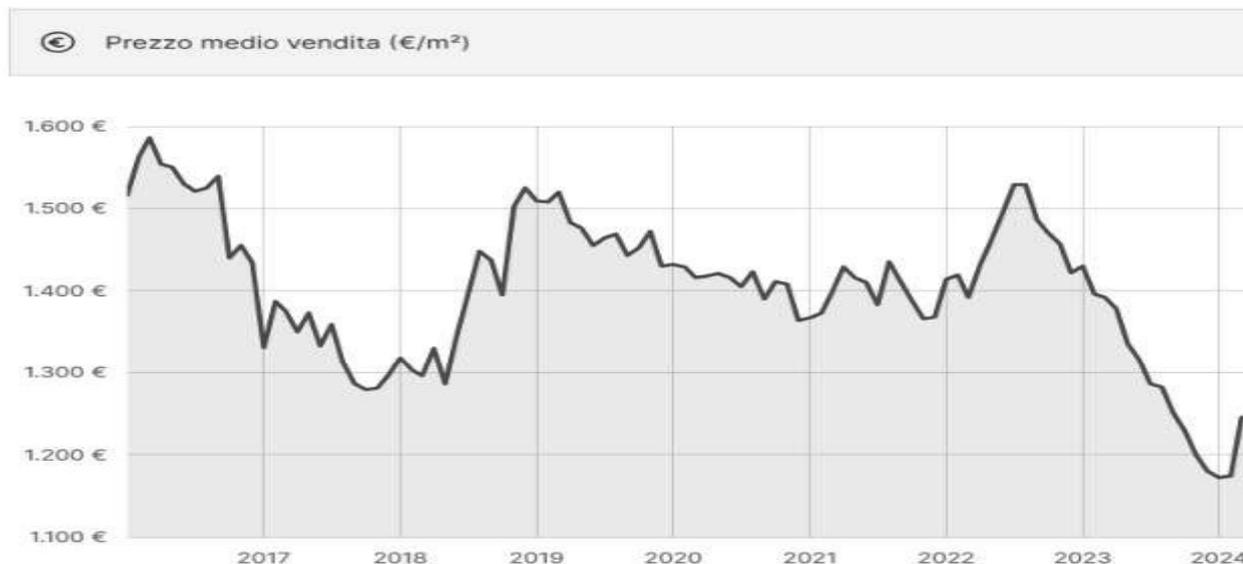
VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

Cerca Agenzia

## Andamento dei prezzi degli immobili a Scisciano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Scisciano, sia in vendita sia in affitto.



A Aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.248 al metro quadro, con una diminuzione del 9,43% rispetto a Aprile 2023 (1.378 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Scisciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.529 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.172 al metro quadro.

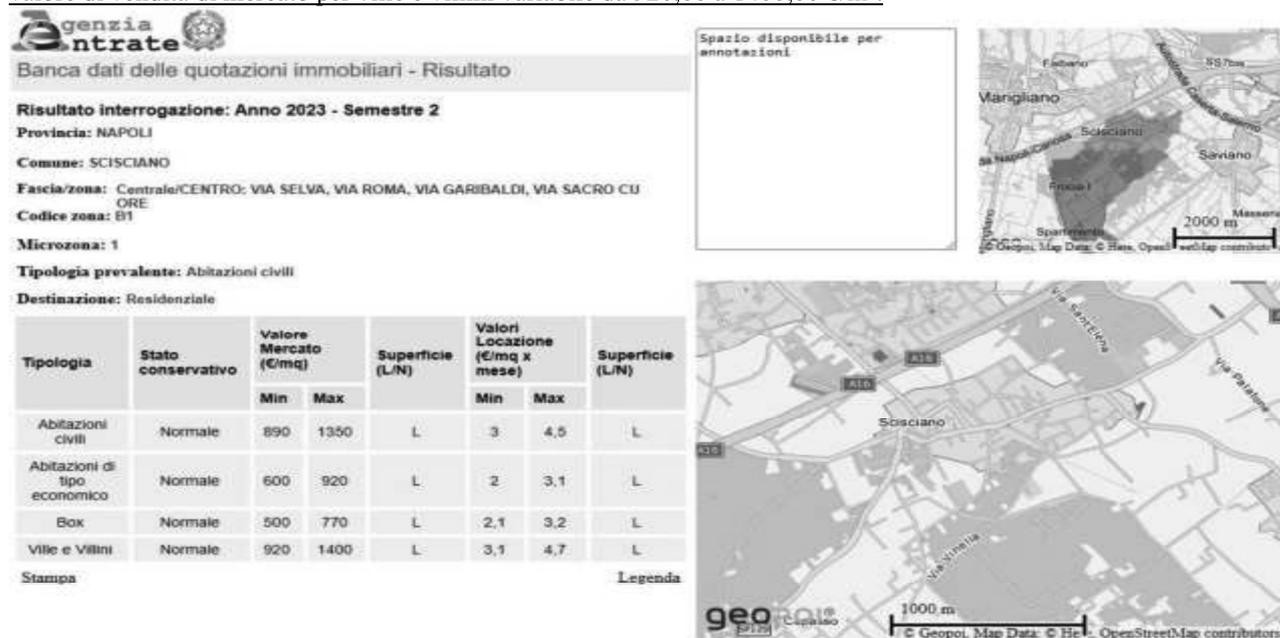
### Da altre procedure esecutive in zona, possiamo desumere quanto segue:

