



## TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ....OMISSIS...., nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del  
R.G.E. - **VERSIONE TUTELA DELLA PRIVACY**

promossa da

....OMISSIS....



contro

....OMISSIS....



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento POPOLARE IN ROCCARAINOLA (NA) – VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 30, particella 311, sub 8, interno 8, piano 2-S1.....	4
Lotto UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza Appartamento ubicato IN ROCCARAINOLA (NA) – VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 30, particella 311, sub 8, interno 8, piano 2-S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali Appartamento ubicato IN ROCCARAINOLA (NA) – VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL Foglio 30, particella 311, sub 8, interno 8, piano 2-S1 .....	9
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima / Formazione lotti .....	31
Criteri di stima .....	31
FONTI DATI.....	31
LOTTO UNICO – APPARTAMENTO sito in ROCCARAINOLA (NA) alla via GUGLIELMO MARCONI, n.25, Censito al N.c.e.u. Foglio 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8, PIANO 2-S1 .....	34
PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	36
Conclusioni.....	39
<b>Elenco allegati</b> .....	41
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	50

## INCARICO

Con disposto fuori udienza del 03/02/2025, l'Ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore al sottoscritto Ing. ....OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12811 dal 18.03.1997, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nola dal 04.12.1998 al n.166 con rinnovo dell'iscrizione all'Albo Telematico Nazionale dei Consulenti Tecnici D'Ufficio del Tribunale di Nola (NA) dal 29/02/2024, iscritto al REGINDE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n.44, dal 2013, con studio alla Via Luigi Palmieri, 189 - ....OMISSIS... - ....OMISSIS... (NA), email: ....OMISSIS..., PEC ....OMISSIS..., Tel. +39.....OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico il 15/07/2024 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC [tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it) (Vedi All.1.1).

## PREMESSA

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del ....OMISSIS..., rep. n. ....OMISSIS...del ....OMISSIS..., trascritto presso la ....OMISSIS... in data ....OMISSIS...ai nn. ....OMISSIS...:

Unità immobiliare popolare facente parte del fabbricato sito in ....OMISSIS... alla Via Guglielmo Marconi, n.25, piano 2-S1, interno 8 e precisamente:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di ....OMISSIS... al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03;

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ....OMISSIS... nato a ....OMISSIS...il ....OMISSIS... Codice Fiscale ....OMISSIS... - Piena Proprietà - 1/1

## DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in ....OMISSIS... alla Via Guglielmo Marconi, n.25, piano 2-S1, interno 8, in zona B2 "Centrale /CENTRO", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03;

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al secondo piano ed al piano seminterrato del Condominio "Parco I.A.C.P." C.F. 92025310639, costituito da un fabbricato che conta quattro piani fuori terra, di cui il piano quarto parzialmente edificato al di sopra dei sottostanti piani, ove trovano posto n°10 alloggi, n°3 per piano ad eccezione del quarto piano nel quale trova posto un unico appartamento, tutti destinati a civili abitazioni, oltre ad un piano seminterrato destinato a locali di deposito (cantinole). L'ossatura portante verticale del fabbricato, è costituita da muratura di tufo giallo napoletano posto in opera a coltello e legata con malta bastarda, su cui poggiano solai in latero-cemento gettati in opera. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in cemento armato a due rampe per piano, la quale, partendo dal piano seminterrato, raggiunge il lastrico solare. Detto lastrico solare, del tipo a tetto "o a terrazza", reso impermeabile da

un manto impermeabile a doppio strato, messo in opera su idoneo massetto di configurazione delle pendenze, allo stato risulta essere praticabile, essendo lo stesso dotato di idonee protezioni – parapetti in muratura – atte a consentire l'affaccio in tutta tranquillità, eccezione fatta per il lastrico solare a copertura dell'appartamento ubicato al quarto piano, il quale non è accessibile. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell'edilizia economica popolare. Nel fabbricato non vi è ascensore. L'accesso al Condominio "Parco IACP" avviene dalla Via Guglielmo Marconi all'altezza del civico n.25, ove è sito un piccolo cancello in metallo che protegge il passetto che dalla strada conduce all'infisso in alluminio esterno che protegge l'ingresso del fabbricato. Al lato dell'infisso esterno sono posti i citofoni delle 10 unità immobiliari che costituiscono il Condominio "Parco IACP". Da informazioni raccolte, atteso che sia presso il Comune di Roccarainola, sia presso l'A.C.E.R. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) non è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato eretto il fabbricato (Vedi All. 2.4 e 2.5) che sembrerebbe essere stato realizzato intorno al 1954, sicuramente in data anteriore al 1 settembre 1967, come confermato anche dalla documentazione reperita dallo scrivente esperto estimatore presso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli (Vedi All. 2.8).

L'appartamento è composto da un ambiente ingresso, una zona di disimpegno, un ambiente pranzo/soggiorno, un ambiente cucina ricavato su un terrazzo esterno verandato, un ambiente ripostiglio, un ambiente w.c, un ambiente camera da letto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,75 mt., gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: ingresso di 3,27 mq (superficie lorda); zona disimpegno di 6,97 mq; pranzo-soggiorno di 14,86 mq; cucina ricavata su terrazzo esterno verandato di 11,8 mq; locale ripostiglio di 1,44 mq; locale w.c. di 4,34 mq; camera da letto di 14,73 mq;

L'appartamento staggitto è dotato di locale cantinola al piano S1 che presenta la seguente dimensione: locale cantinola 9,96 mq (superficie lorda) ed un'altezza interna di 2,40 mt.

All'esterno del Condominio "Parco IACP", non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il Condominio "Parco IACP" è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Roccarainola, vi sono diverse attività commerciali in zona e zona risulta ben servita.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, la cassa scale, le aree esterne etc.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si vedano gli allegati grafici di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1 e 3.2) e documentazione fotografica (Vedi All. 3.3); per ulteriori caratteristiche vedi in seguito *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

Di seguito si fornisce una descrizione in dettaglio del bene che costituisce il **LOTTO UNICO**.

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO POPOLARE IN ....OMISSIS.... – VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8, PIANO 2-S1**

Il bene è costituito da un appartamento riportato in Catasto come categoria A/3, classe 1 – Abitazione di tipo economico (sono le abitazioni, con materiali e rifiniture di tipo economico gli impianti ed i servizi sono ridotti all'essenziale), ed è costituito nella sua interezza, così come riportato sui grafici allegati (Vedi All. 3.1 – Grafici Stato dei luoghi) da : un ambiente 1 adibito ad ingresso; dall'ingresso, frontalmente si è introdotti nell'ambiente 2 costituito da una zona disimpegno; dal corridoio/disimpegno sulla destra è posta una camera pranzo-soggiorno, ambiente n.3 dei grafici, munita di infisso/balcone che immette sul terrazzo esterno a livello di pertinenza e di infisso/finestra

che prospetta sempre sul terrazzo esterno di pertinenza completamente verandato in cui si trova la cucina, ambiente n. 4 dei grafici; dall'ambiente cucina tramite varco si accede nella zona disimpegno e da qui sulla destra è sito l'attuale ambiente ripostiglio (ex cucinino) munito di infisso/finestra, ambiente n.5 dei grafici; in fondo alla zona disimpegno è posto il w.c. munito di infisso/finestra, ambiente n. 6 dei grafici; dalla zona disimpegno, sulla sinistra è posta la camera da letto munita di infisso/finestra, ambiente n.7 dei grafici; al piano seminterrato è sito l'ambiente cantinola pertinenza dell'appartamento è il terzo locale posto sulla sinistra provenendo dalla cassa scale al livello S1.

In definitiva, l'appartamento presenta sul prospetto posteriore del fabbricato, lato Nord-Ovest, un piccolo terrazzo completamente verandato con accesso dall'ambiente n.3 (pranzo-soggiorno) e dalla zona disimpegno n.2 rappresentati sui grafici, adibito attualmente ad ambiente cucina-

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

### LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. Ing. ....OMISSIS..., ha effettuato un accurato e complesso studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice. Ha altresì effettuato le relative indagini presso i Pubblici Uffici, nonché un accesso sui luoghi per visionare i beni oggetto di esecuzione effettuato in data 25/02/2025 in unisono al custode Avv. ....OMISSIS....(Vedi All. 2.1).

#### **1. TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE – RISPETTO DEI TERMINI PROCESSUALI**

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal titolo esecutivo costituito da un contratto di mutuo del ....OMISSIS... a rogito del Notaio ....OMISSIS..., repertorio n.....OMISSIS... raccolta n.....OMISSIS... registrato a Napoli il ....OMISSIS...al n.....OMISSIS...e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV il ....OMISSIS...ai nn.....OMISSIS..., creditore mutuante ....OMISSIS..., debitori mutuatari ....OMISSIS..., usufruttuario e ....OMISSIS..., munito di formula esecutiva il ....OMISSIS.... Con il decesso del Sig. ....OMISSIS... avvenuto il ....OMISSIS...si è ricongiunto l'usufrutto alla nuda proprietà ed attualmente il debitore per la piena proprietà del bene risulta essere il Sig. ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS...il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS....

L'atto di pignoramento n.....OMISSIS...emesso dal ....OMISSIS...in data ....OMISSIS..., è stato notificato al suddetto debitore il ....OMISSIS...(notifica ex art.140 cpc), restituito al creditore procedente in data ....OMISSIS..., iscritto a ruolo in data ....OMISSIS..., trascritto il ....OMISSIS...ai nn. ....OMISSIS...presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (CE) in danno di ....OMISSIS... ed a favore di ....OMISSIS....



L'atto di precetto era stato notificato al debitore innanzi riportato a mezzo P.E.C. all'indirizzo ....OMISSIS.... e successive Raccomandata A.R. ....OMISSIS....ritirata in data ....OMISSIS...., al Sig. ....OMISSIS...., in qualità di erede, nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....c.f. ....OMISSIS.... con Raccomandata A.R. ....OMISSIS....consegnata il ....OMISSIS....e alla Sig.ra ....OMISSIS...., nata in ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS....ex art.140 c.p.c. con busta chiusa depositata presso la sede del Comune di ....OMISSIS.... e con successive raccomandata A.R. ....OMISSIS....restituita al mittente per compiuta giacenza con intimazione di pagamento della complessiva somma di ....OMISSIS....oltre interessi spese accessorie occorrenti e C.P.A..

L'istanza di vendita è stata depositata in data ....OMISSIS....

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c., aggiornata al ....OMISSIS...., a seguito di richiesta di proroga dei termini autorizzata in data ....OMISSIS....da parte del Creditore procedente è stata depositata in data ....OMISSIS....

In data ....OMISSIS.... risulta depositato dal Creditore procedente il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

I termini processuali sono stati pertanto rispettati.

## **2. IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA**

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento ed il contenuto della nota di trascrizione, sia con riguardo ai beni che ai soggetti.

## **3. INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto di compravendita per Notar ....OMISSIS...., repertorio n.....OMISSIS....del ....OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta\_S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....e ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., con successivo consolidamento di usufrutto a favore di ....OMISSIS.... in virtù del decesso di ....OMISSIS.... avvenuto in ....OMISSIS.... il ....OMISSIS....

Alle suindicate Sig.re ....OMISSIS.... e ....OMISSIS...., il bene era così pervenuto:

- Successione legale di ....OMISSIS...., nata ad ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., decedut a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., giusta denuncia del ....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn.....OMISSIS....e relativa accettazione tacita di eredità nascente dall'atto del ....OMISSIS.... per notar ....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn.....OMISSIS.... con la quale alle predette perveniva la quota di 1/6 della piena proprietà cadauna;
- Atto di compravendita giusta scrittura privata autenticata per notar ....OMISSIS...., repertorio n. ....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS....con la quale ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... acquistavano ciascuno la quota di 1/3 della piena proprietà del bene dal Demanio dello Stato;

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

RELAZIONE DELL'ESPERTO ING. ....OMISSIS....

#### **4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame delle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente esperto estimatore effettuate in data ....OMISSIS....ed in data ....OMISSIS....presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (Vedi Allegato 2.9), il cespite staggito risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole anteriore al pignoramento:

- Iscrizione ipotecaria volontaria del ....OMISSIS...., reg. gen. ....OMISSIS...., reg.part. ....OMISSIS...., a favore di ....OMISSIS....e contro il debitore ....OMISSIS....per la nuda proprietà ed il ....OMISSIS.... di quest'ultimo, ....OMISSIS.... per l'usufrutto. .

#### **5. AVVISI AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.**

Non vi sono creditori iscritti ai quali dover notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

#### **6. AVVISO AI SENSI DELL'ART. 599 C.P.C.**

Non vi sono comproprietari ai quali dover notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c.. Entrambi I coniugi sono mutuatari ed eseguiti.

#### **7. CREDITORI INTERVENUTI**

Allo stato non vi sono creditori intervenuti.

#### **8. POSIZIONE DEL DEBITORE**

Il debitore ....OMISSIS.... risulta attualmente ....OMISSIS....(Vedi Allegato 2.3).

#### **9. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile a seguito dell'accesso effettuato in unisono al custode del compendio pignorato, Avv. ....OMISSIS....è risultato attualmente occupato dalla Sig.ra ....OMISSIS...., nata in ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., vedova del Sig. ....OMISSIS.... (Vedi Allegato 2.3)

**Sulla base della documentazione esaminata e controllata agli atti e di quella ulteriore acquisita dallo scrivente esperto, si certifica la completezza della stessa di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..**

Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca i beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente C.T.U. non ha dubbi sulla identificazione degli immobili in oggetto.

Per maggior dettaglio si vedano il Verbale delle operazioni peritali ed i documenti acquisiti agli atti dallo scrivente esperto (Vedi Allegati 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9).

#### **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitori eseguitato:

- ....OMISSIS.... (**Proprietà 1000/1000**)  
Codice fiscale: ....OMISSIS....  
Via ....OMISSIS....

57128 – Livorno (LI)

Nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:**Piena proprietà: 1/1**

- **....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS...., Codice Fiscale ....OMISSIS.... - Per il diritto di proprietà di 1000/1000:**

Il debitore ....OMISSIS.... risulta ....OMISSIS...., come da certificazione agli atti rilasciata dal ....OMISSIS.... ove risiede (Vedi All. 2.3).

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto di compravendita per Notar ....OMISSIS...., repertorio n.....OMISSIS....del ....OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta\_S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....e ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., con successivo consolidamento di usufrutto a favore di ....OMISSIS.... in virtù del decesso di ....OMISSIS.... avvenuto in ....OMISSIS....) il ....OMISSIS....

Per maggior dettaglio, si veda il certificato di residenza e di stato libero dell'esecutato (Vedi All.2.3) e l'atto di compravendita per Notaio ....OMISSIS...., rep. ....OMISSIS....del ....OMISSIS.... (Vedi All. 2.7).

**CONFINI**

L'appartamento al secondo piano, censito al N.C.E.U. al Foglio 30, particella 311, sub 8 del Comune di ....OMISSIS...., confina

- A NORD con altra unità immobiliare del fabbricato ed area esterna condominiale;
- a SUD con altra unità immobiliare del fabbricato;
- ad OVEST con area esterna condominiale;
- ad EST con cassa scale condominiale ed in parte con altra unità immobiliare.

