
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2014 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

perizia aggiornamento anno 2023 versione privacy



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	10
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	13
Confini	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	23
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	26
Precisazioni	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	27

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	27
Patti	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Stato conservativo.....	28
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	28
Parti Comuni.....	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	30

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	46

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	47
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	52
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	53
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	53
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	54
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	55
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	56
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3.....	57
Stima / Formazione lotti.....	57

Riserve e particolarità da segnalare	62
Riepilogo bando d'asta	63
Lotto Unico	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2014 del R.G.E.	66
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 694.449,09	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	70
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1.....	70
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	71

INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Ing. Bove Raffaele Maria, con studio in Via Antonio D'Auria, 188 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email ing.bove@libero.it, PEC raffaele.bove@pec.it, Tel. 081 53 03 751, Fax 081 53 03 751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Trattasi di villa su due livelli, realizzata in aderenza ad altra villa, componente originariamente lo stesso lotto di proprietà. Costituiscono pertinenza dell'immobile in oggetto gli altri beni costituenti lotto unico di vendita; in particolare trattasi di due depositi/garage al piano seminterrato, e di terreni pertinenziali, sistemati in parte a giardino, viali di accesso, rampa di accesso al piano seminterrato e in parte a frutteto e orto domestico.

L'accesso all'intero lotto avviene dalla strada comunale a mezzo di varco pedonale e carrabile; lo spazio antistante il fabbricato è adibito a cortile e spazio di manovra e da esso partono le rampe carrabile di accesso ai piani seminterrati.

La villa in oggetto è costituita da piano terra e piano primo, collegati da scala interna in muratura; risulta altresì dotata di ampi balconi sia al piano terra che al piano primo.

Per i tre lati circostanti l'intero fabbricato, compreso lo spazio antistante lo stesso verso la strada, si estendono i terreni oggetto dello stesso lotto di vendita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale(particella n.1147 del lotto di vendita).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale(particella n,1147 dello stesso lotto di vendita).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Trattasi di particella pavimentata pertinenziale alla villetta identificata come n.1 del lotto di vendita;essa costituisce la rampa di accesso, dalla strada comunale, ai locali seminterrati identificati come beni n. 2 e n. 3 del lotto di vendita ed è dotata di cancello metallico perdonale e carrabile di accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Trattasi di fondo inedito di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile dalla strada comunale. Il fondo è attualmente destinato a orto e frutteto domestico; su di esso non insistono manufatti. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso la particella n.1149, facente parte dello stesso lotto di vendita ma in comproprietà per 1/2 in quote comuni e indivise con soggetti terzi estranei alla procedura di esecuzione e alla vendita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita costituiscono l'intera e piena proprietà, e sono relativi all'esecutato **** Omissis **** per 9/18 e alla esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della erede **** Omissis ****, per 9/18.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 9/18 relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della erede **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della erede **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della di lei erede **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della di lei erede **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 9/18)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 9/18 della piena proprietà relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della di lei erede **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)

- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)

Si specifica che i diritti posti in vendita sono i 3/12 della piena proprietà relativi all'esecutato **** Omissis **** ed i 3/12 della piena proprietà relativi all'esecutata **** Omissis ****, ora di proprietà della di lei erede **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile confina:

a Nord con particella pertinenziale n.1148;
a Est con particella pertinenziale n.1148;
a Sud con particelle pertinentziali n.1147 e 1148;
a Ovest con villetta di altra proprietà in aderenza.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile confina:

a Nord con particella 1151 di altra proprietà;
a Est con deposito al subalterno n° 4 stesso lotto di vendita;
a Sud con rampa di accesso e particella 1147 stesso lotto di vendita;
a Ovest con particella di altra proprietà.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile confina:

a Nord con particella 230 stessa proprietà;
a Est con particella 230 stessa proprietà;
a Sud con rampa di accesso e particella 230 stessa proprietà;
a Ovest con locale deposito al subalterno 3 stessa proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo confina:

a Nord con villetta di cui è pertinenza particella n. 578;

a Est con particella n. 1148;

a Sud con strada comunale;

a Ovest con fondo di altra proprietà particella n. 1146.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo confina:

a Nord con fondi identificati con particella 1149 e 1151;

a Est con fondo particella 1149;

a Sud con strada comunale;

a Ovest con villetta di cui è pertinenza e con fondi particelle 1151 e 1147.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo confina:

a Nord con fondo di altra proprietà particella 530;

a Est con fondo di altra proprietà particella 932;

a Sud con fondo di altra proprietà particella 548;

a Ovest con fondi particelle 1151 e 1149(dalla quale si accede dalla strada).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo confina:

a Nord con fondi identificati con particella 1150 e 1151;

a Est con fondo di altra proprietà;

a Sud con strada comunale;

a Ovest con fondi particelle 1148 e 1151.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino(salone)	55,90 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,10 m	terra
Villino(cucina)	20,25 mq	21,80 mq	1	21,80 mq	3,10 m	terra
Villino(ripostiglio)	5,80 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	3,10 m	terra
Villino(disimpegno)	4,00 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	3,10 m	terra
Villino(bagno)	4,60 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	3,10 m	terra
Villino(camera)	14,25 mq	15,90 mq	1	15,90 mq	3,10 m	terra
Villino(camera)	11,70 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	3,10 m	terra
Villino(bagno)	3,00 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	3,10 m	terra