Dalla Procedura esecutiva Tribunale di Nola, R.G.E. 331/2013, afferente immobile abitativo (villetta) simile alla nostra, sita in Scisciano (NA) al Corso Umberto I, n.14, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1'3500,00 €/m<sup>2</sup> per gli immobili abitativi (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

### Dall'Agenzia del Territorio, possiamo desumere quanto segue:



Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso residenziale, in zona B1 “centrale/CENTRO” si evince una stima del valore di vendita di mercato per ville e villini variabile da 920,00 a 1400,00 €/m<sup>2</sup>.



In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi per la tipologia ville e vilini, ovvero per unità abitative civili simili alla nostra un valore pari a 1.160,00 €/m<sup>2</sup>.

Vero quanto sopra, in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n.83, i valori medi unitari afferenti la 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 2), Vendite Forzare (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

**Unità abitative- Vendita**

Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'248,00 €/m <sup>2</sup>	= 2'496,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'350,00 €/m <sup>2</sup>	= 4'050,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1'160,00 €/m <sup>2</sup>	= 1'160,00
<b>Valore medio (arrotondato)</b>	<b>7'706,00 / 6 = circa 1'284,33 €/m<sup>2</sup></b>	

Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all’attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio di vendita per le abitazioni simili alla nostra in zona di 1'284,33 €/m<sup>2</sup>.

**STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Alla fine della determinazione del valore, di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima e le ulteriori spese a sostenersi.

<b>Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati</b>		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc. -</i>		
Posizione	Semi- Centrale	0,00 = 1,00
Presenza di verde	Normale	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a bassa densità di traffico	0,02 = 1,02
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>		
Facilità di accesso	Medio ( <b>gli accessi dall’area Giardino e la cassa scale unica interna non rispondono alle norme sulla visitabilità dei diversamente abili</b> )	-0,02 = 0,98
Presenza di parcheggi in zona	Possibilità di parcheggio libero non custodito su area esterna gravata di servitù attiva	0,00 = 1,00



Esposizione	Buona – (su tre lati)	+0,03 = 1,03
Presenza di ascensore	No – Immobile su tre livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo con sottotetto non abitabile)	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento</i>		
Impianti	Da aggiornare ed adeguare, privi di certificazione	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture interne	Discreto stato manutentivo in accordo alla vetustà	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Mediocre in accordo alla vetustà	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva</i>		
Tipologia immobile	Villino in complesso immobiliare senza condominio	0,00 = 1,00
Vetustà	Concessione Edilizia del 2000, tipologia media, in mediocre stato manutentivo tra interno ed esterno	- 0,32 = 0,68
Legittimità urbanistica, agibilità ed abitabilità	Non risulta presentato nè rilasciato certificato di abitabilità/agibilità, Sono presenti opere non assentite da ridurre in pristino, indeterminazione legittimità urbanistica.	-0,03= 0,97
Stato di occupazione	Occupato attualmente "sine titolo" da persona estranea alla procedura con proprio figlio minorenni	- 0,03 = 0,97
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 ( <b>come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015</b> )	- 0,05 = 0,95
<b><u>Coefficiente correttivo totale</u></b>		<b><u>Circa 0,58</u></b>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione: ambienti da 1 a 5	95,00 mq	110,62 mq	1,00	110,62 mq	2,80 m	T
deposito: ambienti da 6 a 8	97,32 mq	112,75 mq	0,60	67,65 mq	2,40 m	S1
Sottotetto non abitabile : ambienti da 9 a 14	82,46 mq.	96,60 mq	0,35	33,81 mq	H <sub>m</sub> = 1,60 m	1
terrazzo p. 1: ambiente 15	17,55 mq	19,30 mq	0,25	4,82 mq	2,20 m	1
giardino di proprietà esclusiva: 14	538,00 mq	550,10 mq	0,10 primi 25 mq parte restante allo 0,02	13,00 mq	0,00 m	T
1/8 Area urbana sub 1	151 mq	162,00 mq	0,15 primi 25 mq parte restante allo 0,05	10,6 mq : 8 = 1,32 mq	0,00 m	T
1/8 Area urbana sub 2	171 mq	183,00 mq	0,15 primi 25 mq parte restante allo 0,05	11,65 mq : 8 = 1,46 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale (abitativa):</b>				<b>232,68 mq</b>		

