

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

**PERIZIA** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Stabile Francesca**, nell'Esecuzione Immobiliare **40/2023 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Marigliano, 06/12/2023

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

*Arch. Stabile Francesca*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## INCARICO

All'udienza del 18/04/2023, il sottoscritto Arch. Stabile Francesca, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 171 - 80034 - Marigliano (NA), email archstabile@libero.it; PEC francesca.stabile@archiworldpec.it, Tel. 081 8856777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brusciano (NA) - via Tirone, scala B, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brusciano (NA) - Via Tirone n. 28, scala B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis
- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis-traversa Cattaneo

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

Il bene situato nel Comune di Brusciano (Na) è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 706 sub 37.



La città di Brusciano confina con i comuni di: Acerra, Mariglianella, Marigliano, Soriano e Caserta. Situato nell'entroterra nord-orientale di Napoli, a circa 16 chilometri dal centro della città, il comune

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

di antica vocazione rurale si è sviluppato lungo la via Nazionale delle Puglie nel tratto di conurbazione che collega la zona orientale del capoluogo a Pomigliano d'Arco e il nolano. Il suo territorio pianeggiante sorge all'ombra della vasta area vesuviana, è compreso tra le pendici del Somma-Vesuvio e la piana di Acerra, ed è attraversato dai Regi Lagni. Vanta una particolare origine geologica: ceneri, lapilli e banchi tufacei risultanti dall'attività vulcanica del Vesuvio hanno costituito il substrato su cui si è formato il suolo locale. Lo strato superficiale si presenta con una profondità variabile nell'ordine di alcuni metri, con una particolare composizione di elementi sabbio-argillosi e vulcanici frammisti a ceneri, lapilli e pomici. Il comune è interessato dalla ex SS 162 diramazione del Centro Direzionale e dall'Asse Mediano che lo collega con le autostrade A1, A30, A16 e A3, è inoltre servito da due stazioni ferroviarie: Brusciiano e via De Ruggiero, entrambe poste sulla rete Circumvesuviana lungo la linea Napoli-Baiano, gestita dall'Ente Autonomo Volturno.

L'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio Brusciianese lungo la strada statale 7 bis, importante arteria stradale dove sono allocate diverse strutture commerciali e residenziali. Il bene è allocato lungo via Tirone civ. 28, parallela alla strada statale 7 bis, zona a carattere residenziale, dove sorge anche il quartiere edilizio 219. Tale area è in prossimità del centro cittadino ed è servita da diverse attività commerciali, uffici, studi medici, con parcheggi pubblici e aree a verde.



Il bene pignorato è parte di un più ampio fabbricato del tipo a parco denominato " Condominio Parco Le palme Brusciiano", con più corpi di scala e quattro piani fuori terra, a carattere residenziale. L' immobile oggetto di pignoramento è posto nella scala B al primo piano. L' accesso principale condominiale è posto lungo Via Tirone mediante un portoncino caposcala posto su corte comune e cancello carrabile e pedonale, che immette in un cortiletto privato e alla rampa di discesa ai garage interrati. Dalla scala comune si accede al ballatoio del primo piano su cui è posto il portoncino d' ingresso dell'appartamento. Sul ballatoio è posto anche il vano ascensore. Dal portoncino d' ingresso si entra nel soggiorno che presenta due porte finestre sul lato est con affaccio sul balcone posto ad est. Dal soggiorno si accede al corridoio e alla cucina. La cucina, posta sul lato ovest, ha un affaccio sul cortiletto. Dal cortiletto si entra ha un affaccio diretto mediante porta finestra sul balcone posto ad ovest. Mediante il corridoio si accede

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ai due ambienti wc posti lungo il lato ovest del corridoio con affaccio diretto mediante finestra sul balcone ovest, ad una camera da letto posta ad ovest, dotata di finestra sul lato sud, un ripostiglio al termine del corridoio con finestra sul lato sud e una camera da letto posta ad est con finestra sul lato sud. L' altezza interna del primo piano è di metri 2.80.