**CONSISTENZA APPARTAMENTO UBICATO IN ROCCARAINOLA (NA)- VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8, PIANO 2-S1**

<b>APPARTAMENTO FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione - ambiente 1 : ingresso	2,75 mq	3,27 mq	1,00	3,27 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 2 : corridoio disimpegno	6,21 mq	6,97 mq	1,00	6,97 mq	2,75 m	2



Abitazione - ambiente 3 : soggiorno-pranzo	12,35 mq	14,86 mq	1,00	14,86 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 4 : cucina su balcone esterno a livello verandato	9,51 mq	11,08 mq	1,00	11,08 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 5 : ripostiglio	1,12 mq	1,44 mq	0,70	1,01 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 6 : locale w.c	3,53 mq	4,34 mq	1,00	4,34 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 7 : camera da letto	13,06 mq	14,73 mq	1,00	14,73 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 8 : cantinola al piano S1	8,74 mq	9,96 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale :</b>				<b>58,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>58,26 mq</b>		

### La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 58,26.

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

Per maggior dettaglio, si confrontino i grafici dello stato dei luoghi con il calcolo delle superfici dei singoli ambienti, si vedano altresì il Rilievo dello stato dei luoghi, il Rilievo Fotografico ed i Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegati 3.1-3.3-3.4).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO UBICATO IN ROCCARAINOLA (NA) - VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8, PIANO 2-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
....OMISSIS....	....OMISSIS....	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 891 (Euro 0,46), Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
....OMISSIS....	....OMISSIS....	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 472,500 (Euro 244,03), Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Lire 472,500 (Euro 244,03), Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2

....OMISSIS....	....OMISSIS....,  ....OMISSIS....,  ....OMISSIS....,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03, Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03, Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 244,03, Via Guglielmo Marconi, n.13, Interno n.8, Piano S1-2
....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 311, sub 8, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 63 mq , Rendita Euro 244,03, Via Guglielmo Marconi, n.23, Interno n.8, Piano S1-2

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'esecutato Sig. ....OMISSIS.... per la nuda proprietà (1000/1000) ed al ....OMISSIS.... ....OMISSIS.... per l'usufrutto (1000/1000) con il decesso di quest'ultimo avvenuto in ....OMISSIS....) il ....OMISSIS....si è consolidato l'usufrutto a favore dell'esecutato che al momento è proprietario del bene per 1000/1000, quindi andrebbe aggiornata la titolarità del bene in Catasto.

In bene staggito deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- "IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987";
- "VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario";
- "VARIAZIONE del 22/05/2003 – "AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/2003 Pratica n. NA460804 in atti dal 22/05/2003 (n.54325.1/2003)";
- "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie";

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala come riportato innanzi che in data ....OMISSIS....è deceduto il Sig. ....OMISSIS...., per cui consolidandosi l'usufrutto, l'attuale proprietario del bene 1000/1000 è l'esecutato Sig. ....OMISSIS.... Tale dato non risulta aggiornato in visura.

La ricostruzione dei dati catastali e dei vari passaggi di proprietà del bene staggito, è stata eseguita grazie all'ausilio dell'atto di provenienza ultraventennale, consistente nella Scrittura privata autenticata dal Notaio ....OMISSIS.... con cessione di alloggio popolare dal ....OMISSIS...., repertorio n.....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn....OMISSIS.... Nel suddetto atto si legge che: "la vendita comprende l'alloggio compreso nel fabbricato sito in Roccarainola alla Via Marconi, n.23 sito al piano terzo, interno n.8, composto di 4,5 vani catastali oltre la proprietà pro quota e l'uso comune delle cose indivise, tra quali è compreso il piano cantinato, la scala in fabbrica ed aree circostanti con soprastante cisterna e quant'altro esistente. L'alloggio confina con tromba delle scale, due quartini al piano ed aree scoperte. L'alloggio è riportato nel N.C.E.U. di Roccarainola alla partita 2017 foglio 30 n.311 sub 8 Via G. Marconi n.13, p.2-S1, interno 8, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Lire 472.500. L'alloggio viene venduto e trasferito in proprietà nello stato di fatto e diritto in cui si trova senza l'obbligo da parte dell'amministrazione finanziaria di ulteriori opere di ultimazione e migliorie. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato

*materiale e giuridico dell'alloggio e pertanto di riceverne in proprietà, l'immobile come sopra venduto, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti".* **Allegato all'Atto ....OMISSIS...., è stata rinvenuta una planimetria dell'appartamento evidenziata in rosso, conforme allo stato dei luoghi attualmente rinvenuto nel corso delle operazioni peritali, ovvero, risulta presente già alla data del ....OMISSIS.... la zona verandata ove si trova attualmente l'ambiente cucina.**

Successivamente, a seguito di presentazione di nuova scheda catastale per **"AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 22/05/2003 , Pratica n. NA460804 in atti dal 22/05/2003 (n.54325.1/2003)" si è regolarizzata catastalmente la planimetria dell'appartamento staggito al secondo piano del fabbricato.

Non è stata rinvenuta scheda catastale storica del bene staggito (Vedi All. 2.2).

Non è stata rinvenuta presso il Comune di ....OMISSIS.... pratica edilizia inerente il suddetto ampliamento (Vedi All. 2.4- Vedi Attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Roccarainola).

A tal uopo per maggiori informazioni a tal riguardo, si Veda innanzi paragrafo inerente la "Regolarità edilizia".

L'appartamento oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al **foglio 30, particella 311, sub 8** (vedi All. 2.1) .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	311	8		A/3	1	4,5 vani	63,00 mq	244,03 €	2-S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	311				Ente Urbano		00 11 68			

## Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola (NA) foglio 30, particella 311, sub 8, derivante da **"AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/2003 Pratica n. NA460804 in atti dal 22/05/2003 (n.54325.1/2003)"** (Vedi All. 2.1). Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo, ha inoltre eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire copia delle schede catastali storiche, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato

purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 – Vedi risultato interrogazione con planimetria chiusa con errore), per cui non potendo allo stato reperire schede storiche del bene oggetto di stima e non esistendo all'oggi presso il Comune di Roccarainola, concessioni, licenze, Nulla Osta e/o pratiche edilizie, condoni etc con annesse planimetrie dello stato dei luoghi dell'epoca, per il bene in questione, bisogna concludere che, atteso lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, atteso l'esito delle indagini effettuate dallo scrivente esparto estimatore presso il Comune di Roccarainola, conclusesi con il rilascio di un Attestato da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, con il quale si conclude affermando che per il bene oggetto di procedura e per il fabbricato che lo contiene non sono stati rinvenuti titoli edilizi, atteso l'esito negativo delle indagini effettuate presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli nonostante i numerosi solleciti inviati a mezzo p.e.c (Vedi All. 2,5), non risultando agli atti schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta che risulta data 2003, tutto ciò fa sì che vi sia un'incertezza, sia sotto il punto di vista della consistenza catastale effettiva del bene che per quanto attiene la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene.

Oltre a ciò, atteso lo stato dei luoghi rinvenuto con presumibile realizzazione di veranda su balcone esterno a livello dell'appartamento al fine di ricavare un ambiente cucina più ampio, come si vedrà meglio innanzi, la stessa andrà opportunamente aggiornata dopo l'eliminazione della veranda con presentazione di S.C.I.A. volontaria presso il Comune di Roccarainola (NA) e successive presentazione di un nuovo Do.c.f.a. il cui costo pari a circa 600,00 euro (seicento euro) verrà decurtato dalla stima finale del bene.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene, inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale identificazione catastale.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

## PRECISAZIONI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono riportati in atto di pignoramento immobiliare del ....OMISSIS...., rep. n. ....OMISSIS....del ....OMISSIS.... (LI), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., così come oggi accatastati, e non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute agli esecutati, sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta conforme a quanto riportato alla planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola (NA) foglio 30, particella 311, sub 8, derivante da *"AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/05/2003 Pratica n. NA460804 in atti dal 22/05/2003 (n.54325.1/2003)"* (Vedi All. 2.1). Lo scrivente esperto, al fine di avere un quadro più chiaro ed esaustivo, ha inoltre eseguito ulteriori indagini anche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, al fine di reperire copia delle schede catastali storiche, ovvero precedenti all'attuale scheda catastale rinvenuta telematicamente presso la banca dati. L'esito delle indagini è stato purtroppo negativo (Vedi All. 2.2 – Vedi risultato interrogazione con planimetria chiusa con errore), per cui non potendo allo stato reperire schede storiche del bene oggetto di stima e non esistendo



all'oggi presso il Comune di Roccarainola, concessioni, licenze, Nulla Osta e/o pratiche edilizie, condoni etc con annesse planimetrie dello stato dei luoghi dell'epoca, per il bene in questione, bisogna concludere che, atteso lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale, atteso l'esito delle indagini effettuate dallo scrivente esperto estimatore presso il Comune di Roccarainola, conclusesi con il rilascio di un Attestato da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, con il quale si conclude affermando che per il bene oggetto di procedura e per il fabbricato che lo contiene non sono stati rinvenuti titoli edilizi, atteso l'esito negativo delle indagini effettuate presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli nonostante i numerosi solleciti inviati a mezzo p.e.c (Vedi All. 2,5), non risultando agli atti schede catastali storiche antecedenti l'ultima rinvenuta che risulta data 2003, tutto ciò fa sì che vi sia un'incertezza, sia sotto il punto di vista della consistenza catastale effettiva del bene che per quanto attiene la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito. Tali fattori saranno debitamente tenuti in conto in fase di stima del bene.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1), vedi allegato raffronto stato dei luoghi/catastale (Vedi All.3.2) oltre alla documentazione fotografica (vedi All.3.3).

## **PATTI**

L'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di

Roccarainola (NA) al **foglio 30, particella 311 sub 8** è risultato attualmente occupato dalla Sig.ra ....OMISSIS...., nata in ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., vedova del Sig. ....OMISSIS.... (Vedi Allegato 2.3)

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

## **STATO CONSERVATIVO**

Complessivamente le facciate esterne del fabbricato versano in un discreto stato manutentivo.

Gli ambienti interni dell'appartamento staggito **attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di ....OMISSIS.... al foglio 30, particella 311 sub 8**, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 25/02/2025 in unisono al custode Avv. ....OMISSIS....(Vedi All. 2.1), si presentavano in condizioni manutentive discrete, altrettanto le finiture presenti. Il pavimento, in alcuni punti danneggiato sono in parte con piastrelle in graniglia ed in parte in ceramica come parte dei rivestimenti rinvenuti nell'ambiente w.c. sono in ceramica. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. Nell'appartamento non vi è impianto di riscaldamento,. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

**In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE), il costo dello stesso è stato debitamente tenuto in considerazione dallo scrivente esperto in fase di stima.**

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## **PARTI COMUNI**



Il fabbricato ove è sito l'appartamento staggito, risulta essere stato costruito a totale carico dello Stato per la realizzazione di alloggi di edilizia popolare, presumibilmente realizzati intorno al 1955. Il fabbricato all'oggi presenta ancora degli appartamenti in proprietà all'Istituto Autonomo Case Popolare di Napoli (I.A.C.P.) oggi A.C.E.N. mentre la restante parte è stata ceduta dal Demanio dello Stato ad assegnatari che nel tempo ne hanno chiesto il riscatto. Infatti, l'appartamento oggetto della presente, venne ceduto in proprietà dal Demanio dello Stato ai sensi della Legge n.573 dell'8/07/1977 e successive modificazioni, con pagamento effettuato in unica soluzione del prezzo di cessione effettuato dalle germane ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS.... e dalla loro madre ....OMISSIS...., nata ad ....OMISSIS.... (AV) il ....OMISSIS...., in ragione di 1/3 ciascuna della proprietà, quali eredi di ....OMISSIS...., nato il ....OMISSIS...., già assegnatario del bene che aveva effettuato richiesta di acquisto e poi deceduto in data ....OMISSIS.... L'alloggio venne acquistato dalle Sigg.re innanzi meglio specificate a mezzo di atto di cessione di alloggio popolare del ....OMISSIS...., autenticato nelle firme dal Notaio ....OMISSIS...., repertorio n.....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS.... ai nn.....OMISSIS.... Nel suddetto atto si legge che: *"la vendita comprende l'alloggio compreso nel fabbricato sito in Roccarainola alla Via Marconi, n.23 sito al piano terzo, interno n.8, composto di 4,5 vani catastali oltre la proprietà pro quota e l'uso comune delle cose indivise, tra quali è compreso il piano cantinato, la scala in fabbrica ed aree circostanti con soprastante cisterna e quant'altro esistente. L'alloggio confina con tromba delle scale, due quartini al piano ed aree scoperte. L'alloggio è riportato nel N.C.E.U. di Roccarainola alla partita 2017 foglio 30 n.311 sub 8 Via G. Marconi n.13, p.2-S1, interno 8, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Lire 472.500. L'alloggio viene venduto e trasferito in proprietà nello stato di fatto e diritto in cui si trova senza l'obbligo da parte dell'amministrazione finanziaria di ulteriori opere di ultimazione e migliorie. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio e pertanto di riceverne in proprietà, l'immobile come sopra venduto, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti".* All'articolo 8 dell'atto di cessione e compravendita è riportato che: *"a decorrere dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente contratto l'amministrazione dello stabile di cui fa parte l'alloggio oggetto del presente contratto passa al condominio in base alle norme del codice civile. La parte acquirente entrerà a far parte del condominio stesso assumendo i diritti e gli obblighi previsti dal regolamento di condominio per gli altri condomini. Saranno, comunque, sempre, in ogni caso, a carico della parte acquirente le spese sostenute dall'I.A.C.P. per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovraimposte, e tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e responsabilità civile, per il riscaldamento e pulizie, illuminazione scale e luoghi comuni, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio e gli elementi comuni dello stabile del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte. Dette spese, unitamente alla quota per spese generali di amministrazione verranno ripartite sugli assegnatari dello stabile stesso per la quota spettante a ciascun alloggio e dovranno essere regolate in via amministrativa con il versamento di una quota mensile provvisoria di Lire 9.500,00 (lire novemilacinquecento), salvo conguaglio, in sede di rendiconto da effettuarsi annualmente".* All'art.9) si legge: *"Dalla data della formale costituzione del condominio, l'amministrazione dello stabile in cui è compreso l'alloggio oggetto del presente contratto passa al condominio stesso. Da tale data, tutte le spese di cui all'art. 8, escluse le spese generali per l'amministrazione saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente. La parte acquirente, si obbliga, inoltre, a versare direttamente all'amministrazione del condominio gli importi ad essa dovuti per lavori di manutenzione straordinaria, eseguito in corso di esecuzione deliberate dall'assemblea anche prima della costituzione.* Al suddetto atto di cessione, veniva allegata una planimetria con evidenziato in rosso l'appartamento oggetto di vendita, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode in data 25/02/2025, non si sono rinvenute difformità, sostanziali, compresa l'area del balcone esterno a livello posto sul prospetto secondario completamente verandato ed adibito ad ambiente cucina dell'appartamento. Nell'atto di cessione, il rappresentante pro tempore dell'Amministrazione Finanziaria - Demanio dello Stato **"nella qualità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4/01/1968 n.15 e per gli effetti di cui all'art.40, 2 comma della Legge 28/02/1985 n.47 dichiara**

**ed attesta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'alloggio de quo è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967" (Vedi All. 2.7).**

Successivamente, con atto di compravendita per Notar ....OMISSIS..., repertorio n.....OMISSIS....del ....OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta\_S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS..., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...e ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS.... In data ....OMISSIS....decadeva in ....OMISSIS....) il Sig. ....OMISSIS.... per cui l'usufrutto si consolidava a favore di ....OMISSIS.... che diveniva proprietario dei 1000/1000 dell'appartamento (Vedi All.2.6).

Le venditrici in data ....OMISSIS....fecero richiesta all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art.55 della Legge Regionale n.1/2008, di estinguere il diritto di prelazione da quest'ultima vantato sull'immobile oggetto di vendita ma sino alla data della vendita con atto del Notaio ....OMISSIS....non ottennero alcuna risposta.

La vendita del bene veniva fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava e seguiva con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione, servitù attive e passive ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui parte come per legge e per destinazione e come meglio precisato nel regolamento di condominio ove esistente.