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 .

(1) La superficie convenzionale dei balconi, è calcolata applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.

La superficie convenzionale dell'area esterna adibita a giardino per "Ville e villini", è calcolata applicando il coefficiente pari al 10% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 2%.

La superficie convenzionale del sottotetto non abitabile avente un'altezza media minima inferiore a mt, 2,40 ed altezza minima di mt. 1,50 è calcolata applicando il coefficiente pari al 35%.

La superficie convenzionale delle due aree urbane sub 1 e sub 2, è calcolata applicando il coefficiente pari al 15% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 5%.

**Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,58 x 1'284,33 €/m<sup>2</sup> = circa 744,91 €/m<sup>2</sup>; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di 232,68 m<sup>2</sup>, il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 744,91 €/m<sup>2</sup> x 232,68 m<sup>2</sup> = 173'325,66 €.**

**A detto valore sono ancora a detrarsi i seguenti costi ed oneri a carico dell'aggiudicatario:**

- **S.C.I.A. volontaria per ottemperare all'ordinanza di demolizione n. 30 prot. n. 4063 del 03/07/2018, inerente opere eseguite in assenza di titolo edilizio, nello specifico la struttura adibita a ricovero di mezzi e cose e la piscina aperta realizzate nell'area esterna di pertinenza**



**alla villetta adibita a giardino, per la diversa distribuzione ed uso degli ambienti al piano seminterrato ed al primo piano (sottotetto) comportano il ripristino dello stato dei luoghi quo ante (a carico dell'acquirente).** In base a ciò, occorrerà redigere apposito computo metrico per le opere necessarie per l'abbattimento ed il ripristino dello stato dei luoghi, riguardante la piscina, il locale ricovero mezzi e cose siti nel giardino, i locali bagno e altri locali realizzati al piano seminterrato e piano primo (sottotetto), la demolizione di tramezzature interne, ripristino della pavimentazione, demolizione degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento), trasporto a rifiuto e oneri per analisi lo smaltimento dei rifiuti, il tutto **si stima in circa 30.000,00 euro** a ciò vanno aggiunti gli oneri e compensi per tecnico abilitato per lo svolgimento delle pratiche autorizzative, direzione lavori e certificazione finale, si stimano per ciò complessivi euro 4.000,00, il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (Vedi All.3.5) **per un totale complessivo a carico dell'aggiudicatario stimabile in circa euro 32.000,00 (dico euro trentaduemila/00):**

- Per tutte le altre opere rinvenute e difformi al permesso a costruire originario n. 30/2000 del 02/04/2002, occorre ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di conformità è possibile richiedere un Permesso a costruire in Sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Il tutto compreso di competenze tecnico/professionali di tecnico/i abilitati, presentazione di pratica in sanatoria presso il Genio Civile per le opere in cemento armato realizzate in difformità al Permesso di costruire n. 30 del 2000, comprensivo di bolli, oneri, tasse e sanzioni amministrative che sono a carico dell'aggiudicatario, il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (Vedi All.3.5) **stimabile in circa 20'000,00 € (dico euro ventimila/00):**
- Competenze tecnico/professionali per la presentazione di n. 1 pianta catastale mediante presentazione di docfa telematico (a carico dell'aggiudicatario) (Vedi All.3.5): **stimabili in circa 500,00€;**
- Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)(a carico dell'aggiudicatario) (Vedi All.3.5): **stimabili in circa 300,00 €:**