Villino(balcone)	46,70 mq	46,70 mq	0.25	11,68 mq	3,10 m	terra
Villino(balcone)	12,20 mq	12,20 mq	0.25	3,05 mq	3,10 m	terra
Villino(disimpegno)	21,50 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	3,10 m	primo
Villino(camera)	21,40 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	3,10 m	primo
Villino(bagno)	7,20 mq	8,30 mq	1	8,30 mq	3,10 m	primo
Villino(bagno)	4,50 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	3,10 m	primo
Villino(camera)	16,40 mq	18,30 mq	1	18,30 mq	3,10 m	primo
Villino(camera)	14,00 mq	15,60 mq	1	15,60 mq	3,10 m	primo
Villino(camera)	16,20 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,10 m	primo
Villino(balcone)	74,40 mq	74,40 mq	0.25	18,60 mq	3,10 m	primo
Totale superficie convenzionale:				274,43 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino(deposito-garage)	117,00 mq	137,00 mq	0.5	68,50 mq	3,20 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				68,50 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino(deposito-garage)	115,00 mq	141,00 mq	0.5	70,50 mq	3,20 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				70,50 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	96,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2618,00 mq	2618,00 mq	1	2618,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2618,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2618,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che la edificabilità del terreno non è finalizzata all'uso residenziale ma bensì di attrezzature di uso pubblico, di pertinenza alla scuola elementare esistente, come chiaramente specificato nel certificato di

destinazione urbanistica aggiornato allegato alla presente perizia di stima.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	276,00 mq	276,00 mq	1	276,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				276,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 11,5 Rendita € 1,30 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 11,5 Rendita € 1.039,37 Piano T-1
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 11,5 Rendita € 1.039,37 Piano T-1
Dal 28/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 11,5 Rendita € 1.039,37 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 11,5 Rendita € 1.039,37 Piano T-1
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 2 Categoria A7

		Cl.1, Cons. 11.5 vani Superficie catastale 307 mq Rendita € 1.039,37 Piano T-1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 117 Rendita € 0,39 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 117 Rendita € 217,53 Piano S1
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 117 Rendita € 217,53 Piano S1
Dal 28/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 117 Rendita € 217,53 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 117 Rendita € 217,53 Piano S1
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 117 mq Superficie catastale 137 mq Rendita € 217,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2

		Cl.3, Cons. mq. 115 Rendita € 0,39 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 115 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 115 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal 28/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 115 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 115 Superficie catastale 137 mq Rendita € 213,81 Piano S1
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 578, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 115 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 213,81

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1953 al 11/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 009209 Reddito dominicale € 233,05 Reddito agrario € 73,72
Dal 11/10/1991 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 28/05/2005 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1147 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 96 Reddito dominicale € 2,43 Reddito agrario € 0,77

La consistenza attuale deriva dal frazionamento della particella originaria mappale n.230; il frazionamento, effettuato a seguito del progetto di divisione, è del 25/05/2021 pratica NA0117358, presentato in data 24/05/2021.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1953 al 11/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 009209 Reddito dominicale € 233,05 Reddito agrario € 73,72
Dal 11/10/1991 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 28/05/2005 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1148 Qualità Seminativo irriguo

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 00 Reddito dominicale € 12,65 Reddito agrario € 4,00
--	--	---

La consistenza attuale deriva dal frazionamento della particella originaria mappale n.230; il frazionamento, effettuato a seguito del progetto di divisione, è del 25/05/2021 pratica NA0117358, presentato in data 24/05/2021.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1953 al 11/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 009209 Reddito dominicale € 233,05 Reddito agrario € 73,72
Dal 11/10/1991 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 28/05/2005 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1150 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 26 18 Reddito dominicale € 66,25 Reddito agrario € 20,96

La consistenza attuale deriva dal frazionamento della particella originaria mappale n.230; il frazionamento, effettuato a seguito del progetto di divisione, è del 25/05/2021 pratica NA0117358, presentato in data 24/05/2021.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1953 al 11/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 009209 Reddito dominicale € 233,05 Reddito agrario € 73,72
Dal 11/10/1991 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 28/05/2005 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 230 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004452 Reddito dominicale € 112,66 Reddito agrario € 35,64
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1149 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 76 Reddito dominicale € 6,98 Reddito agrario € 2,21

La consistenza attuale deriva dal frazionamento della particella originaria mappale n.230; il frazionamento, effettuato a seguito del progetto di divisione, è del 25/05/2021 pratica NA0117358, presentato in data 24/05/2021.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	578	2		A7	1	vani 11,5	mq. 307 mq	1039,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	578	3		C2	3	mq. 117	mq. 137 mq	217,53 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento, a meno di alcune tramezzature non indicate sulla scheda catastale ma che non sono rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	578	4		C2	3	mq. 115	mq. 141 mq	213,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento, a meno di alcune tramezzature non indicate sulla scheda catastale ma che non sono rilevanti ai fini della vendita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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
5	1147				Seminativo irriguo	2	00 00 96 mq	2,43 €	0,77 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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
5	1148				Seminativo irriguo	2	00 05 00 mq	12,65 €	4 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento.