A seguito di accesso agli atti eseguiti dallo scrivente esperto estimatore sia presso il Comune di Roccarainola che presso la sede dell'A.C.E.N. sita in Napoli alla Via Domenico Morelli, n.75 seguite da relative solleciti (Vedi All. 2.4 e 2.5), non si sono rinvenuti titoli abilitativi del fabbricato che contiene il bene staggito. A tal uopo, il dirigente dell'U.T.C. e responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Roccarainola in data 16/04/2025 con protocollo n.5248/2025 rilasciava idoneo attestato con il quale attestava che agli atti dell'ufficio non era stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferita allo specificato appartamento sito in Roccarainola (NA) alla Via G. Marconi, n.23, interno 8 piano 2-S1 (cantinola), riportato in N.C.E.U. al foglio 30, particella 331, sub 8, Catg. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 244,00, parte del fabbricato di proprietà A.C.E.R. ex I.A.C.P.

Nel corso dell'accesso eseguito presso l'U.T.C. di Roccarainola in data 16/04/2025, si rinveniva presso l'archivio del Comune documentazione edilizia inrente lavori di manutenzione eseguiti presso il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23) , la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 reca la firma erronea del rag. ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS..., C.F. ....OMISSIS..., residente in ....OMISSIS.... alla Via G. Marconi, n.25, nella sua qualità di amministratore pro tempore del Condominio I.A.C.P. sito in ....OMISSIS.... alla Via G. Marconi, n.25. C.F. 92025310639. Vi è un errore, per quanto attiene il cognome esatto dell'amministratore pro tempore che all'epoca era individuate nella persona del Sig. ....OMISSIS..., ....OMISSIS.... dell'attuale debitore Sig. ....OMISSIS.... che era proprietario dell'intero usufrutto del bene attualmente pignorato. Da informazioni raccolte in loco, il rag. ....OMISSIS.... ha ricoperto la carica di amministratore del Condominio I.A.C.P. di Via G. Marconi, n.25 sino al suo

decesso, avvenuto in ....OMISSIS....) in data 15/06/2022, attualmente la carica risulterebbe vacante, per cui, atteso che gli accessi eseguiti presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli, non hanno prodotto alcun risultato, nonostante il sottoscritto esperto, si sia recato personalmente presso la sede in Napoli di Via Morelli, n.75, all'oggi pur essendo a conoscenza che nel suddetto Condominio I.A.C.P. siano state redatte ed approvate dall'ex I.A.C.P. circa 13 anni fa le tabelle millesimali del fabbricato redatte da tecnico abilitato ed incaricato dallo stesso condominio, ad oggi, nonostante i diversi solleciti, non si è riusciti a reperire le suddette tabelle nè si è a conoscenza della quota ordinaria che veniva versata dai condomini sino alla data del decesso dell'ex amministratore, rag. ....OMISSIS.....

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento, se non quelle riportate negli atti di provenienza (Vedi All.ti 2.6 e 2.7).

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici come da Certificato per Usi Civici rilasciato dalla Regione Campania per altra Procedura Esecutiva del Tribunale di Nola (Vedi All. 2.10).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento staggito così come da atto di pignoramento è ubicato in un fabbricato costruito in epoca ante 1 settembre 1967.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con l'ossatura verticale del fabbricato realizzata con muratura di tufo giallo posta in opera a coltello e legata con malta del tipo bastarda, su cui poggiano solai in latero-cemento gettato in opera. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in c.c.a. a due rampe per piano, la quale partendo dal piano seminterrato, raggiunge il lastrico solare. Detto lastrico solare, del tipo a tetto "o a terrazza", reso impermeabile da un manto impermeabile prefabbricato a doppio strato, dato in opera su idoneo massetto di configurazione delle pendenze, allo stato attuale risulta praticabile, essendo lo stesso dotato di idonee protezioni- parapetti in muratura - atte a garantire l'affaccio in piena sicurezza, eccezione fatta per il lastrico solare a copertura dell'aggio ubicato al quarto piano, il quale non è accessibile. Le facciate esterne sono rivestite da intonaco del tipo civile, avente colore tenue. Le finiture esterne - pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. - sono tipi dell'edilizia economica e popolare.

Il fabbricato nel suo complesso sviluppa quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo) di cui il piano quarto parzialmente edificato al di sopra dei sottostanti piani- ove trovano posto n.10 alloggi - n.3 per piano ad eccezione del quarto nel quale trova posto un unico appartamento - destinati a civile abitazione, oltre ad un piano seminterrato, destinato a locali di deposito (cantinole).

L'altezza interna dei singoli appartamenti e del nostro in particolare è pari a 2,75 mt, mentre le cantinole poste al piano seminterrato del fabbricato presentano un'altezza interna pari a 2,40 mt.

Gli ambienti interni dell'appartamento staggito **attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Roccarainola al foglio 30, particella 311, sub 8**, si presentavano complessivamente in discrete condizioni manutentive con finiture tipiche dell'edilizia economica e

popolare. Il pavimento rinvenuto è in parte in piastrelle di graniglia tipico degli anni '60 del secolo scorso in in parte in gres e ceramica come i rivestimenti rinvenuti nell'ambiente w.c. di più recente fattura. Il pavimento nell'ambiente corridoio-disimpegno presenta delle sconnessioni.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli impianti tecnologici rinvenuti sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, e dall'impianto elettrico, tutti realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità.

Nell'ambiente cucina- soggiorno è stata rinvenuta una stufa a pellet.

I radiatori dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e dell'appartamento avviene a mezzo caldaia autonoma fornita da gas città.

Le porte interne dei vari ambienti sono del tipo in legno con vetro risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro.

L'interno versa complessivamente in discrete condizioni manutentive eccetto alcune zone della pavimentazione che in alcuni punti è sconnessa. Le facciate esterne del fabbricato sono ste oggetto di manutenzione ordinaria nell'anno 2012/2013, attualmente si presentano in discreto stato le pareti della cassa scala del fabbricato, come risulta evidente dal rilievo fotografico eseguito (Vedi All. 3.3).

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.33).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di **Roccarainola** al **foglio 30, particella 311 sub 8** sito alla Via Guglielmo Marconi, n. 25, interno 8 è è risultato attualmente occupato dalla Sig.ra ....OMISSIS..., nata in ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS..., vedova del Sig. ....OMISSIS... e ....OMISSIS... dell'attuale debitore, Sig. ....OMISSIS... (Vedi Allegato 2.3)

Per ogni altro aspetto, si rimanda alla documentazione reperita presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Roccarainola ed al Verbale delle operazioni peritali eseguite in unisono al custode (Vedi All.ti 2.2 e 2.3).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
....OMISSIS....	....OMISSIS...,	Compravendita a mezzo di scrittura privata autenticata			
	....OMISSIS...,	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	....OMISSIS...,	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
....OMISSIS....	.... OMISSIS...., ....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	<b>Registrazione Successione di ....OMISSIS....</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	<b>Accettazione tacita di eredità della Sig.ra ....OMISSIS....</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal ....OMISSIS....	....OMISSIS...., ....OMISSIS....,	<b>Atto di Compravendita ed Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....	....OMISSIS....
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Esperto ai fini di reperire la provenienza ultraventennale dei beni staggiti, a seguito di istanze inoltrate a mezzo posta elettronica all'Archivio Notarile di Napoli e presso lo studio del notaio ....OMISSIS..., ha reperito ed esaminato i seguenti atti (Vedi Allegati 2.5 - 2.6 e 2.7):

- Atto di compravendita giusta scrittura privata autenticata per notar ....OMISSIS..., repertorio n. ....OMISSIS... del ....OMISSIS..., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS...ai nn. ....OMISSIS...con la quale ....OMISSIS..., ....OMISSIS... e ....OMISSIS... acquistavano ciascuno la quota di 1/3 della piena proprietà del bene dal Demanio dello Stato;
- Successione legale di ....OMISSIS..., nata ad ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., decedut a ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., giusta denuncia del ....OMISSIS..., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS...ai nn.....OMISSIS...e relativa accettazione tacita di eredità nascente dall'atto del ....OMISSIS... per notar ....OMISSIS..., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS...ai nn.....OMISSIS... con la quale alle predette perveniva la quota di 1/6 della piena proprietà cadauna;
- Atto di compravendita per Notar ....OMISSIS..., repertorio n.....OMISSIS...del ....OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta S.M.C.V. il ....OMISSIS...ai nn. ....OMISSIS..., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS...il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS...il ....OMISSIS...e ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., con successivo consolidamento di usufrutto a favore di ....OMISSIS... in virtù del decesso di ....OMISSIS... avvenuto in ....OMISSIS...) il ....OMISSIS...

Per maggiori dettagli si rimanda agli atti di provenienza dei beni immobili ed alla documentazione catastale ed ipocatastale reperita dallo scrivente esperto (Vedi All. 2.1 ed Allegati, 2.6, 2.7 e 2.9).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al ....OMISSIS...e all'12/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Vedi All. 2.9):

### Iscrizioni

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

Iscritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il ....OMISSIS...

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

Capitale: ....OMISSIS...,

Interessi: ....OMISSIS...,

Totale: ....OMISSIS...,

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

Durata:....OMISSIS...,

**A favore di**

....OMISSIS....

**Contro**

....OMISSIS....;

....OMISSIS....;

Totale: € ....OMISSIS....

Rogante: Notaio ....OMISSIS....

Data: ....OMISSIS....

N° repertorio: ....OMISSIS..../....OMISSIS....

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il ....OMISSIS....

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

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

**A favore di**

....OMISSIS....

**Contro**

....OMISSIS....;

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Roccartainola (NA) in data 19/03/2025 ed acquisita al prot.3884 del 20/03/2025 e successivo sollecito con p.e.c. del 15/07/2025 acclarata al protocollo n.9038 del 16/07/2025, ricevevo a mezzo p.e.c. in data 01/08/2025 prot. n°10042, certificato di destinazione urbanistica per gli usi consentiti, del suolo sito in ....OMISSIS.... e riportato in Catasto al Foglio 30, Particella 311 (Vedi All.2.4).

Dal suddetto certificato, risulta che:

**IL RESPONSABILE**

**Visto** il Sindacale n°1 del 02/01/2025 con il quale viene assegnato ad *interim*, alla sottoscritta, le funzioni di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata;

**Vista** la richiesta dell'Ing. ....OMISSIS...., nella qualità di CTU, esecuzione immobiliare RGE n.181/2024 – Tribunale di Nola, acquisita agli atti di questo Ente in data 20/03/2025 con il numero di protocollo 3884;

**Visto** il P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 21/05/2016;

**Visto** l'avviso di approvazione del P.U.C. pubblicato nel B.U.R.C. n° 48 del 18/07/2016;

**Vista** la ricevuta di avvenuto versamento di € 60,00 con bollettino postale SEZ 20 del 19/03/2025 per diritti di segreteria e di istruttoria, giusta delibera di G.M. n° 81 del 21/09/2020;

Ai sensi del DPR 06/06/2001 n° 380 art. 30 (L) e succ. modifiche ed integrazioni;

**CERTIFICA**

che il terreno sito in questo Comune, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa n. **30** particella n.

**311, in base al vigente P.U.C.** approvato con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 21/05/2016,

ha la seguente destinazione urbanistica e le relative prescrizioni qui di seguito riportate:

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

***Parti urbane consolidate - Tessuti da completare;***

### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE VIGENTI**

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. approvato con delibera di C.C. n.19/2016:

*Art. 37– Disciplina generale per le parti urbane consolidate*

*1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di impianto successivo al 1954 delimitati nella tavola D1 caratterizzate da maglie di tessuto urbano generalmente regolare con densità generalmente alte o medie ed in pochi punti non del tutto complete.*

*2 – Il PUC per le Parti urbane consolidate mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente.*

*3 – All'interno delle parti urbane consolidate valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:*

*- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC vigente e della normativa nazionale e regionale vigente;*

*- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;*

*- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;*

*- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.*

*4 – Nell'ambito delle Parti urbane consolidate sono individuati gli elementi edilizi intesi come unità*

*minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7) e normate negli articoli successivi. Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alla tavola D4.2. Ogni intervento edilizio dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Gli interventi edilizi relativi ad ogni elemento dovranno obbligatoriamente comprendere anche gli spazi aperti ricadenti nel lotto di pertinenza, così come definito all'art. 7 delle presenti NTA, sui quali sono consenti gli interventi previsti nelle suddette tavole di dettaglio.*

*Art. 38 – Tessuti da completare*

*1 – Nell'ambito dei tessuti da completare sono consentiti:*

*- interventi diretti sugli edifici esistenti secondo le modalità Ba e Bb di cui ai successivi articoli 39 e 40 sulla base della classificazione di cui agli elaborati D4.2;*

*- interventi di ampliamento e sopraelevazione nei casi e nelle modalità di cui al successivo art. 41;*

*- interventi di nuova costruzione nei casi e nelle modalità di cui al successivo art. 42.*

*2 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turisticoricettive*

*(T), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1), commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli (P3) e riparazione beni personali e per la casa (P5). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (C1) e (C2). Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni. Il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni (R) residenziali è sempre consentito per tutti gli edifici ricadenti nei tessuti da completare fino al limite massimo di 280 mc per ogni edificio.*

*3 – Per le superfici scoperte relative al lotto di pertinenza deve essere garantito l'indice di Permeabilità Fondiario (Pf) pari a 0,7 mq/mq.*

**Art. 39 – Modalità di intervento edilizio Ba – Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano**

**1** – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a *conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* Tale intervento comprende anche operazioni di ripristino e rinnovo di elementi storici alterati e modificati, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e la riarticolazione planimetrica interna, nelle parti aggiunte e/o modificate e prive di interesse storico - architettonico

**2** – Negli interventi in modalità Ba andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornate, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

**3**

**3** - In particolare negli interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

**4** - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originali, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria ( malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);
- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Fino all'approvazione del Piano del Colore, per le scelte cromatiche andrà acquisito il parere vincolante dell'UTC.

**5** - Nella riarticolazione delle parti alterate è prescritto:

- **il ripristino delle bucatre eventualmente alterate, la riapertura di bucatre originarie tamponate e la chiusura di bucatre discordanti con la composizione originaria della facciata;**
- **l'apertura di nuove bucatre solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.**



- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi, se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;

- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopraelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale. La nuova copertura, anche abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppie priva di abbaini;

- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale.

6 - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;

- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di sopraelevazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita.

*Art. 40 – Modalità di intervento edilizio Bb – Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali*

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi di ristrutturazione edilizia completa, riguardanti la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione dei manufatti. Tutti gli interventi edilizi dovranno assicurare alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie anche in riferimento all'art. 87 delle NTA.

2 – Gli interventi in modalità Bb non comportano incrementi di volumetria, di Superficie coperta e di Superficie utile lorda, in riferimento a quelle regolarmente assentite, salvo quanto previsto al successivo art. 41. Sono altresì consentite variazioni di sagoma finalizzate:

- all'allineamento lungo la cortina stradale;
- al miglioramento dell'accessibilità nel lotto di pertinenza;
- al fine di conseguire i distacchi di cui all'art. 8 delle presenti NTA.

3 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

*Art. 41 – Interventi di ampliamento e sopraelevazione nei tessuti da completare*

1 – In aggiunta agli interventi di cui ai precedenti articoli precedente sono altresì consentiti incrementi volumetrici in ampliamento e in sopraelevazione. Gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento sono consentiti nel caso di edifici legittimamente realizzati con lotto di pertinenza uguale o maggiore di 300 mq fino al raggiungimento di un indice complessivo di fabbricabilità fondiario (If) pari a 1 mc/mq e nel rispetto delle distanze minime all'art. 8 della presenti NTA. Sono esclusi da tale tipologia di intervento tutti gli edifici d'impianto storico collocati all'esterno del perimetro della Città storica ed in ogni caso sono esclusi quegli edifici per i quali sono previste le modalità di intervento di cui all' art. 39

2 – Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo nel rispetto delle distanze minime in cui all'art. 8 delle presenti NTA. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia circostante, al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre



dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie anche in riferimento all'art. 87 delle NTA.