Il giorno 15 maggio 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2*) ed il rilievo metrico (*Allegato 3*) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

**Il bene situato nel Comune di Brusciano è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 706 sub 51.**



La città di Brusciano confina con i comuni di: Acerra, Mariglianella, Marigliano, Somma Vesuviana e Castello di Cisterna. Situato nell'entroterra nord-orientale di Napoli, a circa 16 chilometri dal centro della città, il comune di antica vocazione rurale si è sviluppato lungo la via Nazionale delle Puglie nel tratto di conurbazione che collega la zona orientale del capoluogo a Pomigliano d'Arco e il nolano. Il suo territorio pianeggiante sorge all'ombra della vasta area vesuviana, è compreso tra le pendici del Somma-Vesuvio e la piana di Acerra, ed è attraversato dai Regi Lagni. Vanta una particolare origine geologica: ceneri, lapilli e banchi tufacei risultanti dall'attività vulcanica del Vesuvio hanno costituito il substrato su cui si è formato il suolo locale. Lo strato superficiale si presenta con una profondità variabile nell'ordine di alcuni metri, con una particolare composizione di elementi sabbio-argillosi e vulcanici

frammisti a ceneri, lapilli e pomici. Il comune è interessato dalla ex SS 162 diramazione del Centro Direzionale e dall'Asse Mediano che lo collega con le autostrade A1, A30, A16 e A3, è inoltre servito da due stazioni ferroviarie: Brusciano e via De Ruggiero, entrambe poste sulla rete Circumvesuviana lungo l'asse Napoli - Balano, gestita dall'Ente Autonomo Volturno.

ripubblicazione o ripro

L'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio bruscianese lungo la strada statale 7 bis, importante arteria stradale dove sono allocate diverse strutture commerciali e residenziali. Il bene è allocato lungo via Tirone civ. 28, parallela alla strada statale 7 bis, zona a carattere residenziale, dove sorge anche il quartiere edilizio 219. Tale area è in prossimità del centro cittadino ed è servita da diverse attività commerciali, uffici, studi medici, con parcheggi pubblici e aree a verde.

Il bene pignorato è parte di un più ampio fabbricato del tipo a parco denominato " Condominio Parco Le palme Brusciano", con più corpi di scala e quattro piani fuori terra, a carattere residenziale. L' immobile oggetto di pignoramento è posto nella scala B al piano interrato interno 3. L' accesso principale condominiale è posto lungo Via Tirone mediante un portoncino caposcala posto su corte comune che consente l'accesso pedonale al garage, mentre l'accesso carrabile è consentito mediante un cancello scorrevole automatizzato che immette in un cortiletto privato e alla rampa di discesa ai garage interrati. Dalla scala comune si accede mediante un portoncino al piano interrato dove sono allocati i garage tutti, nonchè il garage oggetto di procedura esecutiva. Il garage è posto lungo il lato nord della corsia di manovra costituito e si presenta dotato di serranda in ferro automatizzata, è fornito di energia elettrica e adduzione illuminazione.

Il giorno 15 maggio 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2/a*) ed il rilievo metrico (*Allegato 3/a*) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

**Il bene situato nel Comune di Castello di Cisterna è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 344.** Il territorio Comunale di Castello di Cisterna in Provincia di Napoli ha una Estensione territoriale di 3,97 kmq di cui la popolazione residente al 28/02/2017 è di 7.937 abitanti (fonte ISTAT 2017) con una densità abitativa per Kmq pari ad 2.024,74. Il Comune di Castello di Cisterna confina ad est con Brusciano, a Nord con Acerra, a sud Somma Vesuviana e ad Ovest Pomigliano d'Arco. Il territorio comunale è situato ad una altezza di 34 m s.l.m. di cui la minima è 26 ml e la massima 58 ml.

Il comune di Castello di Cisterna è dotato di una buona rete infrastrutturale costituita dai seguenti assi di penetrazione: su gomma Autostrada A16 raggiungibile dal casello di Pomigliano d'Arco; variante 7 bis; SS 162 dir; su ferro linea della Circumvesuviana. Queste arterie di collegamento, garantiscono e soddisfano, il collegamento tra il comune e il resto della provincia e della regione.

Le zone industriali esistenti sono servite e si trovano in prossimità di queste arterie di collegamento.