Sul fondo i proprietari hanno realizzato una piscina per uso personale, senza titolo abilitativo e senza possibilità di sanatoria alla luce della attuale destinazione urbanistica del terreno. Tale piscina non è riportata sulla mappa catastale ma ciò non rileva ai fini della vendita poichè nell'ambito della stima si valutano solo i costi relativi alla eliminazione della stessa, per il ripristino della conformità urbanistica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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
5	1150				Seminativo irriguo	2	00 26 18 mq	66,25 €	20,96 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella aggiornata a seguito del frazionamento per il progetto di divisione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

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
5	1149				Seminativo irriguo	2	00 02 76 mq	6,98 €	2,21 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, che è quella risalente anche all'epoca del pignoramento.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1**

Non ci sono particolari precisazioni da riportare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Non ci sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non ci sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non vi sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non vi sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Si precisa che l'immobile costituisce viale comune di accesso sia ai fondi oggetto di vendita che a quelli della originaria proprietà ma estranei alla esecuzione immobiliare, tutti oggetto del progetto di divisione di cui all'ordinanza di approvazione del 26/05/2022 del tribunale di Anagni procedura R.G. n.1724/2017.. Si specifica che nel progetto di divisione tale fondo è attribuito per quote comuni e indivise pari al 50% ciascuna alla procedura di esecuzione e agli altri soggetti estranei alla esecuzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non vi sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non emergono, dai titoli di provenienza, particolari patti o precisazioni rilevanti ai fini del trasferimento della proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato, dagli impianti di smaltimento e fognari, nonché dalla struttura costituente l'intero fabbricato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato, dagli impianti di smaltimento e fognari, nonché dalla struttura costituente l'intero fabbricato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato, dagli impianti di smaltimento e fognari, nonché dalla struttura costituente l'intero fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato e dagli impianti di smaltimento e fognari a servizio del fabbricato, che, almeno in parte, insistono proprio sul fondo in oggetto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato e dagli impianti di smaltimento e fognari a servizio del fabbricato, che, almeno in parte, insistono proprio sul fondo in oggetto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale e al viale comune identificato dalla particella n.1149.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni agli altri immobili oggetto di esecuzione, consistenti essenzialmente nel cancello di accesso dalla strada comunale, dal cortile antistante il fabbricato e dagli impianti di smaltimento e fognari a servizio del fabbricato, che, almeno in parte, insistono proprio sul fondo in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Dai titoli di provenienza non emergono livelli, usi civici, censi gravanti sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

La villa in oggetto(bene n° 1 del lotto) è parte di un fabbricato costituito anche da altra villa,non oggetto di esecuzione, realizzata " spalla a spalla" con essa,in maniera pressochè speculare rispetto alla parete comune.Costituiscono pertinenza esclusive dell'immobile in oggetto, due locali deposito/garage al piano semiterrato, posti sotto il fabbricato di cui trattasi,e anche essi oggetto di vendita nello stesso lotto.L'insieme della villa e dei fondi circostanti costituisce lotto unico di vendita.

La struttura del fabbricato è in cemento armato e si presenta in buone condizioni di finitura e di manutenzione, sia negli elementi architettonici di completamento che nelle parti strutturali. Il piano terra della villa è collegato con il piano primo da scale interna in muratura. La copertura è del tipo a falde inclinate.

Le pareti di tamponatura sono in laterizio con intonaco civile di rivestimento tinteggiato.Le pareti interne di tramezzatura sono in tavelle di laterizio. I pavimenti sono in gres porcellanato e, in alcuni ambienti, in legno.Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato. Gli impianti sono rispondenti alla normativa vigente.Gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico e, in alcuni casi, presentano protezione esterna con persiane napoletane in metallo.

Gli spazi esterni comuni sono divisi dalla strada di accesso da cancello elettrico pedonale e carrabile in metallo.

Nell'intero immobile risulta regolarmente funzionante ed adeguato alla norma l'impianto elettrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Ci si riporta a quanto descritto per il bene n°1(villa), di cui il bene n°2(deposito/garage al piano seminterrato) è pertinenza.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Ci si riporta a quanto descritto per il bene n°1(villa), di cui il bene n°3(deposito/garage al piano seminterrato) è pertinenza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il bene costituisce la rampa carrabile di accesso ai locali garage al piano seminterrato; essa è pavimentata e dotata di cancello di accesso sia carrabile che pedonale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante e di forma leggermente trapezoidale. Esso costituisce pertinenza della villetta oggetto di vendita ed è sistemato a giardino, viali di accesso, orto domestico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante e di forma leggermente trapezoidale. L'accesso allo stesso avviene direttamente dalla strada comunale attraverso un varco carrabile munito di cancello in metallo; l'accesso può avvenire altresì direttamente dai vani balcone al piano terra della villa in vendita con lo stesso lotto. I proprietari conducono il terreno come orto domestico e frutteto per la minor parte, mentre per la maggiore estensione esso è utilizzato semplicemente come spazio libero di svago. Secondo le vigenti norme urbanistiche comunali il terreno è interamente classificato come destinato alla realizzazione di verde attrezzato, di iniziativa anche privata e convenzionata, e con indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 0,05 mc/mq. Al momento non risultano presentati progetti per la realizzazione di opere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante e di forma leggermente trapezoidale. Esso costituisce pertinenza della villetta oggetto di vendita ed è sistemato a giardino, viali di accesso, orto domestico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che lo conduce come prima e unica residenza abituale con il proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile è pertinenza del villino ai piani superiori, individuato come bene n° 1 del lotto unico di vendita. Per lo stato di occupazione vale allora quanto riportato per quello.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile, in quanto pertinenza del villino posto ai piani superiori e identificato come bene n°1 del lotto unico di vendita, è condotto ed occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che occupa e conduce, con il proprio nucleo familiare, il villino suddetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Il terreno presenta degli alberi da frutto costituenti frutteto domestico; sono inoltre realizzate delle semplici tettoie, abbastanza precarie, utilizzate come ricovero delle autovetture dei proprietari. Nella zona del terreno alle spalle della villetta è stata realizzata una piscina per uso personale, senza titolo amministrativo e non sanabile.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Esso è utilizzato come viale di accesso carrabile dalla strada comunale ai fondi