**3** – Gli interventi di sopraelevazione sono consentiti nel rispetto dell' H. max pari a 11 m. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti verticali dell'edilizia circostante, al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie anche in riferimento all'art. 87 delle NTA.

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;

- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

*Art. 42 – Interventi di nuova edificazione nei tessuti da completare*

**1** – In aggiunta agli interventi di cui ai precedenti articoli sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia. Tali interventi sono consentiti nei lotti liberi da edificazione e non asserviti uguali o maggiore di 300 mq .

**2** – La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- If pari a 1,0 mc/mq per

- Rc pari a 0,5 mq/mq.

- H. max 11 m

- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.

Distanze minime nel rispetto dell'all'art. 8 della presenti NTA. Nel caso la volumetria consentita sia desinata a destinazioni d'uso residenziali (R) è ammesso un ulteriore indice pari a 0,15 mc/mq per

**s3** - Negli interventi di nuova edificazione bisogna altresì tener conto dell'organizzazione urbana complessiva, armonizzando il nuovo intervento al tessuto urbano circostante, sia in riferimento ai distacchi dalle strade e dai confini, sia in riferimento agli allineamenti in alzato.

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;

- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie anche in riferimento all'art. 87 delle NTA servizi (S) ed esercizi commerciali di vicinato (C1).

Per una lettura più attenta, si confronti il certificato di destinazione urbanistica e le norme esplicative del P.U.C. (N.T.A.) allegate allo stesso (Vedi All. 2.4 - Documentazione ricevuta dall'U.T.C. di Roccarainola).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del fabbricato che contiene i beni staggit è anteriore alla data del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Roccarainola (NA) in data 19/03/2025 ed acquisita al prot.3884 del 20/03/2025, si ritirava a mano in data 16/04/2025, la seguente documentazione : documentazione edilizia inrente lavori di manutenzione eseguiti presso

il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23), la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 e successiva Comunicazione di ultimazione lavori con certificate di collaudo degli stessi redatta dal tecnico all'epoca incaricato ed acclarata al protocollo n°2386 dell'8/04/2013 in la seguente attestazione rilasciata dal 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione (Vedi All.2.4):

- Comunicazione inizio lavori di attività edilizia libera redatta ai sensi e per gli effetti del D.L. 25/03/2020 n°40 convertito in Legge 22/03/2010 n°73 art. 5 comma 1 lettera "A" D.P.R. 06/06/2001 n.380 art.6 comma 1 lettera "A" e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301 inrente lavori di manutenzione ordinaria eseguiti presso il Condominio I.A.C.P. sito in Roccarainola (NA) alla Via G. Marconi, n.25, lavori rientranti nella casistica della manutenzione ordinaria, come previsto dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 art.3 comma 1 lettera "A", e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla suddetta comunicazione a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione;
- Comunicazione di Ultimazione lavori e relativo certificate di collaudo degli stessi a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione acclarata al protocollo n°2386 del 08/04/2013 del Comune di Roccarainola (NA)

Inoltre, atteso che nell'archivio del Comune di Roccarainola (NA) non veniva reperito al momento alcun titolo edilizio inerente la costruzione del fabbricato I.A.C.P. sito alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex 23), veniva rilasciata al sottoscritto esperto la seguente attestazione con protocollo n° 5248 del 16/04/2025 a firma del responsabile U.T.C. del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata (Vedi All.2.4):

#### **OGGETTO: Attestazione.**

**Visto** il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023, con cui l'Ing. ....OMISSIS....è stata nominata Responsabile del Servizio Patrimonio, conferendo la titolarità della Posizione Organizzativa;

**Visto** il decreto Sindacale n. 4 del 01/10/2024 ad oggetto "conferma di incarico delle posizioni organizzative ed assegnazione funzione ad interim quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" con il quale, tra gli altri, veniva confermato il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023;

**Vista** la richiesta prodotta dalla S.V. quale CTU nella procedura RGE 181/2024 – Tribunale di Nola,

acquisita agli atti di questo Ente in data 20/03/2025 con il numero di protocollo 3884 con la quale veniva richiesta la documentazione per i seguenti immobile: appartamento sito in Roccarainola (NA) Via G. Marconi, n. 23, interno 8, piano 2-S1 (cantinola), in N.C.E.U. foglio 30, particella 311, sub 8,

categ. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 63m", rendita 244,0 €, parte del fabbricato di proprietà ACER ex IACP;

Con la presente si **attesta** che agli atti d'ufficio non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferita al sopra specificato immobile.

Successivamente a ciò, lo scrivente esperto estimatore inoltrava a mezzo p.e.c. in data 05/05/2025 istanza di accesso agli atti all'A.C.E.R. – Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ex I.A.C.P.) della Regione Campania per ricevere documentazione utile all'espletamento dell'incarico peritale, recandosi anche personalmente presso la sede dell'Agenzia sita in Napoli alla Via Domenico Morelli, n.75- CAP 80121 in data 20/05/2025 con ulteriore istanza di sollecito inviata a mezzo p.e.c in data 29/05/2025 senza ricevere sino alla data odierna alcuna risposta (Vedi All 2.6).

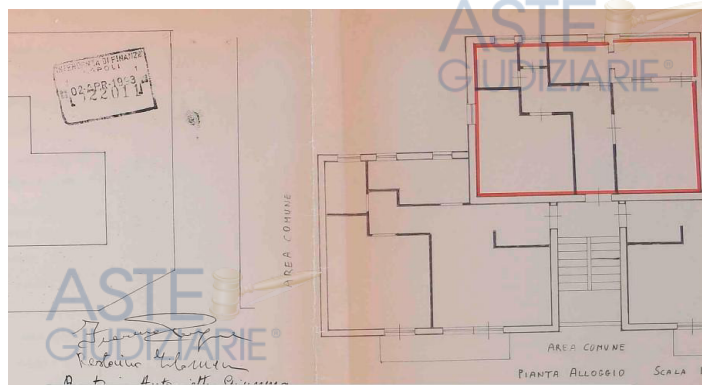
In data 03/07/2025 lo scrivente esperto estimatore inoltrava istanza di accesso agli atti presso il S.I.T- (Sistema Informativo Territoriale) della Città Metropolitana di Napoli acclarata al protocollo

n°100057 del 04/07/2025 della Città Metropolitana di Napoli, al fine di conoscere se il fabbricato per edilizia economica popolare realizzato dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) oggi A.C.E.N. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) fosse stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Con p.e.c. ricevuta in data 20/07/2025 ricevevo dal S.I.T della Città Metropolitana di Napoli la seguente documentazione in formato Pdf:

1. 1965 CTP.pdf;
2. 1997 Agea.pdf
3. 1998 IT 2K
4. 1999 Agea.pdf
5. 2000 Agea.pdf
6. 2001 Agea.pdf
7. 2004 Orca 2004-5.pdf
8. 2006 Agea.pdf
9. 2007 Avioriprese.pdf
10. 2008 Agea.pdf
11. 2011 Agea.pdf
12. 2014 Agea.pdf
13. 2017 Agea.pdf
14. 2028 Satellite.pdf
15. 2019 Satellite.pdf
16. 2020 Satellite.pdf
17. 2021 Satellite.pdf
18. 2023 Agea
19. 2023 Agea + catasto

Dal confronto della documentazione ricevuta, in particolare con la Carta Tematica della Provincia di Napoli datata 1965, si evince che a tale data, il fabbricato già risultava riportato sulla stessa, per cui, come anche riportato nei titoli di provenienza del bene (Vedi All.2.6 e 2.7) possiamo affermare con certezza che il fabbricato per edilizia economica e popolare sito in Roccarainola (NA) alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex n.23) denominato Condominio Parco I.A.C.P. e riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Roccarainola al Foglio 30, Particella 311 **è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.**

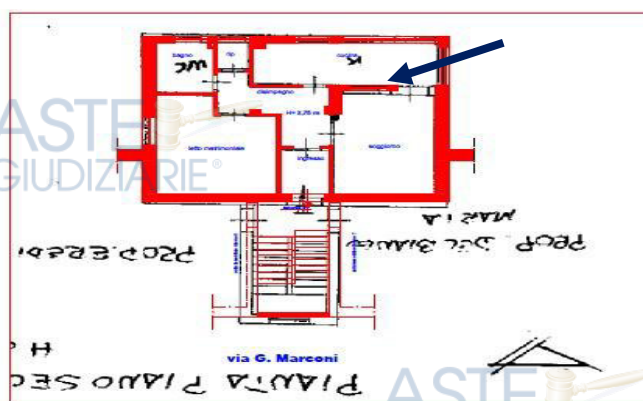
Non avendo a tal riguardo documentazione grafica certa, inerente il titolo edilizio con il quale è stato edificato il fabbricato che contiene il bene staggito, possiamo far riferimento allo stralcio di planimetria allegata all'atto di provenienza ultravventennale del bene, ovvero la scrittura privata autenticata dal Notaio ....OMISSIS..., repertorio n. ....OMISSIS... del ....OMISSIS..., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS... ai nn. ....OMISSIS... con la quale le Sigg.re ....OMISSIS..., ....OMISSIS... e ....OMISSIS... acquistavano ciascuno la quota di 1/3 della piena proprietà del bene dal Demanio dello Stato. Ebbene in tale atto è allegata una planimetria stralcio di un grafico desunto probabilmente dai grafici originari del fabbricato, ove è segnato con contorno evidenziato in rosso l'appartamento di edilizia popolare che veniva alienato e che si riporta di seguito:



**Fig. 1 – Stralcio planimetria bene staggito allegato ad Atto Notaio ....OMISSIS....**

Non avendo rinvenuto titolo edilizio, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con quanto riportato in nella planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali in atti dal 22/05/2003 (Vedi All.2.2) e rappresentato nella Tavola redatta dallo scrivente esperto estimatore (Vedi All.3.2) riportata di seguito:

**PIANTA PIANO SECONDO**



**Fig. 2- Tavola raffronto Stato dei Luoghi con scheda catastale (Vedi All. 3.2)**

Da tale raffronto, si nota la conformità dello stato dei luoghi con la scheda catastale in atti, si ricorda che la vendita del bene per atto ....OMISSIS...., **venne effettuata nelle condizioni in cui si trovava il bene, e con dichiarazione che trattavasi di bene costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967** (Vedi All.2.7-)

Tuttavia, risulta evidente che l'attuale ambiente cucina realizzata su balcone esterno a livello con accesso dall'ambiente soggiorno e dalla zona disimpegno dell'appartamento, evidenziato in figura n.2 con la freccia risulta essere stato verandato in epoca antecedente al ....OMISSIS...., data in cui il bene veniva ceduto dal ....OMISSIS.... alle Sigg.re ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... **Lo scrivente esperto estimatore ha rinvenuto la planimetria storica del bene**

L'appartamento staggito, pertanto, in base alla documentazione reperita, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, **risulta allo stato conforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti**, non è stato possibile determinare la conformità edilizia del bene in quanto non si è riusciti a reperire il titolo edilizio con il quale è stato costruito il fabbricato, a tal riguardo il responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di ....OMISSIS.... ha rilasciato idoneo attestato con il quale si certifica che per il bene staggito ed il fabbricato che lo contiene non si è riuscito a rinvenire presso l'archivio dell'Ente alcun titolo edilizio (Vedi All.2.4). Vani sono stati i tentativi presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli, in quanto sia la richiesta inviata a mezzo p.e.c. di accesso agli



atti, ed i relativi n. 2 successivi solleciti, oltre all'incontro in presenza avuto dallo scrivente esperto estimatore, non hanno prodotto alcun risultato sino alla data odierna di stesura della presente relazione. Le difformità esistenti, a parere dello scrivente esperto consistono nella realizzazione di una veranda sul balcone esterno a livello posto sul prospetto posteriore del fabbricato (lato Nord ed Ovest) avvenuto in data incerta, che potrà eventualmente essere sanato presentando una S.C.I.A. volontaria per ripristino dello stato dei luoghi, per consentire lo smontaggio della veranda, ( comune anche agli appartamenti dell'intera facciata del prospetto) trasporto eventuale in discarica dei rifiuti prodotti, si stima a corpo la cifra di circa **€ 3.000,00 (euro tremila/oo)**, comprensivo dei diritti S.C.I.A. dovuti al Comune di Roccarainola (NA) pari a circa euro 270,00 (dico euro duecentosettanta)+ compenso per tecnico abilitato per presentazione S.C.I.A., direzione lavori e certificazione finale di ultimazione lavori etc. oltre compenso valutato a corpo a ditta edile regolarmente munita di D.U.R.C. per smontaggio veranda, ripristino stato dei luoghi ed eventuale trasporto a rifiuto in discarica autorizzata.

Nel corso dell'accesso peritale del 02/09/2024, non sono state rilasciate e/o fatte pervenire le certificazioni degli impianti, l'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'appartamento

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per la redazione di un nuovo A.P.E, di un eventuale nuovo Do,c.f.a. ed inoltre si terra conto della mancanza delle certificazioni degli impianti presenti nell'appartamento staggito.

I costi da effettuarsi restano a carico dell'aggiudicatario, per cui, dalla stima finale dell'appartamento verranno detratte le somme occorrenti (Vedi All.3.4).