**N.b. non si considerano i costi ed oneri 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 complessivo dell'immobile oggetto della presente stima, ammonta complessivamente a 173'325,66 € - (32'000,00 € + 20'000,00 € + 500,00 € + 300,00 €) = 120'525,66 €** che si ritiene di poter approssimare a **121'000,00 € (euro centoventunmila e centesimi zero).**

Valore medio di stima:	$1'284,33 \text{ €/m}^2 \times 232,68 \text{ m}^2 = 298'837,90 \text{ €}$
Deprezzamento:	$[(298'837,90 - 121'000,00) / 298'837,90] \times 100 = 59,5098 \%$
<b>Valore finale di stima:</b>	<b>121.000,00 € (euro centoventunomila e centesimi zero)</b>
<b>Offerta minima :</b>	<b>90.750,00 € (euro novantamilasettecentocinquanta e centesimi zero)</b>



## CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la Bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente, all'Esecutata ed al Custode Giudiziario con PEC del 17/05/2024, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (Vedi All. 2.15).

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 dell'ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Per eventuali comunicazioni, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla Via Panoramica, n.30 in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C. [andrea.addeo@ordingna.it](mailto:andrea.addeo@ordingna.it), telefono studio +39.081.7715059, mobile +39.338.3082846.

San Sebastiano al Vesuvio, li 04/07/2024.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Addeo Andrea



The image shows a circular professional stamp for the Order of Engineers of the Province of Naples. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI", "DOTT. ING. ADDEO ANDREA", "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE", and "C.N. 12811". A handwritten signature "Addeo" is written across the stamp. To the left of the stamp, there is another handwritten signature that appears to be "Sup".



## ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

### **ALL.1) – Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario**

- 1.1) - Disposizione dell'ill.mo G.E. del 04/07/2023, afferente la nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e del verbale di conferimento incarico e giuramento del 06/07/2023.
- 1.2) - Disposizione dell'ill.mo G.E. del 29/12/2023 afferente autorizzazione della proroga dei termini per il deposito della perizia e relativa richiesta del sottoscritto Esperto.

### **ALL.2) – Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici**

- 2.1) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali – Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie catastali;
- 2.2) - Verbali delle operazioni peritali;
- 2.3) - Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Scisciano (NA) con relativa richiesta del sottoscritto.
- 2.4) - Documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scisciano (NA) con relativa richiesta del sottoscritto.
- 2.5) - Nota trascrizione del 06/08/2021 ai nn. 32115/23783 avvenuta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare - Accettazione tacita di eredità di cui all'atto per Notar Giuseppe De Martino, repertorio n. 6081 del 20/02/1963.
- 2.6) - Copia Atto notarile per Notar Giuseppe De Martino repertorio n.8761 del 28/12/1968 (ultraventennale).
- 2.7) - Copia Atto notarile per notar Lucia Cannaviello repertorio n. 4593 del 30/05/1994 (ultraventennale).
- 2.8) - Copia atto notarile per Notar Lucia Cannaviello repertorio n.4594 del 30/05/1994 (ultraventennale).
- 2.9) - Copia atto notarile per Notar Lucia Cannaviello repertorio n.4601 del 31/05/1994 (ultraventennale).
- 2.10) - Copia atto notarile per Notar Lucia Cannaviello repertorio n.5255 del 17/10/1994 (ultraventennale).
- 2.11) - Copia atto notarile per notar Lucia Cannaviello repertorio n.5289 del 26/10/1994.
- 2.12) - Copia atto notarile per notar Giuseppe Lallo repertorio n.81068 del 12/03/2009.



- 2.13) – Visure ipotecarie effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta -SMCV in data 29/01/2024.
- 2.14) – Certificazione assenza usi civici sul territorio del Comune di Scisciano rilasciato per altra procedura dal competente Ufficio Centrale Foreste e Caccia della Regione Campania.
- 2.15) - Trasmissione Bozza della Perizia Estimativa.

**ALL.3) – Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali rinvenute, documentazione fotografica, tabelle coefficienti correttivi**

- 3.1) - Planimetrie dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/catastale.
- 3.3) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/titoli edilizi.
- 3.4) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