pertinenziali delle villette.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Il terreno presenta degli alberi da frutto costituenti frutteto domestico; sono inoltre realizzate delle semplici tettoie, abbastanza precarie, utilizzate come ricovero delle autovetture dei proprietari. Nella zona del terreno alle spalle della villetta è stata realizzata una piscina per uso personale, senza titolo amministrativo e non sanabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	09/09/2009	39372	25647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	22/04/2004	1175	4542		
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza approvazione progetto di divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	26/05/2022			1724	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Caserta				28516	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà degli immobili era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, coniuge della esecutata **** Omissis ****, per l' aver edificato sul suolo ottenuto dal frazionamento della particella terreni n°230, anche essa oggetto della presente esecuzione, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **** Ippolito Giulia##, che accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

A seguito di Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Nola del 26/05/2022 Repertorio n. 1724 Trascrizione n. 28516.1/2022, l'immobile è divenuto di piena proprietà dell'esecutato ****

Omissis **** e di #Ippolito Giulia**** Omissis ****;ciascuna quota, comune e indivisa, è pari a 9/18.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	09/09/2009	39372	25647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	22/04/2004	1175	4542
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione di progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Nola	26/05/2022	1724	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta		28516	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà degli immobili era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, coniuge della esecutata **** Omissis ****, per l' aver edificato sul suolo ottenuto dal frazionamento della particella terreni n°230, anche essa oggetto della presente esecuzione, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **** Ippolito Giulia##, che accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017, l'immobile veniva attribuito all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis **** Leoni Patrizia##; le rispettive quote sono di 9/18 e 9/18.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	09/09/2009	39372	25647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	22/04/2004	1175	4542

Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55		
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	26/05/2022	1724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta		28516	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà degli immobili era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, coniuge della

esecutata **** Omissis ****, per l' aver edificato sul suolo ottenuto dal frazionamento della particella terreni n°230, anche essa oggetto della presente esecuzione, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **, ** omissis**, accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017, l'immobile veniva attribuito all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis ****; le rispettive quote sono di 9/18 e 9/18.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1953 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esecuzioni Dott. Ceppaluni Giambattista	20/02/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/03/1953	6796	6346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	24/09/2009	41213	26757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	15/05/2009	2169	125
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			28/05/2005		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	26/05/2022	1724	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta		28516	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà dell' immobile era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di

compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **; ** omissis** accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017, l'immobile veniva attribuito all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis **; le rispettive quote sono di 9/18 e 9/18.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1953 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esecuzioni Dott. Ceppaluni Giambattista	20/02/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/03/1953	6796	6346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	24/09/2009	41213	26757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	15/05/2009	2169	125
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nola	26/05/2022			1724	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Caserta				28516	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà dell' immobile era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **, **omissis** accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017,

l'immobile veniva attribuito all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis **, le rispettive quote sono di 9/18 e 9/18.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1953 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esecuzioni Dott. Ceppaluni Giambattista	20/02/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/03/1953	6796	6346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	24/09/2009	41213	26757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	15/05/2009	2169	125		
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55		

Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	26/05/2022	1724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta		28516	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà dell' immobile era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **, **omissis** accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017, l'immobile veniva attribuito all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis **, le rispettive quote sono di 9/18 e 9/18.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1953 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delle Esecuzioni Dott. Ceppaluni Giambattista	20/02/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/03/1953	6796	6346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/2002 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	24/09/2009	41213	26757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	15/05/2009	2169	125
Dal 28/05/2005 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2011	19277	13144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/06/2008	617	55
Dal 18/12/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/12/2015		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2022 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	26/05/2022	1724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta		28516	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Prima della Dichiarazione di Successione del 06/01/2002, la proprietà dell' immobile era della sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato **** Omissis **** e del defunto fratello **** Omissis ****, e pervenuta alla stessa **** Omissis **** con decreto di trasferimento del 20/02/1953 emesso dal Giudice dell'Esecuzione(allegato alla presente perizia di stima).

Si riporta, inoltre, che l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** è avvenuta in conseguenza di Atto di compravendita(relativo ad un immobile estraneo alla presente procedura) per notaio Egle Acone in Napoli in data 27/10/2010, Rep. n°43709/5939(allegato alla presente perizia di stima).

In data 18/12/2015 avveniva il decesso della sig.ra **** Omissis **, **Omissis** accettava l'eredità con beneficio di inventario con Atto per notaio Alberto Caprioli del 09/02/2016 (allegato alla precedente perizia di stima).