Il fondo oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio di Jambisce Ja strada statale 7 bis, importante arteria stradale dove sono allocate diverse attività commerciali, uffici e dimore, con parcheggi pubblici e aree a verde.

**ripubblicazione o ripro**



Il bene pignorato è costituito da un terreno di forma trapezoidale allungata posto a confine con la strada Statale 7 bis e dalla quale si accede. Esso è utilizzato come viale privato di accesso alla particella 62 e alla particella 535, si presenta asfaltato e dotato di impianto fognario di raccolta acque meteoriche.

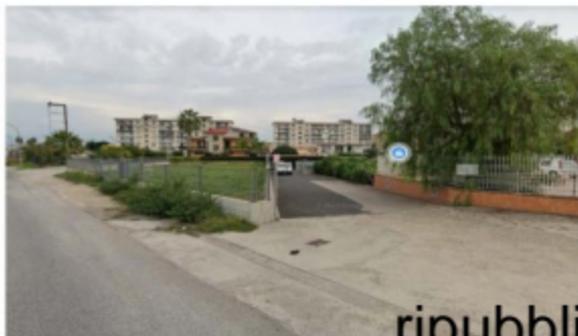
Il giorno 31 maggio 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1/a*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2/c*) del bene pignorato oggetto della presente perizia. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Il bene situato nel Comune di Castello di Cisterna è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 346. Il territorio Comunale di Castello di Cisterna in Provincia di Napoli ha una Estensione territoriale di 3,97 kmq di cui la popolazione residente al 28/02/2017 è di 7.937 abitanti (fonte ISTAT 2017) con una densità abitativa per Kmq pari ad 2.024,74. Il Comune di Castello di Cisterna confina ad est con Brusciano, a Nord con Acerra, a sud Somma Vesuviana e ad Ovest Pomigliano d'Arco. Il territorio comunale è situato ad una altezza di 34 m s.l.m. di cui la minima è 26 ml e la massima 58 ml.

Il comune di Castello di Cisterna è dotato di una buona rete infrastrutturale costituita dai seguenti assi di penetrazione: su gomma Autostrada A16 raggiungibile dal casello di Pomigliano d'Arco (Na); variante 7 bis; SS 162 dir; su ferro linea della Circumvesuviana. Queste arterie di collegamento, garantiscono e soddisfano, il collegamento tra il comune e il resto della provincia e della regione. Le zone industriali esistenti sono servite e si trovano in prossimità di queste arterie di collegamento.



Il fondo oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio e lambisce la strada statale 7 bis, importante arteria stradale dove sono allocate diverse attività commerciali, uffici, studi medici, con parcheggi pubblici e aree a verde.

Il bene pignorato è costituito da un terreno di forma rettangolare

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

allungata posto in prossimità della strada Statale 7 bis e dalla quale si accede. Esso è utilizzato come viale privato di accesso alla particella 62 e alla particella 535, si presenta asfaltato e dotato di impianto fognario di raccolta acque meteoriche.

Il giorno 31 maggio 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1/a*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2/d*) del bene pignorato oggetto della presente perizia. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-TRAVERSA CATTANEO**

**Il bene situato nel Comune di Castello di Cisterna è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 535 sub 1.** Il territorio Comunale di Castello di Cisterna in Provincia di Napoli ha una Estensione territoriale di 3,97 kmq di cui la popolazione residente al 28/02/2017 è di 7.937 abitanti (fonte ISTAT 2017) con una densità abitativa per Kmq pari ad 2.024,74. Il Comune di Castello di Cisterna confina ad est con Brusciano, a Nord con Acerra, a sud Somma Vesuviana e ad Ovest Pomigliano d'Arco. Il territorio comunale è situato ad una altezza di 34 m s.l.m. di cui la minima è 26 ml e la massima 58 ml.

Il comune di Castello di Cisterna è dotato di una buona rete infrastrutturale costituita dai seguenti assi di penetrazione: su gomma Autostrada A16 raggiungibile dal casello di Pomigliano; variante 7 bis; SS 162 dir; su ferro linea della Circumvesuviana. Queste arterie di collegamento, garantiscono e soddisfano, il collegamento tra il comune e il resto della provincia e della regione.