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

- Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rinvenuta o prodotta la dichiarazione di conformità degli impianti.
- Non è stato rinvenuto o prodotto il certificato di agibilità in quanto

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alle tavole grafiche dello stato dei luoghi e del confronto tra stato dei luoghi/titolo catastale (Vedi Allegati 3.1 e 3.2.). Per quanto attiene la decurtazione dei costi dalla stima finale del bene, si veda l'Allegato "Criteri di Stima e relative tabelle" (Vedi All.3.4)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il fabbricato ove è sito l'appartamento staggito, risulta essere stato costruito a totale carico dello Stato per la realizzazione di alloggi di edilizia popolare, presumibilmente realizzati intorno al 1955. Il fabbricato all'oggi presenta ancora degli appartamenti in proprietà all'Istituto Autonomo Case Popolare di Napoli (I.A.C.P.) oggi A.C.E.N. mentre la restante parte è stata ceduta dal Demanio dello Stato ad assegnatari che nel tempo ne hanno chiesto il riscatto. Infatti, l'appartamento per cui è perizia, venne ceduto in proprietà dal Demanio dello Stato ai sensi della Legge n.573 dell'8/07/1977 e successive modificazioni, con pagamento effettuato in unica soluzione del prezzo di cessione effettuato dalle germane ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS...il ....OMISSIS..., ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS... il ....OMISSIS... e dalla loro madre ....OMISSIS..., nata ad ....OMISSIS... (AV) il ....OMISSIS..., in ragione di 1/3 ciascuna della proprietà, quali eredi di ....OMISSIS..., nato il ....OMISSIS..., già assegnatario del bene che aveva effettuato richiesta di acquisto e poi deceduto in data ....OMISSIS.... L'alloggio venne acquistato dalle Sigg.re innanzi meglio specificate a mezzo di atto di cessione di alloggio popolare del ....OMISSIS..., autenticato nelle firme dal Notaio ....OMISSIS..., repertorio n.....OMISSIS... del ....OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS...ai nn....OMISSIS.... Nel suddetto atto si legge che: *"la vendita comprende l'alloggio compreso nel fabbricato sito in Roccarainola*



alla Via Marconi, n.23 sito al piano terzo, interno n.8, composto di 4,5 vani catastali oltre la proprietà pro quota e l'uso comune delle cose indivise, tra quali è compreso il piano cantinato, la scala in fabbrica ed aree circostanti con soprastante cisterna e quant'altro esistente. L'alloggio confina con tromba delle scale, due quartini al piano ed aree scoperte. L'alloggio è riportato nel N.C.E.U. di Roccarainola alla partita 2017 foglio 30 n.311 sub 8 Via G. Marconi n.13, p.2-S1, interno 8, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Lire 472.500. L'alloggio viene venduto e trasferito in proprietà nello stato di fatto e diritto in cui si trova senza l'obbligo da parte dell'amministrazione finanziaria di ulteriori opere di ultimazione e migliorie. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio e pertanto di riceverne in proprietà, l'immobile come sopra venduto, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti". All'articolo 8 dell'atto di cession e compravendita è riportato che :*"a decorrere dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente contratto l'amministrazione dello stabile di cui fa parte l'alloggio oggetto del presente contratto passa al condominio in base alle norme del codice civile. La parte acquirente entrerà a far parte del condominio stesso assumendo I diritti e gli obblighi previsti dal regolamento di condominio per gli altri condomini. Saranno, comunque, sempre, in ogni caso, a carico della parte acquirente le spese sostenute dall'I.A.C.P. per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrainposte, e tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e responsabilità civile, per il riscaldamento e pulizie, illuminazione scale e luoghi comuni, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio e gli elementi comuni dello stabile del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte. Dette spese, unitamente alla quota per spese generali di amministrazione verranno ripartite sugli assegnatari dello stabile stesso per la quota spettante a ciascun alloggio e dovranno essere regolate in via amministrativa con il versamento di una quota mensile provvisoria di Lire 9.500,00 (lire novemilacinquecento), salvo conguaglio, in sede di rendiconto da effettuarsi annualmente".* All'art.9) si legge : *"Dalla data della formale costituzione del condominio , l'amministrazione dello stabile in cui è compreso l'alloggio oggetto del presente contratto passa al condominio stesso. Da tale data, tutte le spese di cui all'art. 8, escluse le spese generali per l'amministrazione saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente. La parte acquirente, si obbliga, inoltre, a versare direttamente all'amministrazione del condominio gli importi ad essa dovuti per lavori di manutenzione straordinaria, eseguito in corso di esecuzione deliberate dall'assemblea anche prima della costituzione. Al suddetto atto di cession, veniva allegata una planimetria con evidenziato in rosso l'appartamento oggetto di vendita, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto nel corso dell'accesso peritale eseguito in unisono al custode in data 25/02/2025, non si sono rinvenute difformità, sostanziali, compresa l'area del balcone esterno a livello posto sul prospetto secondario completamente verandato ed adibito ad ambiente cucina dell'appartamento. Nell'atto di cessione, il rappresentante pro tempore dell'Amministrazione Finanziaria - Demanio dello Stato **"nella qualità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4/01/1968 n.15 e per gli effetti di cui all'art.40, 2 comma della Legge 28/02/1985 n.47 dichiara ed attesta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'alloggio de quo è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967"** (Vedi All. 2.6).*

Successivamente, con atto di compravendita per Notar ....OMISSIS..., repertorio n.....OMISSIS....del ....OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta\_S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS..., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS... il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS..., nato a ....OMISSIS...il ....OMISSIS..., c.f. ....OMISSIS... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS... il ....OMISSIS...e ....OMISSIS..., nata a ....OMISSIS... il ....OMISSIS.... In data ....OMISSIS...decadeva in ....OMISSIS...) il Sig. ....OMISSIS... per cui l'usufrutto si consolidava a favore di ....OMISSIS... che diveniva proprietario dei 1000/1000 dell'appartamento (Vedi All.2.7).

Le venditrici in data ....OMISSIS...fecero richiesta all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art.55 della Legge Regionale n.1/2008, di estinguere il diritto di prelazione da quest'ultima vantato sull'immobile oggetto di vendita ma sino alla data della vendita con atto del Notaio ....OMISSIS...non ottennero alcuna risposta.

La vendita del bene veniva fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava e seguiva con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione, servitù attive e passive ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui parte come per legge e per destinazione e come meglio precisato nel regolamento di condominio ove esistente.

A seguito di accesso agli atti eseguiti dallo scrivente esperto estimatore sia presso il Comune di Roccarainola che presso la sede dell'A.C.E.N. sita in Napoli alla Via Domenico Morelli, n.75 seguite da relative solleciti (Vedi All. 2.4 e 2.5), non si sono rinvenuti titoli abilitativi del fabbricato che contiene il bene staggito. A tal uopo, il dirigente dell'U.T.C. e responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Roccarainola in data 16/04/2025 con protocollo n.5248/2025 ***rilasciava idoneo attestato con il quale attestava che agli atti dell'ufficio non era stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferita allo specificato appartamento sito in Roccarainola (NA) alla Via G. Marconi, n.23, interno 8 piano 2-S1 (cantinola), riportato in N.C.E.U. al foglio 30, particella 331, sub 8, Catg. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 63 mq, Rendita € 244,00, parte del fabbricato di proprietà A.C.E.R. ex I.A.C.P.***

Nel corso dell'accesso eseguito presso l'U.T.C. di Roccarainola in data 16/04/2025, si rinveniva presso l'archivio del Comune documentazione edilizia inrente lavori di manutenzione eseguiti presso il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23), la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 reca la firma erronea del rag. ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., C.F. ....OMISSIS...., residente in ....OMISSIS.... alla Via G. Marconi, n.25, nella sua qualità di amministratore pro tempore del Condominio I.A.C.P. sito in ....OMISSIS.... alla Via G. Marconi, n.25. C.F. 92025310639. Vi è un errore, per quanto attiene il cognome esatto dell'amministratore pro tempore che all'epoca era individuato nella persona del Sig. ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... dell'attuale debitore Sig. ....OMISSIS.... che era proprietario dell'intero usufrutto del bene attualmente pignorato. Da informazioni raccolte in loco, il rag. ....OMISSIS.... ha ricoperto la carica di amministratore del Condominio I.A.C.P. di Via G. Marconi, n.25 sino al suo decesso, avvenuto in ....OMISSIS....) in data 15/06/2022, attualmente la carica risulterebbe vacante, per cui, atteso che gli accessi eseguiti presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli, non hanno prodotto alcun risultato, nonostante il sottoscritto esperto, si sia recato personalmente presso la sede in Napoli di Via Morelli, n.75, all'oggi pur essendo a conoscenza che nel suddetto Condominio I.A.C.P. siano state redatte ed approvate dall'ex I.A.C.P. circa 13 anni fa le tabelle millesimali del fabbricato redatte da tecnico abilitato ed incaricato dallo stesso condominio, ad oggi, nonostante i diversi solleciti, non si è riusciti a reperire le suddette tabelle nè si è a conoscenza della quota ordinaria che veniva versata dai condomini sino alla data del decesso dell'ex amministratore, rag. ....OMISSIS....

Atteso che al momento la carica di amministratore pro tempore del Condominio Parco I.A.C.P. di Via Marconi, 25 in Roccarainola – CAP 80030 – C.F. 92025310639 da informazioni raccolte dallo scrivente esperto estimatore risulta essere vacante, non si è a conoscenza degli eventuali oneri condominiali **ORDINARI** e **STRAORDINARI** dovuti dall'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**In accordo alla loro autonomia funzionale, conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, regolarità urbanistica, recettività del mercato immobiliare della zona, lo scrivente Esperto Estimatore ha ritenuto opportuno costituire un unico LOTTO e precisamente :**

**LOTTO UNICO costituito dai seguenti beni:**

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di ....OMISSIS.... al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03;

### CRITERI DI STIMA

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

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

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

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

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

### FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con



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

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>), opportunamente “validate” da un ulteriore confronto con altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>) e dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

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

**Dati dei prezzi di richiesta degli immobili nel comune di Roccarainola (NA):** La mappa mostra i prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali nel comune di Roccarainola (NA). Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili** pubblicati su Immobiliare.it nel comune Roccarainola (NA) **il periodo di riferimento è Luglio 2025.**



### Andamento dei prezzi degli immobili a Roccarainola

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



A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 984 al metro quadro**, con un aumento del **3,69% rispetto a Luglio 2024** (949 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Roccarainola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di **€ 1.019 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 849 al metro quadro**.

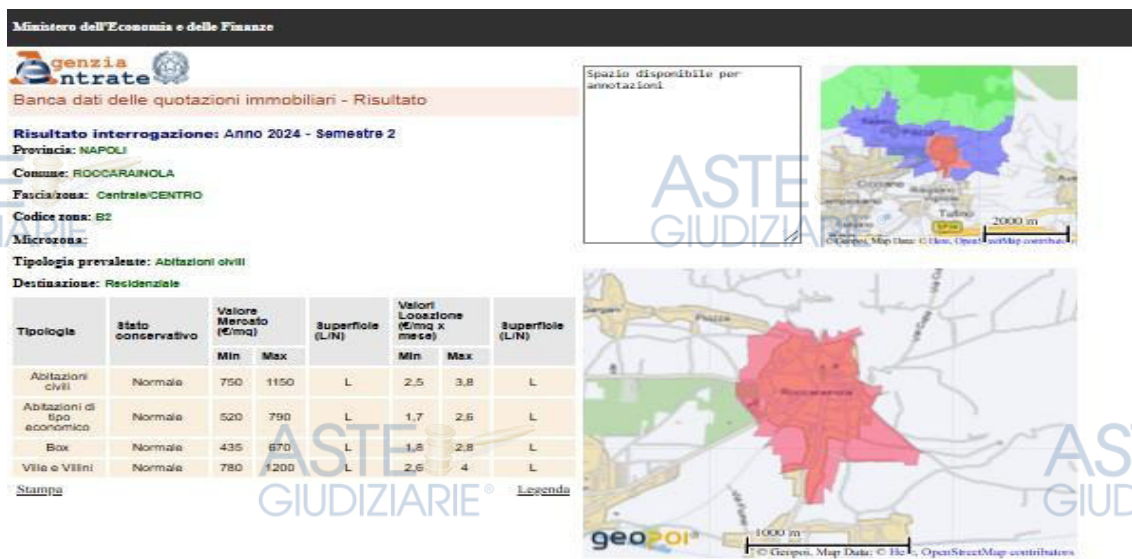


**Da altre procedure esecutive in zona, possiamo desumere quanto segue:**

Dalla Procedura esecutiva Tribunale di Nola, **R.G.E. 255/2011 riunita alla 215/ 2017 R.G.E.**, afferente immobile abitativo, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 890,00 €/m<sup>2</sup> per gli immobili abitativi (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

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

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso residenziale di tipo economico, in zona B2 "centrale/" si evince una stima del valore di vendita di mercato variabile da 520,00 a 790,00 €/m<sup>2</sup>.



In riferimento ai dati di cui sopra, trattandosi di esecuzione forzata, si assumono i valori medi, ovvero per unità abitative civili di tipo economico 655,00 €/m<sup>2</sup>.

Vero quanto sopra, **i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dal valore di mercato, altresì opportunamente calibrati attraverso ulteriori valori di riferimento a mezzo di media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3), Vendite Forzare (si assume un peso pari a 2) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

**Unità abitative:**

Agenzia immobiliare (x 3)	3 x 984,00 €/m <sup>2</sup>	= 2'952,00
Vendite forzate (x 2)	2 x 890,00 €/m <sup>2</sup>	= 1'780,00
O.M.I. (x 1)	1 x 655,00 €/m <sup>2</sup>	= 655,00
<b>Valore medio (arrotondato)</b>		<b>5'387,00 / 6 = circa 897,83 €/m<sup>2</sup></b>

Altresì significativo è il fatto che, negli ultimi anni, si è rilevata una significativa diminuzione del valore medio del mercato immobiliare; ciò detto, unitamente all'attuale persistente stato di "recessione", **al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per le abitazioni di 897,83 €/m<sup>2</sup>.**

**STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI**

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

**LOTTO UNICO - APPARTAMENTO SITO IN ROCCARAINOLA (NA) ALLA VIA GUGLIELMO MARCONI, N.25, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8, PIANO 2-S1**

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

<b>Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati</b>		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc. - <math>0,05 &lt; K_1 &lt; 0,35</math></i>		
Posizione	Centrale	+0,03 = 1,03
Presenza di verde	Nella norma	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc. - <math>0,05 &lt; K_2 &lt; 0,25</math></i>		
Facilità di accesso	Non rispettate completamente le norme sulla visibilità diversamente abili	-0,02 = 0,98
Presenza di parcheggi in zona	Assenza di parcheggi nelle immediate vicinanze del fabbricato, si trovano a circa 200 mt in stalli	-0,02 = 0,98
Esposizione	Non ottimale – principalmente su due lati, sul lato posteriore esposto a Nord-Est ed a Sud	- 0,02 = 0,98
Presenza di ascensore	No – Immobile al piano secondo	0,02 = 0,98
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc. - <math>0,10 &lt; K_2 &lt; 0,30</math></i>		
Impianti	Da aggiornare ed adeguare, privi di certificazione. In accordo con la vetustà del fabbricato	0,00 = 1,00
Grado di finiture interne	appartamento in stato appena discreto, in alcuni ambienti vi sono pavimentazioni originarie con piastrelle in graniglia risalenti agli inizi del 1960 in alcune zone danneggiate e/o disconnesse. In accordo con la vetustà del fabbricato	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Nella norma– Eseguiti lavori di manutenzione alle facciate terminati nel 2013, in accordo con la vetustà del fabbricato	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc. <math>0,05 &lt; K_2 &lt; 0,10</math></i>		
Tipologia immobile	Appartamento di edilizia economica popolare al piano secondo/seminterrato in condominio costituito	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo bene prevalente	Trattasi di un appartamento di edilizia economica popolare la cui costruzione risale a cavallo tra il 1950/1960 sito in un fabbricato di cui non è stato possibile reperire I titoli edilizi originari Il fabbricato presenta una struttura realizzata circa 70 anni fa e si presenta in un discreto stato manutentivo a seguito dei lavori di manutenzione terminate nel 2013.	- 0,40 = 0,60
Titolo Edilizio - Agibilità o abitabilità	Non è stato rinvenuto titolo edilizio come da attestazione rilasciata dal responsabile U.T.C. di ....OMISSIS.... . Vi è incertezza sulla regolarità urbanistica del bene	-0,03 = 0,97
Stato di occupazione	Occupato dalla Sig.ra Timoshenko Alla, vedova del Sig. Di Sarno Mario, ....OMISSIS.... dell'esecutato ( <u>Si considera libero, in seguito ad una consolidata prassi degli Ill.mi G.E. del Tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita</u> )	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,05 = 0,95
<b><u>Coefficiente correttivo totale</u></b>		<b><u>Circa 0,5253</u></b>

**Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad 0,5253 x 897,83 €/m<sup>2</sup> = circa 471,63 €/m<sup>2</sup>:**

**La superficie equivalente dell'appartamento, calcolata in perizia risulta essere:**

<b>APPARTAMENTO FOGLIO 30, PARTICELLA 311, SUB 8, INTERNO 8</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione - ambiente 1 : ingresso	2,75 mq	3,27 mq	1,00	3,27 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 2 : corridoio disimpegno	6,21 mq	6,97 mq	1,00	6,97 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 3 : soggiorno-pranzo	12,35 mq	14,86 mq	1,00	14,86 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 4 : cucina su balcone esterno a livello verandato	9,51 mq	11,08 mq	1,00	11,08 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 5 : ripostiglio	1,12 mq	1,44 mq	0,70	1,01 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 6 : locale w.c	3,53 mq	4,34 mq	1,00	4,34 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 7 : camera da letto	13,06 mq	14,73 mq	1,00	14,73 mq	2,75 m	2
Abitazione - ambiente 8 : cantinola al piano S1	8,74 mq	9,96 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale :</b>				<b>58,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>58,26 mq</b>		

**La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 58,26.**

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

Per maggior dettaglio, si confrontino i grafici dello stato dei luoghi con il calcolo delle superfici dei singoli ambienti, si vedano altresì il Rilievo dello stato dei luoghi, il Rilievo Fotografico ed i Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegati 3.1-3.3-3.4).

**Atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta essere di 58,26 m<sup>2</sup>, il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: 471,63 €/m<sup>2</sup> x 58,26 m<sup>2</sup> = 27'477,16 €**

**A detto valore sono ancora a detrarsi:**

- spese tecniche per redazione di nuovo A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica stimabili complessivamente in circa **300,00 €**;

- Spese tecniche per redazione S.C.I.A. volontaria per ripristino dello stato dei luoghi consistente nello smontaggio della veranda rinvenuta sulla facciata retrostante del fabbricato posta ad Ovest con eventuale trasporto in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti, si stima a corpo la cifra di circa € 3.000,00 (euro tremila)
- Spese tecniche per redazione nuovo Do.c.fa. circa 600,00 (euro seicento) euro
- **N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.**

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore commerciale del LOTTO UNICO (Bene n.1), ai fini della presente stima, ammonta complessivamente ad € 27.477,16 - (€ 3.000,00 + € 300,00 + € 600,00) = € 23.577,16 che si ritiene poter approssimare a € 24.000,00 € (euro ventiquattromila e centesimi zero).**

<b>Valore medio di stima:</b>	$471,63 \text{ €/m}^2 \times 58,26 \text{ m}^2 = 27'477,16 \text{ €}$
<b>Deprezzamento :</b>	$[(27'477,16 - 24'000,00) / 24'000,00] \times 100 = 14,49\%$
<b>Valore finale di stima:</b>	<b><u>24.000.00 € (euro ventiquattromila e centesimi zero)</u></b>
<b>Offerta Minima:</b>	<b><u>18'000.00 € (euro diciottomila e centesimi zero)</u></b>

### **PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE**

La costruzione del fabbricato che contiene i beni staggit è anteriore alla data del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Roccarainola (NA) in data 19/03/2025 ed acquisita al prot.3884 del 20/03/2025, si ritirava a mano in data 16/04/2025, la seguente documentazione : documentazione edilizia inrente lavori di manutenzione eseguiti presso il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23), la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 e successiva Comunicazione di ultimazione lavori con certificate di collaudo degli stessi redatta dal tecnico all'epoca incaricato ed acclarata al protocollo n°2386 dell'08/04/2013 in la seguente attestazione rilasciata dal 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione (Vedi All.2.4):

- Comunicazione inizio lavori di attività edilizia libera redatta ai sensi e per gli effetti del D.L. 25/03/2020 n°40 convertito in Legge 22/03/2010 n°73 art. 5 comma 1 lettera "A" \_D.P.R. 06/06/2001 n.380 art.6 comma 1 lettera "A" e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301 inrente lavori di manutenzione ordinaria eseguiti presso il Condominio I.A.C.P. sito in Roccarainola (NA) alla Via G. Marconi, n.25, lavori rientranti nella casistica della manutenzione ordinaria, come previsto dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 art.3 comma 1 lettera "A", e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla suddetta comunicazione a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione;
- Comunicazione di Ultimazione lavori e relativo certificate di collaudo degli stessi a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione acclarata al protocollo n°2386 del 08/04/2013 del Comune di Roccarainola (NA)

Inoltre, atteso che nell'archivio del Comune di



Roccarainola (NA) non veniva reperito al momento alcun titolo edilizio inerente la costruzione del fabbricato I.A.C.P. sito alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex 23), veniva rilasciata al sottoscritto esperto la seguente attestazione con protocollo n° 5248 del 16/04/2025 a firma del responsabile U.T.C. del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata (Vedi All.2.4):

**OGGETTO: Attestazione.**

**Visto** il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023, con cui l'Ing. ....OMISSIS.... è stata nominata Responsabile del Servizio Patrimonio, conferendo la titolarità della Posizione Organizzativa;

**Visto** il decreto Sindacale n. 4 del 01/10/2024 ad oggetto "conferma di incarico delle posizioni organizzative ed assegnazione funzione ad interim quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" con il quale, tra gli altri, veniva confermato il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023;

**Vista** la richiesta prodotta dalla S.V. quale CTU nella procedura RGE 181/2024 – Tribunale di Nola,

acquisita agli atti di questo Ente in data 20/03/2025 con il numero di protocollo 3884 con la quale veniva richiesta la documentazione per i seguenti immobile: appartamento sito in Roccarainola (NA) Via G. Marconi, n. 23, interno 8, piano 2-S1 (cantinola), in N.C.E.U. foglio 30, particella 311, sub 8, categ. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 63m", rendita 244,0 €, parte del fabbricato di proprietà ACER ex IACP;

Con la presente si **attesta** che agli atti d'ufficio non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferita al sopra specificato immobile.

Successivamente a ciò, lo scrivente esperto estimatore inoltrava a mezzo p.e.c. in data 05/05/2025 istanza di accesso agli atti all'A.C.E.R. – Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ex I.A.C.P.) della Regione Campania per ricevere documentazione utile all'espletamento dell'incarico peritale, recandosi anche personalmente presso la sede dell'Agenzia sita in Napoli alla Via Domenico Morelli, n.75- CAP 80121 in data 20/05/2025 con ulteriore istanza di sollecito inviata a mezzo p.e.c in data 29/05/2025 senza ricevere sino alla data odierna alcuna risposta (Vedi All 2.6).

In data 03/07/2025 lo scrivente esperto estimatore inoltrava istanza di accesso agli atti presso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) della Città Metropolitana di Napoli acclarata al protocollo n°100057 del 04/07/2025 della Città Metropolitana di Napoli, al fine di conoscere se il fabbricato per edilizia economica popolare realizzato dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) oggi A.C.E.N. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) fosse stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Con p.e.c. ricevuta in data 20/07/2025 ricevevo dal S.I.T della Città Metropolitana di Napoli la seguente documentazione in formato Pdf:

20. 1965 CTP.pdf;
21. 1997 Agea.pdf
22. 1998 IT 2K
23. 1999 Agea.pdf
24. 2000 Agea.pdf
25. 2001 Agea.pdf
26. 2004 Orca 2004-5.pdf
27. 2006 Agea.pdf
28. 2007 Avioriprese.pdf
29. 2008 Agea.pdf
30. 2011 Agea.pdf
31. 2014 Agea.pdf
32. 2017 Agea.pdf
33. 2028 Satellite.pdf
34. 2019 Satellite.pdf
35. 2020 Satellite.pdf

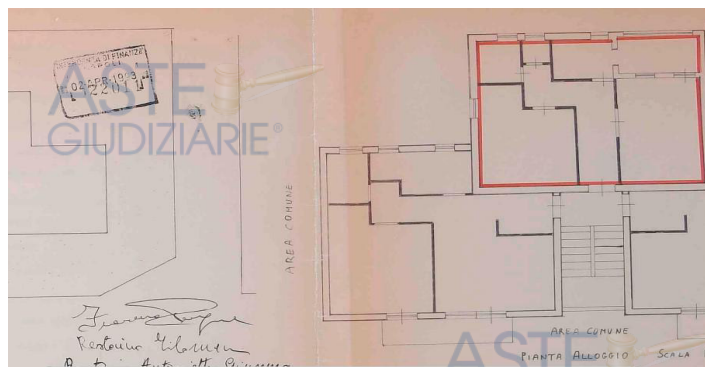
36. 2021 Satellite.pdf

37. 2023 Agea

38. 2023 Agea + catasto

Dal confronto della documentazione ricevuta, in particolare con la Carta Tematica della Provincia di Napoli datata 1965, si evince che a tale data, il fabbricato già risultava riportato sulla stessa, per cui, come anche riportato nei titoli di provenienza del bene (Vedi All.2.6 e 2.7) possiamo affermare con certezza che il fabbricato per edilizia economica e popolare sito in ....OMISSIS.... alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex n.23) denominato Condominio Parco I.A.C.P. e riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Roccarainola al Foglio 30, Particella 311 **è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.**

Non avendo a tal riguardo, rinvenuto documentazione grafica certa, inerente il titolo edilizio con il quale è stato edificato il fabbricato che contiene il bene staggito, possiamo far riferimento allo stralcio di planimetria allegata all'atto di provenienza ultraventennale del bene, ovvero la scrittura privata autenticata dal Notaio ....OMISSIS...., repertorio n. ....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS.... ai nn. ....OMISSIS.... con la quale le Sigg.re ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... acquistavano ciascuno la quota di 1/3 della piena proprietà del bene dal Demanio dello Stato. Ebbene in tale atto è allegata una planimetria stralcio di un grafico desunto probabilmente dai grafici originari del fabbricato, ove è segnato con contorno evidenziato in rosso l'appartamento di edilizia popolare che veniva alienato e che si riporta di seguito:



**Fig. 1 - Stralcio planimetria bene staggito allegato ad Atto Notaio ....OMISSIS....**

Non avendo rinvenuto titolo edilizio, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con quanto riportato in nella planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali in atti dal 22/05/2003 e rappresentato nella Tavola redatta dallo scrivente esperto estimatore riportata di seguito:



**Fig. 2- Tavola raffronto Stato dei Luoghi con scheda catastale**

Da tale raffronto, si nota la conformità dello stato dei luoghi con la scheda catastale in atti, si ricorda che la vendita del bene per atto ....OMISSIS...., **venne effettuata nelle condizioni in cui si trovava il bene, e con dichiarazione che trattavasi di bene costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967.**

Tuttavia, risulta evidente che l'attuale ambiente cucina realizzata su balcone esterno a livello con accesso dall'ambiente soggiorno e dalla zona disimpegno dell'appartamento, evidenziato in figura n.2 con la freccia risulta essere stato verandato in epoca antecedente al ....OMISSIS...., data in cui il bene veniva ceduto dal ....OMISSIS.... alle Sigg.re ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS....

**Lo scrivente esperto estimatore ha rinvenuto la planimetria storica del bene, ovvero quella precedente all'ultima rinvenuta telematicamente in atti (Vedi All. 2.2).**

L'appartamento staggito, pertanto, in base alla documentazione reperita, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, **risulta allo stato conforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti**, non è stato possibile determinare la conformità edilizia del bene in quanto non si è riusciti a reperire il titolo edilizio con il quale è stato costruito il fabbricato, a tal riguardo il responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Roccarainola (NA) ha rilasciato idoneo attestato con il quale si certifica che per il bene staggito ed il fabbricato che lo contiene non si è riuscito a rinvenire presso l'archivio dell'Ente alcun titolo edilizio. Vani sono stati i tentativi presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli, in quanto sia la richiesta inviata a mezzo p.e.c. di accesso agli atti, ed i relativi n. 2 successivi solleciti, oltre all'incontro in presenza avuto dallo scrivente esperto estimatore, non hanno prodotto alcun risultato sino alla data odierna di stesura della presente relazione. Le difformità esistenti, a parere dello scrivente esperto consistono nella realizzazione di una veranda sul balcone esterno a livello posto sul prospetto posteriore del fabbricato (lato Nord ed Ovest) avvenuto in data incerta, che potrà eventualmente essere sanato presentando una S.C.I.A. volontaria per ripristino dello stato dei luoghi, per consentire lo smontaggio della veranda, (comune anche agli appartamenti dell'intera facciata del prospetto) trasporto eventuale in discarica dei rifiuti prodotti, si stima a corpo la cifra di circa **€ 3.000,00 (euro tremila/oo)**, comprensivo dei diritti S.C.I.A. dovuti al Comune di ....OMISSIS.... pari a circa euro 270,00 (dico euro duecentosettanta)+ compenso per tecnico abilitato per presentazione S.C.I.A., direzione lavori e certificazione finale di ultimazione lavori etc. oltre compenso valutato a corpo a ditta edile regolarmente munita di D.U.R.C. per smontaggio veranda, ripristino stato dei luoghi ed eventuale trasporto a rifiuto in discarica autorizzata.

Nel corso dell'accesso peritale del 02/09/2024, non sono state rilasciate e/o fatte pervenire le certificazioni degli impianti, l'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'appartamento

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per la redazione di un nuovo A.P.E, di un eventuale nuovo Do,c.fa. ed inoltre si terrà conto della mancanza delle certificazioni degli impianti presenti nell'appartamento staggito.

I costi da effettuarsi restano a carico dell'aggiudicatario, per cui, dalla stima finale dell'appartamento verranno detratte le somme occorrenti.

Atteso che al momento la carica di amministratore pro tempore del Condominio Parco I.A.C.P. di Via Marconi , 25 in Roccarainola - CAP 80030 - C.F. 92025310639 da informazioni raccolte dallo scrivente esperto estimatore risulta essere vacante, non si è a conoscenza degli eventuali oneri condominiali **ORDINARI e STRAORDINARI** dovuti dall'esecutato.

## CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente e al Custode Giudiziario con PEC del 13/08/2025 e all'Esecutato con Raccomandata A/R in pari data del 13/08/2025, consegnata allo stesso come da

ricevuta allegata in data 18/08/2025, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (Vedi All.2.11).

Nei tempi assegnati. non sono pervenute note e/o osservazioni alla Bozza di C.T.U..

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

Si precisa che la presente perizia definitiva sarà inviata a mezzo p.e.c. al Creditore procedente ed al Custode Giudiziario ed a mezzo Raccomandata A.R. all'esecutato.

Per eventuali comunicazioni telefoniche, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti:  
studio professionale alla via ....OMISSIS....in ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... - P.E.C. ....OMISSIS...., telefono studio: +39....OMISSIS...., mobile ....OMISSIS....

....OMISSIS...., li 05/09/2025





## ELENCO ALLEGATI

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

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

- 1.1) - Disposizione dell'Ill.mo G.E. del 03/02/2025, afferente la nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e del verbale di conferimento incarico e giuramento del 04/02/2025;

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

- 2.1) - Visure effettuate telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetrie catastali;

- 2.2) - Verbali delle operazioni peritali;

- 2.3) - Copie Certificati di residenza, stato di famiglia e di stato libero dell'esecutato;

- 2.4) - Documentazione e attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roccarainola (NA) con relative richieste del sottoscritto esperto estimatore;

- 2.5) - Richiesta documentazione inoltrata a mezzo p.e.c. all'A.C.E.R. (ex I.A.C.P.) della Regione Campania e relativi solleciti del sottoscritto esperto estimatore rimasta ad oggi del tutto inevasa;

- 2.6) - Copia atto notarile di provenienza ultraventennale Scrittura privata Autenticata, per notar ....OMISSIS...., atto di cessione in proprietà di bene dal Demanio dello Stato ai sensi della Legge n.573 dell'8/07/1977 e s.m. repertorio n. ....OMISSIS.... del ....OMISSIS....;

- 2.7) - Copia atto di provenienza per Notar ....OMISSIS...., repertorio n. ....OMISSIS.... del ....OMISSIS....