Per effetto dell'Ordinanza del progetto di divisione del Tribunale di Nola procedura R.G. n.1724/2017, l'immobile veniva attribuito

- per 1/2 all'esecutato **** Omissis **** e a **** Omissis **, le rispettive quote sono di 3/12 e 3/12.

- per 2/12 ciascuno a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** (come quota non oggetto di esecuzione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822
Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822
Quota: intera proprietà

Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822

Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822

Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822

Quota: intera proprietà

Importo: € 77.468,53

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 51.645,69

Spese: € 5.164,57

Interessi: € 20.658,28

Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia

Data: 15/11/1999

N° repertorio: 21864

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822

Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Il vigente strumento urbanistico comunale (variante al P.R.G. del 22/09/2004) classifica la particella in oggetto, come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è

pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti. La destinazione d'uso del fabbricato residenziale è comunque compatibile con la destinazione urbanistica di zona attuale poiché il titolo abilitativo in sanatoria è stato rilasciato in epoca antecedente la definizione della destinazione urbanistica attuale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Ci si riporta a quanto relazionato per il bene n.1(villetta).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Ci si riporta a quanto relazionato a proposito del bene n.1(villetta) di cui l'immobile è pertinenza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto,come "zona di completamento B3.5", pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come " zona di attrezzature di Progetto" consistente in strutture verde attrezzato di pertinenza delle contigua scuola elementare comunale esistente. Le opere previste possono essere realizzate anche da privati sulla base di apposita Convenzione con il Comune. Si allega il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, che riporta in maniera analitica e precisa le norme e gli indici di attenuazione degli interventi .

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato legittimato con il rilascio da parte del Comune di Castello di Cisterna di Concessione Edilizia in sanatoria n°20/97 del 02/03/1998 prot. n°1615 ai sensi e per gli effetti della L. n°47/85.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato nel titolo abilitativo, ma i proprietari hanno però reso abitabile, senza titolo, il piano sottotetto, destinandolo a camera da letto con annesso piccolo bagno e con accesso attraverso scala lignea interna dal piano primo. Tale destinazione è stata realizzata senza titolo ed essa è insanabile poichè sull'immobile, già oggetto di sanatoria, non è più possibile ottenere ulteriori aumenti di volume e di superficie utili, seppure a parità di sagoma esterna. Nella stima, quindi, il piano sottotetto è considerato come tale, cioè come volume tecnico non utilizzabile se non come soffitta non praticabile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato legittimato con il rilascio da parte del Comune di Castello di Cisterna di Concessione Edilizia in sanatoria n°21/97 del 02/03/1998 prot. n°1616 ai sensi e per gli effetti della L. n°47/85.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato nel titolo abilitativo, a meno di alcune tramezzature ora esistenti e non riportate nei grafici di sanatoria; trattasi comunque di difformità praticamente irrilevante ai fini della vendita e della regolarità urbanistica dell'immobile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato legittimato con il rilascio da parte del Comune di Castello di Cisterna di Concessione Edilizia in sanatoria n°20/97 del 02/03/1998 prot. n°1615 ai sensi e per gli effetti della L. n°47/85.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato nel titolo abilitativo, a meno di alcune tramezzature ora esistenti e non riportate nei grafici di sanatoria; trattasi comunque di difformità praticamente irrilevante ai fini della vendita e della regolarità urbanistica dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sull' immobile non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per alcun intervento; essa è pertinenziale alla villetta e quindi interessata dallo stesso titolo abilitativo cioè la Concessione in sanatoria citata per il bene n.1.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato negli atti di provenienza e nel titolo edilizio abilitativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per alcun intervento.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato negli atti di provenienza a meno della piscina realizzata sul retro delle ville, senza titolo e attualmente insanabile, alla luce della destinazione urbanistica assegnata al terreno. Della stessa, quindi, si stimano i costi di eliminazione per il ripristino della legittimità del bene.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per alcun intervento.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato negli atti di provenienza.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie per alcun intervento.

L'immobile attuale corrisponde a quanto riportato negli atti di provenienza a meno della piscina realizzata sul retro delle ville, senza titolo e attualmente insanabile, alla luce della destinazione urbanistica assegnata al terreno. Della stessa, quindi, si stimano i costi di eliminazione per il ripristino della legittimità del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare,

considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie degli esecutati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 1, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due fratelli **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due fratelli **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due soggetti esecutati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due soggetti esecutati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due soggetti esecutati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni dell'immobile in oggetto con gli altri costituenti il lotto unico di vendita; la gestione delle parti comuni è sempre avvenuta in maniera familiare, considerato che gli immobili sono stati sempre occupati e condotti dalle famiglie dei due soggetti esecutati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto di vendita poichè sai i locali garage al piano seminterrato che i terreni sono immobili pertinenziali alla villa in vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1
Trattasi di villa su due livelli, realizzata in aderenza ad altra villa, componente originariamente lo stesso lotto di proprietà. Costituiscono pertinenza dell'immobile in oggetto gli altri beni costituenti lotto unico di vendita; in particolare trattasi di due depositi/garage al piano seminterrato, e di terreni pertinenziali, sistemati in parte a giardino, viali di accesso, rampa di accesso al piano seminterrato e in parte a frutteto e orto domestico. L'accesso all'intero lotto avviene dalla strada comunale a mezzo di varco pedonale e carrabile; lo spazio antistante il fabbricato è adibito a cortile e spazio di manovra e da esso partono le rampe carrabile di accesso ai piani seminterrati. La villa in oggetto è costituita da piano terra e piano primo, collegati da scala interna in muratura; risulta altresì dotata di ampi balconi sia al piano terra che al piano primo. Per i tre lati circostanti l'intero fabbricato, compreso lo spazio antistante lo stesso verso la strada, si estendono i terreni oggetto dello stesso lotto di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 380.646,15
Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, oggi sostituite in efficacia dalle norme UNI 1061:2015. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo " Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato

Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Per i beni nn° 1-2-3(villa e garages):

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1300/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'appartamento è stato rifinito ed ultimato più di una decina di anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 5%; si deve inoltre considerare, rispetto al valore medio di mercato indicato dal listino, la particolarità dell'immobile in oggetto, cioè di una villa con notevoli spazi e comfort a disposizione ed un oggettivo pregio dell'intero fabbricato per sua conformazione, per il quale si deve assumere un incremento del 7 % rispetto al valore medio indicato da listino. Quindi il valore unitario diviene €/mq $1300 \times 0,95 \times 1,07 = \text{€/mq. } 1321,00$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato 0,95;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,07;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Per i beni n°4-5-6-7(terreni pertinenziali):

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Riportandosi a quanto determinato per la stima degli altri beni del lotto si è giunti a valutare il valore medio commerciale del fabbricato in € 1321,00 /mq. I terreni in oggetto, ai fini della stima del valore commerciale, si possono considerare, almeno per la parte immediatamente circostante il fabbricato, come una vera e propria pertinenza urbana dello stesso; quindi si può adottare il coefficiente di omogeneizzazione di 0,10; la rimanente parte(identificata con la particella n.1150), più lontana dal fabbricato, è da considerarsi edificabile, seppure destinata ad attrezzature pubbliche di iniziativa anche privata convenzionata. Per tale parte, meno pertinenziale al fabbricato, e considerevolmente più ampia della precedente, si può adottare un coefficiente specifico ridotto rispetto al precedente, valutabile pari a 0,04. Si ottiene quindi un coefficiente medio, "pesato" rispetto alle estensioni superficiali delle due diverse zone specifiche, pari a 0,045.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $1321,00 \times 0,045 = \text{€/mq. } 59,00$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- superficie commerciale del terreno=mq. 3352
- coefficiente di omogeneizzazione medio pesato applicato 0,045;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Sul terreno inoltre, come descritto in precedenza, risulta realizzata, alle spalle del fabbricato, una piscina per uso domestico, realizzata senza titolo e ora non sanabile alla luce delle norme vigenti e della destinazione urbanistica del fondo. Per il ripristino della conformità quindi si stima il costo relativo alla sua demolizione in € 10 000,00.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1

Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile

antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 del lotto di vendita).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 92.298,27

Per il metodo e le considerazioni utilizzate per la stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 dello stesso lotto di vendita).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 94.993,11

Per il metodo e le considerazioni della stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

Trattasi di particella pavimentata pertinenziale alla villetta identificata come n.1 del lotto di vendita; essa costituisce la rampa di accesso, dalla strada comunale, ai locali seminterrati identificati come beni n. 2 e n. 3 del lotto di vendita ed è dotata di cancello metallico perdonale e carrabile di accesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1147, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.664,00

Per il metodo e le considerazioni utilizzate per la stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1148, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 29.500,00

Per il metodo e le considerazioni utilizzate per la stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile dalla strada comunale. Il fondo è attualmente destinato a

orto e frutteto domestico; su di esso non insistono manufatti. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso la particella n.1149, facente parte dello stesso lotto di vendita ma in comproprietà per 1/2 in quote comuni e indivise con soggetti terzi estranei alla procedura di esecuzione e alla vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 1150, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 154.462,00

Per il metodo e le considerazioni utilizzate per la stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3

Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 1149, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/12)

Valore di stima del bene: € 8.142,00

Per il metodo e le considerazioni utilizzate per la stima e per la tabella analitica dei coefficienti utilizzati si rimanda a quanto riportato per il bene n°1 del lotto unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1	288,15 mq	1.321,00 €/mq	€ 380.646,15	100,00%	€ 380.646,15
Bene N° 2 - Deposito Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1	69,87 mq	1.321,00 €/mq	€ 92.298,27	100,00%	€ 92.298,27
Bene N° 3 - Deposito Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	71,91 mq	1.321,00 €/mq	€ 94.993,11	100,00%	€ 94.993,11
Bene N° 4 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	96,00 mq	59,00 €/mq	€ 5.664,00	100,00%	€ 5.664,00
Bene N° 5 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	500,00 mq	59,00 €/mq	€ 29.500,00	100,00%	€ 29.500,00
Bene N° 6 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	2618,00 mq	59,00 €/mq	€ 154.462,00	100,00%	€ 154.462,00
Bene N° 7 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3	276,00 mq	59,00 €/mq	€ 16.284,00	50,00%	€ 8.142,00
				Valore di stima:	€ 765.705,53

Valore di stima: € 765.705,53

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 694.449,09

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, oggi sostituite in efficacia dalle norme UNI 1061:2015. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Per i beni nn° 1-2-3(villa e garages):