Le zone industriali esistenti sono servite e si trovano in prossimità di queste arterie di collegamento.

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio e occupa un fondo posto tra Via Traversa Cattaneo a sud e la strada statale 7 bis a nord. In questa zona il lungo la strada statale 7 bis stradale sono allocate diverse attività commerciali, uffici, studi medici, con parcheggi pubblici e aree a verde.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Il bene pignorato è costituito da un capannone artigianale posto in un fondo rettangolare sul quale insiste una ulteriore tettoia la cui struttura è posta su ruote. Al bene si accede sia da Via Traversa Cattaneo mediante un cancello scorrevole posto a sud lungo la traversa Cattaneo, sia da un altro cancello scorrevole posto nell'angolo nord ovest che consente di uscire sulla strada statale 7 bis passando per le particelle 346 e 344 della stessa proprietà e oggetto del presente procedimento esecutivo costituenti il lotto 2.

Il giorno 31 maggio 2023, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1/a*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2/e*) del bene pignorato oggetto della presente perizia. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brusciano (NA) - via Tirone n. 28 scala B, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brusciano (NA) - Via Tirone n. 28, scala B, interno 3, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

---

L'immobile (bene 1 e bene 2) oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono stati acquisiti presso il Comune di Brusciano (Na) - Ufficio Servizi Demografici il Certificato di Nascita, di Residenza e di Matrimonio dei signori [REDACTED]  
[REDACTED] (Allegato 4)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Il bene confina: a nord parte con vano scala condominiale e parte con interno 6; ad est con cortile interno scala B; a sud con Via Tirone; ad ovest con cortile interno scala A.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 2B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene 2 confina a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra, ad est con l' interno 2, ad ovest con l' interno 4.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,80 m	1
Balcone coperto	9,50 mq	9,50 mq	0,45	4,28 mq	2,80 m	primo
Balcone coperto	3,80 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				120,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 2B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,20 mq	33,80 mq	0,20	6,86 mq	0,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Superficie convenzionale complessiva:

6,86 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 09/11/2009	<p>██████████ ██████████ proprietaria per quota e diritto 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 664, Sub. 42 Categoria A2 CL5, Cons. 6 vani Superficie catastale 105 mq Piano Primo scala B int. 5</p>
Dal 09/11/2009 al 08/04/2014	<p>██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000; ██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 664, Sub. 42 Categoria A2 CL5, Cons. 6 vani Superficie catastale 105 mq Piano Primo scala B int. 5</p>
Dal 08/04/2014 al 30/09/2023	<p>██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000; ██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 706, Sub. 37 Categoria A2 CL5, Cons. 6 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 542,20 Piano primo Scala B int. 5</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Sono state acquisite presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di perizia (*Allegato 5*).

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 09/11/2009	<p>██████████ ██████████ proprietaria per quota e diritto 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 664, Sub. 57 Categoria C6 CL1 Superficie catastale 32 mq Piano S/1 Scala B Interno 3</p>
Dal 09/11/2009 al 09/04/2014	<p>██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000; ██████████ PROPRIETARIO PER</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 664, Sub. 57 Categoria C6 CL1 Superficie catastale 32 mq</p>

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

	QUOTA E DIRITTO DI 500/1000	
Dal 09/04/2014 al 30/09/2023	<p>██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000;</p> <p>██████████ PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b></p> <p>Fig. 3, Part. 706, Sub. 51</p> <p>Categoria C6 CL1</p> <p>Superficie catastale 32 mq</p> <p>Rendita € 56,19</p> <p>Piano Scala B interno 3 piano S1</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Sono state acquisite presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di perizia (*Allegato 5*).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	706	37		A2	5	6 vari	106 mq	542,28 €	1		