- 2.8) - Copia documenti ricevuti dal S.I.T. della Città Metropolitana di Napoli con relativa richiesta del sottoscritto esperto estimatore;

- 2.9) - Visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S.M. C.V. in data ....OMISSIS....ed in data 11/08/2025;

- 2.10) - Certificazione assenza usi civici nel comune di Roccarainola (NA) per il bene oggetto di procedura rilasciato per altra Procedura Esecutiva dal competente Ufficio Centrale Foreste e Caccia della Regione Campania;

- 2.11) - Bozza C.T.U. inviata in data 13/08/2025 alle parti a mezzo p.e.c. ed a mezzo Raccomandata A.R. all'esecutato con allegate ricevute

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

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi;

- 3.2) - Sovrapposizioni stato dei luoghi/catastale;

- 3.3) - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con tavole dei con ottici;

- 3.4) - Criteri di stima e relative tabelle.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 24.000,00 €, OFFERTA MINIMA 18.000,00 €

Il lotto è formato da beni oggetto di pignoramento immobiliare del ....OMISSIS...., rep. n. ....OMISSIS....del ....OMISSIS...., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., ed è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in ....OMISSIS.... alla Via Giuseppe Marconi, n.25, interno n.8, in zona "B2- Centrale", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al secondo piano ed al piano seminterrato del Condominio "Parco I.A.C.P." C.F. 92025310639, costituito da un fabbricato che conta quattro piani fuori terra, di cui il piano quarto parzialmente edificato al di sopra dei sottostanti piani, ove trovano posto n°10 alloggi, n°3 per piano ad eccezione del quarto piano nel quale trova posto un unico appartamento, tutti destinati a civili abitazioni, oltre ad un piano seminterrato destinato a locali di deposito (cantinole). L'ossatura portante verticale del fabbricato, è costituita da muratura di tufo giallo napoletano posto in opera a coltello e legata con malta bastarda, su cui poggiano solai in latero-cemento gettati in opera. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in cemento armato a due rampe per piano, la quale, partendo dal piano seminterrato, raggiunge il lastrico solare. Detto lastrico solare, del tipo a tetto "o a terrazza", reso impermeabile da un manto impermeabile a doppio strato, messo in opera su idoneo massetto di configurazione delle pendenze, allo stato risulta essere praticabile, essendo lo stesso dotato di idonee protezioni – parapetti in muratura – atte a consentire l'affaccio in tutta tranquillità, eccezione fatta per il lastrico solare a copertura dell'appartamento ubicato al quarto piano, il quale non è accessibile. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell'edilizia economica popolare. Nel fabbricato non vi è ascensore. L'accesso al Condominio "Parco IACP" avviene dalla Via Guglielmo Marconi all'altezza del civico n.25, ove è sito un piccolo cancello in metallo che protegge il passetto che dalla strada conduce all'infisso in alluminio esterno che protegge l'ingresso del fabbricato. Al lato dell'infisso esterno sono posti i citofoni delle 10 unità immobiliari che costituiscono il Condominio "Parco IACP". Da informazioni raccolte, atteso che sia presso il Comune di Roccarainola, sia presso l'A.C.E.R. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) non è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato eretto il fabbricato (Vedi All. 2.4) che sembrerebbe essere stato realizzato intorno al 1954, sicuramente in data anteriore al 1 settembre 1967, come confermato anche dalla documentazione reperita dallo scrivente esperto estimatore presso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli,

L'appartamento è composto da un ambiente ingresso, una zona di disimpegno, un ambiente pranzo/ soggiorno, un ambiente cucina ricavato su un terrazzo esterno posteriore verandato, un ambiente ripostiglio, un ambiente w.c, un ambiente camera da letto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,75 mt., gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: ingresso di 3,27 mq (superficie lorda); zona disimpegno di 6,97 mq; pranzo-soggiorno di 14,86 mq; cucina ricavata su terrazzo esterno verandato di 11,8 mq; locale ripostiglio di 1,44 mq; locale w.c. di 4,34 mq; camera da letto di 14,73 mq.;

L'appartamento staggito è dotato di locale cantinola al piano S1 che presenta la seguente dimensione: locale cantinola 9,96 mq (superficie lorda) ed un'altezza interna di 2,40 mt.

All'esterno del Condominio "Parco IACP", non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il Condominio "Parco IACP" è situato in prossimità di una zona residenziale e centrale del Comune di Roccarainola, vi sono diverse attività commerciali in zona e zona risulta ben servita.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, la cassa scale, le aree esterne etc.

Il bene è costituito da un appartamento riportato in Catasto come categoria A/3, classe 1 – Abitazione di tipo economico (sono le abitazioni, con materiali e rifiniture di tipo economico gli impianti ed i servizi sono ridotti all'essenziale), ed è

costituito nella sua interezza, così come riportato sui grafici allegati (Vedi All. 3.1 – Grafici Stato dei luoghi) da : un ambiente 1 adibito ad ingresso; dall'ingresso, frontalmente si è introdotti nell'ambiente 2 costituito da una zona disimpegno; dal corridoio/disimpegno sulla destra è posto una camera pranzo-soggiorno, ambiente n.3 dei grafici, munita di infisso/balcone che immette sul terrazzo esterno a livello di pertinenza e di infisso/finestra che prospetta sempre sul terrazzo esterno di pertinenza completamente verandato in cui si trova la cucina, ambiente n. 4 dei grafici; dall'ambiente cucina tramite varco si accede nella zona disimpegno e da qui sulla destra è sito l'attuale ambiente ripostiglio (ex cucinino) munito di infisso/finestra, ambiente n.5 dei grafici; in fondo alla zona disimpegno è posto il w.c. munito di infisso/finestra, ambiente n. 6 dei grafici; dalla zona disimpegno, sulla sinistra è posta la camera da letto munita di infisso/finestra, ambiente n.7 dei grafici; al piano seminterrato è sito l'ambiente cantinola pertinenza dell'appartamento è il terzo locale posto sulla sinistra provenendo dalla cassa scale al livello S1.

In definitiva, l'appartamento presenta sul prospetto posteriore del fabbricato, lato Nord-Ovest, un piccolo terrazzo completamente verandato con accesso dall'ambiente n.3 (pranzo-soggiorno) e dalla zona disimpegno n.2 rappresentati sui grafici, adibito attualmente ad ambiente cucina-

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, il viale comune di accesso, la cassa scale unica, la zona comune di accesso alle cantinole al piano S1, le aree esterne, etc.

Complessivamente le facciate esterne del fabbricato versano in un discreto stato manutentivo.

Gli ambienti interni dell'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di ....OMISSIS.... al foglio 30, particella 311 sub 8, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 25/02/2025 in unisono al custode Avv. Fabiola Angri, si presentavano in condizioni manutentive discrete, altrettanto le finiture presenti. Il pavimento, in alcuni punti è danneggiato, lo stesso in parte presenta le originarie piastrelle in graniglia originarie risalenti alla costruzione del fabbricato avvenuta nel periodo compreso tra il 1950/1960, per altra parte, nell'ambiente w.c. sia il pavimento che i rivestimenti alle pareti sono in ceramica. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. Nell'appartamento non vi è impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico. Nel Corso delle operazioni peritali sono stati rinvenuti due condizionatori nell'ambiente soggiorno e nella zona disimpegno di fronte alla camera da letto. Le porte interne dei vari ambienti sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in parte in pvc con vetro camera ed altra parte in legno e vetro.

In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE), il costo dello stesso è stato debitamente tenuto in considerazione dallo scrivente esperto in fase di stima.

#### **I beni sono così identificati in Catasto :**

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03

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

**piena proprietà : 1/1**

- **....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS...., Codice Fiscale ....OMISSIS.... - Piena Proprietà - 1/1**

Il debitore ....OMISSIS.... risulta ....OMISSIS...., come da certificazione agli atti rilasciata dal ....OMISSIS.... ove risiede (Vedi All. 2.3).

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto di compravendita per Notar ....OMISSIS...., repertorio n.....OMISSIS....del ....OMISSIS...., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., con il quale i Sig.ri ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di usufrutto) e ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....e ....OMISSIS...., nata a ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., con successivo consolidamento di usufrutto a favore di ....OMISSIS.... in virtù del decesso di ....OMISSIS.... avvenuto in ....OMISSIS....) il ....OMISSIS....

#### **Destinazione Urbanistica:**

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Roccarainola (NA) in data 19/03/2025 ed acquisita al prot.3884 del 20/03/2025 e successivo sollecito con p.e.c. del 15/07/2025 acclarata al protocollo n.9038 del 16/07/2025, ricevevo a mezzo p.e.c. in data 01/08/2025 prot. n°10042, certificato di destinazione urbanistica per gli usi consentiti, del suolo sito in Roccarainola (NA) e riportato in Catasto al Foglio 30, Particella 311 (Vedi All.2.4).

Dal suddetto certificato, risulta che:

### IL RESPONSABILE

**Visto** il Sindacale n°1 del 02/01/2025 con il quale viene assegnato ad *interim*, alla sottoscritta, le funzioni di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata;

**Vista** la richiesta dell'Ing. ....OMISSIS...., nella qualità di CTU, esecuzione immobiliare RGE n.181/2024 – Tribunale di Nola, acquisita agli atti di questo Ente in data 20/03/2025 con il numero di protocollo 3884;

**Visto** il P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 21/05/2016;

**Visto** l'avviso di approvazione del P.U.C. pubblicato nel B.U.R.C. n° 48 del 18/07/2016;

**Vista** la ricevuta di avvenuto versamento di € 60,00 con bollettino postale SEZ 20 del 19/03/2025

per diritti di segreteria e di istruttoria, giusta delibera di G.M. n° 81 del 21/09/2020;

Ai sensi del DPR 06/06/2001 n° 380 art. 30 (L) e succ. modifiche ed integrazioni;

### CERTIFICA

che il terreno sito in questo Comune, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa n. 30 particella n.311, in base al vigente P.U.C.

approvato con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 21/05/2016, ha la seguente destinazione urbanistica e le relative prescrizioni

qui di seguito riportate:

### DESTINAZIONE URBANISTICA

**Parti urbane consolidate - Tessuti da completare;**

#### Regolarità urbanistica:

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

La costruzione del fabbricato che contiene i beni staggiati è anteriore alla data del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo pec al Comune di Roccarainola (NA) in data 19/03/2025 ed acquisita al prot.3884 del 20/03/2025, si ritirava a mano in data 16/04/2025, la seguente documentazione : documentazione edilizia inrente lavori di manutenzione eseguiti presso il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23), la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 e successiva Comunicazione di ultimazione lavori con certificate di collaudo degli stessi redatta dal tecnico all'epoca incaricato ed acclarata al protocollo n°2386 dell'8/04/2013 in la seguente attestazione rilasciata dal 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione (Vedi All.2.4):

- Comunicazione inizio lavori di attività edilizia libera redatta ai sensi e per gli effetti del D.L. 25/03/2020 n°40 convertito in Legge 22/03/2010 n°73 art. 5 comma 1 lettera "A" D.P.R. 06/06/2001 n.380 art.6 comma 1 lettera "A" e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301 inrente lavori di manutenzione ordinaria eseguiti presso il Condominio I.A.C.P. sito in ....OMISSIS.... alla Via G. Marconi, n.25, lavori rientranti nella casistica della manutenzione ordinaria, come previsto dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 art.3 comma 1 lettera "A", e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla suddetta comunicazione a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione;
- Comunicazione di Ultimazione lavori e relativo certificate di collaudo degli stessi a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione acclarata al protocollo n°2386 del 08/04/2013 del Comune di Roccarainola (NA)

Inoltre, atteso che nell'archivio del Comune di Roccarainola (NA) non veniva reperito al momento alcun titolo edilizio inerente la costruzione del fabbricato I.A.C.P. sito alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex 23), veniva rilasciata al sottoscritto esperto la seguente attestazione con protocollo n° 5248 del 16/04/2025 a firma del responsabile U.T.C. del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata (Vedi All.2.4):

### OGGETTO: Attestazione.

**Visto** il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023, con cui l'Ing. ....OMISSIS.... è stata nominata Responsabile del Servizio Patrimonio, conferendo la titolarità della Posizione Organizzativa;

**Visto** il decreto Sindacale n. 4 del 01/10/2024 ad oggetto "conferma di incarico delle posizioni organizzative ed assegnazione funzione ad interim quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" con il quale, tra gli altri, veniva confermato il Decreto Sindacale prot. n. 34 del 02/01/2023;

**Vista** la richiesta prodotta dalla S.V. quale CTU nella procedura RGE 181/2024 – Tribunale di Nola, acquisita agli atti di questo Ente in data 20/03/2025 con il numero di protocollo 3884 con la quale veniva richiesta la documentazione per i seguenti immobile: appartamento sito in Roccarainola (NA) Via G. Marconi, n. 23, interno 8, piano 2-S1 (cantinola), in N.C.E.U. foglio 30, particella 311, sub 8, categ. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 63m², rendita 244,0 €, parte del fabbricato di proprietà ACER ex IACP;

Con la presente si **attesta** che agli atti d'ufficio non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferita al sopra specificato immobile.

Successivamente a ciò, lo scrivente esperto estimatore inoltrava a mezzo p.e.c. in data 05/05/2025 istanza di accesso agli atti all'A.C.E.R. – Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ex I.A.C.P.) della Regione Campania per ricevere documentazione utile all'espletamento dell'incarico peritale, recandosi anche personalmente presso la sede dell'Agenzia sita in Napoli alla Via Domenico



Morelli, n.75- CAP 80121 in data 20/05/2025 con ulteriore istanza di sollecito inviata a mezzo p.e.c in data 29/05/2025 senza ricevere sino alla data odierna alcuna risposta (Vedi All 2.6).

In data 03/07/2025 lo scrivente esperto estimatore inoltrava istanza di accesso agli atti presso il S.I.T- (Sistema Informativo Territoriale) della Città Metropolitana di Napoli acclarata al protocollo n° della Città Metropolitana di Napoli, al fine di conoscere se il fabbricato per edilizia economica popolare realizzato dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) oggi A.C.E.N. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) fosse stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Con p.e.c. ricevuta in data 20/07/2025 ricevevo dal S.I.T della Città Metropolitana di Napoli la seguente documentazione in formato Pdf:

- 1.1965 CTP.pdf;
- 2.1997 Agea.pdf
3. 1998 IT 2K
- 4.1999 Agea.pdf
- 5.2000 Agea.pdf
- 6.2001 Agea.pdf
- 7.2004 Orca 2004-5.pdf
- 8.2006 Agea.pdf
- 9.2007 Avioriprese.pdf
- 10.2008 Agea.pdf
- 11.2011 Agea.pdf
12. 2014 Agea.pdf
- 13.2017 Agea.pdf
- 14.2028 Satellite.pdf
- 15.2019 Satellite.pdf
- 16.2020 Satellite.pdf
- 17.2021 Satellite.pdf
- 18.2023 Agea
- 19.2023 Agea + catasto

Dal confronto della documentazione ricevuta, in particolare con la Carta Tematica della Provincia di Napoli datata 1965, si evince che a tale data, il fabbricato già risultava riportato sulla stessa, per cui, come anche riportato nei titoli di provenienza del bene (Vedi All.2.6 e 2.7) possiamo affermare con certezza che il fabbricato per edilizia economica e popolare sito in ....OMISSIS.... alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex n.23) denominato Condominio Parco I.A.C.P. e riportato al N.C.E.U. del comune censuario di Roccarainola al Foglio 30, Particella 311 **è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.**

Non avendo a tal riguardo documentazione grafica certa, inerente il titolo edilizio (se esistente!!) con il quale è stato edificato il fabbricato che contiene il bene staggito, possiamo far riferimento allo stralcio di planimetria allegata all'atto di provenienza ultraventennale del bene, ovvero la scrittura privata autenticata dal Notaio ....OMISSIS...., repertorio n. ....OMISSIS.... del ....OMISSIS...., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS....con la quale le Sigg.re ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... acquistavano ciascuno la quota di 1/3 della piena proprietà del bene dal Demanio dello Stato. Ebbene in tale atto è allegata una planimetria stralcio di un grafico desunto probabilmente dai grafici originari del fabbricato,

Non avendo rinvenuto titolo edilizio, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, dal confronto dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con quanto riportato in nella planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali in atti dal 22/05/2003 e rappresentato nella Tavola redatta dallo scrivente esperto estimatore.