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1300/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'appartamento è stato rifinito ed ultimato più di una decina di anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 5%; si deve inoltre considerare, rispetto al valore medio di mercato indicato dal listino, la particolarità dell'immobile in oggetto, cioè di una villa con notevoli spazi e comfort a disposizione ed un oggettivo pregio dell'intero fabbricato per sua conformazione, per il quale si deve assumere un incremento del 7% rispetto al valore medio indicato da listino. Quindi il valore unitario diviene €/mq $1300 \times 0,95 \times 1,07 = \text{€/mq. } 1321,00$

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- coefficiente di vetustà applicato 0,95;
- coefficiente di pregio, funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,07;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1,00;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Per i beni n°4-5-6-7(terreni pertinenziali):

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al primo semestre anno 2023, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Riportandosi a quanto determinato per la stima degli altri beni del lotto si è giunti a valutare il valore medio commerciale del fabbricato in € 1321,00 /mq. I terreni in oggetto, ai fini della stima del valore commerciale, si possono considerare, almeno per la parte immediatamente circostante il fabbricato, come una vera e propria pertinenza urbana dello stesso; quindi si può adottare il coefficiente di omogeneizzazione di 0,10; la rimanente

parte(identificata con la particella n.1150), più lontana dal fabbricato, è da considerarsi edificabile,seppure destinata ad attrezzature pubbliche di iniziativa anche privata convenzionata.Per tale parte, meno pertinenziale al fabbricato,e considerevolmente più ampia della precedente, si può adottare un coefficiente specifico ridotto rispetto al precedente,valutabile pari a 0,04. Si ottiene quindi un coefficiente medio, "pesato" rispetto alle estensioni superficiali delle due diverse zone specifiche, pari a 0,045.

Quindi il valore unitario diviene €/mq $1321,00 \times 0,045 =$ €/mq. 59,00

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- superficie commerciale del terreno=mq. 3352
- coefficiente di omogeneizzazione medio pesato applicato 0,045;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Sul terreno inoltre, come descritto in precedenza, risulta realizzata, alle spalle del fabbricato, una piscina per uso domestico, realizzata senza titolo e ora non sanabile alla luce delle norme vigenti e della destinazione urbanistica del fondo. Per il ripristino della conformità quindi si stima il costo relativo alla sua demolizione in € 10 000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano riserve e particolarità da segnalare ai fini della vendita.

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

Sant'Anastasia, li 03/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bove Raffaele Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1: VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALL.2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL.3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA CON APPROVAZIONE DIVISIONE
- ✓ Altri allegati - ALL.4: CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALL.5: PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL.6: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1
Trattasi di villa su due livelli, realizzata in aderenza ad altra villa, componente originariamente lo stesso lotto di proprietà. Costituiscono pertinenza dell'immobile in oggetto gli altri beni costituenti lotto unico di vendita; in particolare trattasi di due depositi/garage al piano seminterrato, e di terreni pertinenziali, sistemati in parte a giardino, viali di accesso, rampa di accesso al piano seminterrato e in parte a frutteto e orto domestico. L'accesso all'intero lotto avviene dalla strada comunale a mezzo di varco pedonale e carrabile; lo spazio antistante il fabbricato è adibito a cortile e spazio di manovra e da esso partono le rampe carrabile di accesso ai piani seminterrati. La villa in oggetto è costituita da piano terra e piano primo, collegati da scala interna in muratura; risulta altresì dotata di ampi balconi sia al piano terra che al piano primo. Per i tre lati circostanti l'intero fabbricato, compreso lo spazio antistante lo stesso verso la strada, si estendono i terreni oggetto dello stesso lotto di vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico comunale (variante al P.R.G. del 22/09/2004) classifica la particella in oggetto, come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti. La destinazione d'uso del fabbricato residenziale è comunque compatibile con la destinazione urbanistica di zona attuale poiché il titolo abilitativo in sanatoria è stato rilasciato in epoca antecedente la definizione della destinazione urbanistica attuale.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1
Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 del lotto di vendita). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci si riporta a quanto relazionato per il bene n.1 (villetta).
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 dello stesso lotto di vendita). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci si riporta a quanto relazionato a proposito del bene n.1 (villetta) di cui l'immobile è pertinenza.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
Trattasi di particella pavimentata pertinenziale alla villetta identificata come n.1 del lotto di vendita; essa costituisce la rampa di accesso, dalla strada comunale, ai locali seminterrati identificati come beni n. 2 e n. 3 del lotto di vendita ed è dotata di cancello metallico pedonale e carrabile di accesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1147, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto,come "zona di completamento B3.5", pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza.Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1148, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza.Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile dalla strada comunale. Il fondo è attualmente destinato a orto e frutteto domestico; su di esso non insistono manufatti. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso la particella n.1149, facente parte dello stesso lotto di vendita ma in comproprietà per 1/2 in quote comuni e indivise con soggetti terzi estranei alla procedura di esecuzione e alla vendita. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1150, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come " zona di attrezzature di Progetto" consistente in strutture verde attrezzato di pertinenza delle contigua scuola elementare comunale esistente.Le opere previste possono essere realizzate anche da privati sulla base di apposita Convenzione con il Comune. Si allega il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, che riporta in maniera analitica e precisa le norme e gli indici di attenuazione degli interventi .
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3
Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1149, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/12) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico comunale(variante al P.R.G. del 22/09/2004)classifica la particella in oggetto come zona di completamento B3.5, pertinenziale all'edificato e nella quale è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e adeguamento degli

immobili già esistenti, di cui la particella in oggetto è pertinenza. Quindi la destinazione attuale è perfettamente conforme alle norme vigenti.