Da tale raffronto, si nota la conformità dello stato dei luoghi con la scheda catastale in atti, si ricorda che la vendita del bene per atto ....OMISSIS...., **venne effettuata nelle condizioni in cui si trovava il bene, e con dichiarazione che trattavasi di bene costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967 .**

Tuttavia, risulta evidente che l'attuale ambiente cucina realizzato su balcone esterno a livello con accesso dall'ambiente soggiorno e dalla zona disimpegno dell'appartamento, evidenziato in figura n.2 con la freccia risulta essere stato verandato in epoca antecedente al ....OMISSIS...., data in cui il bene veniva ceduto dal ....OMISSIS.... alle Sigg.re ....OMISSIS...., ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... **Lo scrivente esperto estimatore ha rinvenuto la planimetria storica del bene**

L'appartamento staggito, in base alla documentazione reperita, trattandosi di bene realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, **risulta allo stato conforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti**, non è stato possibile determinare la conformità edilizia del bene in quanto non si è riusciti a reperire il titolo edilizio con il quale è stato costruito il fabbricato, a tal riguardo il responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di ....OMISSIS.... ha rilasciato idoneo attestato con il quale si certifica che per il bene staggito ed il fabbricato che lo contiene non si è riuscito a rinvenire presso l'archivio dell'Ente alcun titolo edilizio. Vani sono stati i tentativi presso l'A.C.E.N. (ex I.A.C.P.) di Napoli, in quanto sia la richiesta inviata a mezzo p.e.c. di accesso agli atti, ed i relativi n. 2 successivi solleciti, oltre all'incontro in presenza avuto dallo scrivente esperto estimatore, non hanno prodotto alcun risultato sino alla data odierna di stesura della presente relazione. Le difficoltà esistenti, a parere dello scrivente esperto consistono nella realizzazione di una veranda sul balcone esterno a livello posto sul prospetto posteriore del fabbricato (lato Nord ed Ovest) avvenuto in data incerta, che potrà eventualmente essere sanato presentando una S.C.I.A. volontaria per ripristino dello stato dei luoghi, per consentire lo smontaggio della veranda, ( comune anche agli appartamenti dell'intera facciata del prospetto) trasporto eventuale in discarica dei rifiuti prodotti, si stima a corpo la cifra di circa **€ 3.000,00 (euro tremila/oo)**, comprensivo dei diritti S.C.I.A. dovuti al Comune di Roccarainola (NA) pari a circa euro 270,00 (dico euro duecentosettanta)+ compenso per tecnico abilitato per presentazione

Tribunale di Nola  
Sezione EE.II.  
R.G.E. 181/2024

S.C.I.A., direzione lavori e certificazione finale di ultimazione lavori etc. oltre compenso valutato a corpo a ditta edile regolarmente munita di D.U.R.C. per smontaggio veranda, ripristino stato dei luoghi ed eventuale trasporto a rifiuto in discarica autorizzata.

Nel corso dell'accesso peritale del 02/09/2024, non sono state rilasciate e/o fatte pervenire le certificazioni degli impianti, l'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'appartamento

Pertanto, sulla scorta di quanto riportato innanzi, nella presente stima, si terranno in debita considerazione i costi necessari per la redazione di un nuovo A.P.E e la mancanza delle certificazioni degli impianti presenti nell'appartamento staggito.

I costi da effettuarsi restano a carico dell'aggiudicatario, per cui, dalla stima finale dell'appartamento verranno detratte le somme occorrenti.

**Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 24.000,00 €, Offerta minima 18.000,00 €**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 24.000,00 €, OFFERTA MINIMA: 18.000,00 €**

### Lotto unico

Il lotto è formato da beni oggetto di pignoramento immobiliare del ....OMISSIS...., rep. n. ....OMISSIS....del ....OMISSIS.... (LI), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ....OMISSIS....ai nn. ....OMISSIS...., ed è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento sito alla Via Guglielmo Marconi, n.23, riportato al C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03

### Ubicazione:

I beni oggetto della presente procedura, si trovano al secondo piano ed al piano seminterrato del Condominio "Parco I.A.C.P." C.F. 92025310639, costituito da un fabbricato che conta quattro piani fuori terra, di cui il piano quarto parzialmente edificato al di sopra dei sottostanti piani, ove trovano posto n°10 alloggi, n°3 per piano ad eccezione del quarto piano nel quale trova posto un unico appartamento, tutti destinati a civili abitazioni, oltre ad un piano seminterrato destinato a locali di deposito (cantinole). L'ossatura portante verticale del fabbricato, è costituita da muratura di tufo giallo napoletano posto in opera a coltello e legata con malta bastarda, su cui poggiano solai in latero-cemento gettati in opera. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in cemento armato a due rampe per piano, la quale, partendo dal piano seminterrato, raggiunge il lastrico solare. Detto lastrico solare, del tipo a tetto "o a terrazza", reso impermeabile da un manto impermeabile a doppio strato, messo in opera su idoneo massetto di configurazione delle pendenze, allo stato risulta essere praticabile, essendo lo stesso dotato di idonee protezioni – parapetti in muratura – atte a consentire l'affaccio in tutta tranquillità, eccezione fatta per il lastrico solare a copertura dell'appartamento ubicato al quarto piano, il quale non è accessibile. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne – pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. – sono tipici dell'edilizia economica popolare. Nel fabbricato non vi è ascensore. L'accesso al Condominio "Parco IACP" avviene dalla Via Guglielmo Marconi all'altezza del civico n.25, ove è sito un piccolo cancello in metallo che protegge il passetto che dalla strada conduce all'infisso in alluminio esterno che protegge l'ingresso del fabbricato. Al lato dell'infisso esterno sono posti i citofoni delle 10 unità immobiliari che costituiscono il Condominio "Parco IACP". Da informazioni raccolte, atteso che sia presso il Comune di Roccarainola, sia presso l'A.C.E.R. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) non è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato eretto il fabbricato che sembrerebbe essere stato realizzato intorno al 1954, sicuramente in data anteriore al 1 settembre 1967, come confermato anche dalla documentazione reperita dallo scrivente esperto estimatore presso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli). L'appartamento è composto da un ambiente ingresso, una zona di disimpegno, un ambiente pranzo/ soggiorno, un ambiente cucina ricavato su un terrazzo esterno posteriore verandato, un ambiente ripostiglio, un ambiente w.c, un ambiente camera da letto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,75 mt., gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: ingresso di 3,27 mq (superficie lorda); zona disimpegno di 6,97 mq; pranzo-soggiorno di 14,86 mq; cucina ricavata su terrazzo esterno verandato di 11,8 mq; locale ripostiglio di 1,44 mq; locale w.c. di 4,34 mq; camera da letto di 14,73 mq.; L'appartamento stagito è dotato di locale cantinola al piano S1 che presenta la seguente dimensione: locale cantinola 9,96 mq (superficie lorda) ed un'altezza interna di 2,40 mt. All'esterno del Condominio "Parco IACP", non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze. Il Condominio "Parco IACP" è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Roccarainola, vi sono diverse attività commerciali in zona e zona risulta ben servita. I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, la cassa scale, le aree esterne etc.

### Diritto reale:

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

- ....OMISSIS...., nato a ....OMISSIS....il  
....OMISSIS.... Codice Fiscale

### Quota:

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitori eseguiti:

	<p><b>....OMISSIS.... - Piena Proprietà - 1/1</b></p>	<p>• <b>....OMISSIS.... (Proprietà 1000/1000)</b> Codice fiscale: ....OMISSIS.... Via ....OMISSIS.... 57128 – Livorno (LI) Nato a ....OMISSIS....il ....OMISSIS....</p> <p>Il debitore <b>....OMISSIS....</b> risulta <b>....OMISSIS....</b>, come da certificazione agli atti rilasciata dal <b>....OMISSIS....</b> ove risiede .</p> <p>Il titolo di provenienza è costituito dall'atto di compravendita per Notar <b>....OMISSIS....</b>, repertorio n.....OMISSIS....del <b>....OMISSIS....</b>, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caseta_S.M.C.V. il <b>....OMISSIS....</b>ai nn. ....OMISSIS...., con il quale i Sig.ri <b>....OMISSIS....</b>, nato a ....OMISSIS.... il <b>....OMISSIS....</b>, c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di usufrutto) e <b>....OMISSIS....</b>, nato a ....OMISSIS....il <b>....OMISSIS....</b>, c.f. ....OMISSIS.... (quota 1/1 di nuda proprietà) acquistavano, la piena proprietà del cespite pignorato dalle Sig.re <b>....OMISSIS....</b>, nata a ....OMISSIS....il <b>....OMISSIS....</b>e <b>....OMISSIS....</b>, nata a ....OMISSIS.... il <b>....OMISSIS....</b>, con successivo consolidamento di usufrutto a favore di <b>....OMISSIS....</b> in virtù del decesso di <b>....OMISSIS....</b> avvenuto in ....OMISSIS....) il <b>....OMISSIS....</b></p>
<p><b>Tipologia immobile:</b></p>	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3, classe 1 – Abitazione di tipo economico (sono le abitazioni, con materiali e rifiniture di tipo economico gli impianti ed I servizi sono ridotti all'essenziale)</p>	<p><b>Superficie</b> <b>Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 58,26 mq.</b></p>
<p><b>Parti comuni:</b></p>	<p><i>I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un appartamento facente parte della maggiore consistenza del fabbricato denominato Condominio "Palazzo I.A.C.P." ove risulta costituito condominio.</i></p>	<p><b>Quote:</b> Sul complesso immobiliare in cui insistono i cespiti oggetto di procedura risulta costituito condominio. La carica di amministratore pro tempore al momento della redazione della presente, risulta essere vacante</p>
<p><b>Stato di occupazione e conservativo:</b></p>	<p>L'appartamento staggito attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di Roccarainola al <b>foglio 30, particella 311 sub 8</b> sito alla Via Guglielmo Marconi, n. 25, interno 8 è è risultato attualmente occupato dalla Sig.ra <b>....OMISSIS....</b>, nata in ....OMISSIS.... il ....OMISSIS...., c.f. ....OMISSIS...., vedova del Sig. ....OMISSIS.... e ....OMISSIS.... dell'attuale debitore, Sig. ....OMISSIS.... Complessivamente le facciate esterne del fabbricato versano in un discreto stato manutentivo. Gli ambienti interni dell'appartamento staggito <b>attualmente censito in Catasto Fabbricati del comune censuario di ....OMISSIS.... al foglio 30, particella 311 sub 8</b>, a seguito dell'accesso peritale eseguito effettuato in data 25/02/2025 in unisono al custode Avv. ....OMISSIS....(Vedi All. 2.1), si presentavano in condizioni manutentive discrete, altrettanto le finiture presenti. Il pavimento, in alcuni punti danneggiato sono in parte con piastrelle in graniglia ed in parte in ceramica come parte dei rivestimenti rinvenuti nell' ambiente w.c. sono in ceramica. Gli impianti tecnologici rinvenuti nell'appartamento sono funzionanti e sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e privi di certificati di conformità. Nell'appartamento non vi è impianto di riscaldamento,. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico. Le porte interne dei vari</p>	



	<p>ambienti sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.</p> <p><b>In sede di operazioni peritali non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica (APE), il costo dello stesso è stato debitamente tenuto in considerazione dallo scrivente esperto in fase di stima.</b></p>
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni oggetto della presente procedura, si trovano al secondo piano ed al piano seminterrato del Condominio "Parco I.A.C.P." C.F. 92025310639, costituito da un fabbricato che conta quattro piani fuori terra, di cui il piano quarto parzialmente edificato al di sopra dei sottostanti piani, ove trovano posto n°10 alloggi, n°3 per piano ad eccezione del quarto piano nel quale trova posto un unico appartamento, tutti destinati a civili abitazioni, oltre ad un piano seminterrato destinato a locali di deposito (cantinole). L'ossatura portante verticale del fabbricato, è costituita da muratura di tufo giallo napoletano posto in opera a coltello e legata con malta bastarda, su cui poggiano solai in latero-cemento gettati in opera. I diversi piani dell'edificio, sono posti in comunicazione tra di loro, mediante una scala in cemento armato a due rampe per piano, la quale, partendo dal piano seminterrato, raggiunge il lastrico solare. Detto lastrico solare, del tipo "o a terrazza", reso impermeabile da un manto impermeabile a doppio strato, messo in opera su idoneo massetto di configurazione delle pendenze, allo stato risulta essere praticabile, essendo lo stesso dotato di idonee protezioni - parapetti in muratura - atte a consentire l'affaccio in tutta tranquillità, eccezione fatta per il lastrico solare a copertura dell'appartamento ubicato al quarto piano, il quale non è accessibile. Le facciate esterne dell'intero edificio sono rivestite con intonaco civile. Le ringhiere esterne dei balconi, così come le ringhiere della cassa scala e le ringhiere di recinzione esterne dove presenti sono in metallo a disegni semplici. Le finiture esterne - pavimentazioni, infissi interni ed esterni ecc. - sono tipici dell'edilizia economica popolare. Nel fabbricato non vi è ascensore. L'accesso al Condominio "Parco IACP" avviene dalla Via Guglielmo Marconi all'altezza del civico n.25, ove è sito un piccolo cancello in metallo che protegge il passetto che dalla strada conduce all'infisso in alluminio esterno che protegge l'ingresso del fabbricato. Al lato dell'infisso esterno sono posti i citofoni delle 10 unità immobiliari che costituiscono il Condominio "Parco IACP". Da informazioni raccolte, atteso che sia presso il Comune di Roccarainola, sia presso l'A.C.E.R. (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) non è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato eretto il fabbricato che sembrerebbe essere stato realizzato intorno al 1954, sicuramente in data anteriore al 1 settembre 1967, come confermato anche dalla documentazione reperita dallo scrivente esperto estimatore presso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale della Città Metropolitana di Napoli). L'appartamento è composto da un ambiente ingresso, una zona di disimpegno, un ambiente pranzo/soggiorno, un ambiente cucina ricavato su un terrazzo esterno posteriore verandato, un ambiente ripostiglio, un ambiente w.c, un ambiente camera da letto. L'altezza utile interna degli ambienti è di circa 2,75 mt., gli ambienti presentano le seguenti dimensioni: ingresso di 3,27 mq (superficie lorda); zona disimpegno di 6,97 mq; pranzo-soggiorno di 14,86 mq; cucina ricavata su terrazzo esterno verandato di 11,8 mq; locale ripostiglio di 1,44 mq; locale w.c. di 4,34 mq; camera da letto di 14,73 mq.; L'appartamento staggito è dotato di locale cantinola al piano S1 che presenta la seguente dimensione: locale cantinola 9,96 mq (superficie lorda) ed un'altezza interna di 2,40 mt. All'esterno del Condominio "Parco IACP", non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze. Il Condominio "Parco IACP" è situato in una zona residenziale e centrale del Comune di Roccarainola, vi sono diverse attività commerciali in zona e zona risulta ben servita. I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale, pertanto condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali l'androne, la cassa scale, le aree esterne etc.</p>

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta (CE) – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al ....OMISSIS....e all'12/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

### **Iscrizioni**

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

Iscritta all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il ....OMISSIS....

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

Capitale: ....OMISSIS....,

Interessi: ....OMISSIS....

Totale: ....OMISSIS....

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

Durata:....OMISSIS....

**A favore di**

....OMISSIS....

**Contro**

....OMISSIS....;

....OMISSIS....;

Totale: € ....OMISSIS....

Rogante: Notaio ....OMISSIS....

Data: ....OMISSIS....

N° repertorio: ....OMISSIS..../....OMISSIS....

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto all'Ufficio Provinciale di CASERTA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il ....OMISSIS....

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

Quota: 1/1 del diritto di proprietà

**A favore di**

....OMISSIS....

**Contro**

....OMISSIS....;

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.