Prezzo base d'asta: € 694.449,09

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 694.449,09

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	288,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di villa su due livelli, realizzata in aderenza ad altra villa, componente originariamente lo stesso lotto di proprietà. Costituiscono pertinenza dell'immobile in oggetto gli altri beni costituenti lotto unico di vendita; in particolare trattasi di due depositi/garage al piano seminterrato, e di terreni pertinenziali, sistemati in parte a giardino, viali di accesso, rampa di accesso al piano seminterrato e in parte a frutteto e orto domestico. L'accesso all'intero lotto avviene dalla strada comunale a mezzo di varco pedonale e carrabile; lo spazio antistante il fabbricato è adibito a cortile e spazio di manovra e da esso partono le rampe carrabile di accesso ai piani seminterrati. La villa in oggetto è costituita da piano terra e piano primo, collegati da scala interna in muratura; risulta altresì dotata di ampi balconi sia al piano terra che al piano primo. Per i tre lati circostanti l'intero fabbricato, compreso lo spazio antistante lo stesso verso la strada, si estendono i terreni oggetto dello stesso lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che lo conduce come prima e unica residenza abituale con il proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	69,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 del lotto di vendita).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è pertinenza del villino ai piani superiori, individuato come bene n° 1 del lotto unico di vendita.		

	Per lo stato di occupazione vale allora quanto riportato per quello.
--	--

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 578, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	71,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di locale al piano seminterrato, adibito a deposito e garage di pertinenza della villa dello stesso lotto individuata come bene n°1; il locale deposito è posto direttamente al di sotto del corpo di fabbrica della villa di cui è pertinenza. L'accesso avviene a mezzo di rampa carrabile inclinata dal cortile antistante il fabbricato dotato di varco carrabile e pedonale verso la strada comunale (particella n.1147 dello stesso lotto di vendita).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, in quanto pertinenza del villino posto ai piani superiori e identificato come bene n°1 del lotto unico di vendita, è condotto ed occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che occupa e conduce, con il proprio nucleo familiare, il villino suddetto.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1147, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di particella pavimentata pertinenziale alla villetta identificata come n.1 del lotto di vendita; essa costituisce la rampa di accesso, dalla strada comunale, ai locali seminterrati identificati come beni n. 2 e n. 3 del lotto di vendita ed è dotata di cancello metallico pedonale e carrabile di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1148, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Il terreno presenta degli alberi da frutto costituenti frutteto domestico; sono inoltre realizzate delle semplici tettoie, abbastanza precarie, utilizzate come ricovero delle autovetture dei proprietari. Nella zona del terreno alle spalle della villetta è stata realizzata una piscina per uso personale, senza titolo amministrativo e non sanabile.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1150, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2618,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.		
Descrizione:	Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile dalla strada comunale. Il fondo è attualmente destinato a orto e frutteto domestico; su di esso non insistono manufatti. L'accesso dalla strada comunale avviene attraverso la particella n.1149, facente parte dello stesso lotto di vendita ma in comproprietà per 1/2 in quote comuni e indivise con soggetti terzi estranei alla procedura di esecuzione e alla vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Esso è utilizzato come viale di accesso carrabile dalla strada comunale ai fondi pertinenziali delle villette.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Passariello 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1149, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	276,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e funzionalità.
Descrizione:	Trattasi di fondo ineditato di pertinenza al fabbricato residenziale costituito dagli altri immobili costituenti il lotto unico di vendita. Il fondo è circostante l'intero fabbricato sui tre lati dello stesso; il quarto lato del fabbricato è posto in aderenza a fondo di altra proprietà. L'accesso al fondo avviene sia dallo spazio circostante il suddetto fabbricato sia attraverso un varco carrabile, indipendente rispetto a quello delle ville, dalla strada comunale. Anche il cortile pavimentato antistante il fabbricato e da cui avviene l'accesso allo stesso, risulta catastalmente come parte del fondo descritto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il fondo risulta occupato e condotto ordinariamente dalle famiglie degli esecutati, residenti nella villetta oggetto della stessa esecuzione. Il terreno presenta degli alberi da frutto costituenti frutteto domestico; sono inoltre realizzate delle semplici tettoie, abbastanza precarie, utilizzate come ricovero delle autovetture dei proprietari. Nella zona del terreno alle spalle della villetta è stata realizzata una piscina per uso personale, senza titolo amministrativo e non sanabile.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822
Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 3/18

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA PASSARIELLO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 25/11/1999
Reg. gen. 32381 - Reg. part. 4822
Quota: intera proprietà
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.645,69
Spese: € 5.164,57
Interessi: € 20.658,28
Rogante: notaio Alessandro Scarnecchia
Data: 15/11/1999
N° repertorio: 21864
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 9/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Atto giudiziario del Trib. di Voghera
Iscritto a Voghera il 17/05/2013
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 1373
Quota: 3/18
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 334.595,54

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483
Quota: 9/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27/01/2014
Reg. gen. 5446 - Reg. part. 2483

Quota: 3/18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****