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni realizzate senza alcun titolo edilizio ed in difformità dalla Concessione edilizia n. 1 del 1988. La difformità consiste nella rimozione del tramezzo posto nel soggiorno d' ingresso sulla parete sud che determinava una terza camera da letto, l'eliminazione di detto tramezzo ha consentito l'annessione di detta superficie al soggiorno. Tali difformità sanabili così come descritto al paragrafo "Regolarità Edilizia", comportano l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione di una pratica docfa che potrà essere effettuata dopo aver ripristinato la legittimità urbanistica, a cura di un tecnico abilitato il cui costo può essere quantizzato in € 700,00 comprensivo di parcella professionista incaricato, tributi da versare al catasto e eventuali sanzioni.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

	3	706	51		C6	1	32 mq	25 mq	56,19 €	S1	
--	---	-----	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

#### **Corrispondenza catastale**

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

#### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

NESSUNA

#### **PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

NON PRESENTI

#### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

L'appartamento, non ha subito recenti lavori di ristrutturazione e si presenta in un discreto stato manutentivo. L'unità non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto ai fini dell'acquisizione dello stesso occorre incaricare un tecnico che mediamente per la sua redazione richiederà un compenso onnicomprensivo di circa € 300,00. Le facciate esterne e le relative finiture versano in un discreto stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato Rilievo metrico e Rilievo fotografico, per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

L'autorimessa, non ha subito recenti lavori di ristrutturazione e si presenta in un discreto stato manutentivo. L'unità non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto ai fini dell'acquisizione dello stesso occorre incaricare un tecnico che mediamente per la sua redazione richiederà un compenso onnicomprensivo di circa € 300,00. Le facciate interne e le relative finiture versano in discreto stato manutentivo, son infatti presenti infiltrazioni lungo l'angolo nord est che interessano sia il soffitto che le pareti.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato Rilievo metrico e Rilievo fotografico, per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato e del maggior complesso di cui è parte ivi compresi gli spazi scoperti esterni ed il locale a pianterreno ove è ubicato l'autoclave, quali risultano dalla legge ai sensi dell'art. 1117 codice civile, il tutto riportato nell'atto di acquisto Repertorio nn. 61886/21652 del 09/11/2009 redatto dal Notaio Luigi Coppola.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

---

NON PRESENTI

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio fabbricato residenziale posto lungo via Tirone civ. 28, del tipo a parco denominato " Condominio Parco Le palme Brusciano", con più corpi di scala e quattro piani fuori terra, a carattere residenziale. L' immobile oggetto di pignoramento è posto nella scala B al primo piano. L'appartamento occupa il lato sud del fabbricato, con affacci diretti sui lati sud su Via Tirone, est su corte comune e ovest su corte comune della scala A.

L' accesso principale condominiale è posto lungo Via Tirone mediante un portoncino caposcala posto su corte comune e cancello carrabile e pedonale, che immette in un cortiletto privato e alla rampa di discesa ai garage interrati. Dalla scala comune si accede al ballatoio del primo piano su cui è posto il portoncino d' ingresso dell'appartamento. Sul ballatoio è posto anche il vano ascensore. Dal portoncino d' ingresso si entra nel soggiorno che presenta due porte finestre sul lato est con affaccio sul balcone posto ad est. Dal soggiorno si accede al corridoio, posto centralmente all' appartamento e alla cucina. La cucina, posta sul lato destro di chi entra ha un affaccio diretto mediante porta finestra sul balcone posto ad ovest. Mediante il corridoio si accede ai due ambienti wc posti lungo il lato ovest del corridoio con affaccio diretto mediante finestra sul balcone ovest, ad una camera da letto posta ad ovest, dotata di finestra sul lato sud. al termine del corridoio è posto un ripostiglio, con finestra sul lato sud e una camera da letto posta ad est con finestra sul lato sud. Da un'analisi visiva il fabbricato si presenta realizzato in cemento armato e solai laterocementizi. Tutti gli ambienti interni presentano discrete rifiniture, con pavimenti in gress porcellanato di colore bianco sfumato. Le porte interne sono in legno tamburato color ciliegio, con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio colore antracite e

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

relative zanzariere, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc. Tutte le pareti interne sono tinteggiate in tinte chiare. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico tipo sottotraccia a 220 V, è inoltre presente impianto idrico sanitario. E' presente un climatizzatore inverter nel soggiorno. L' altezza interna è di metri 2.80.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio fabbricato residenziale posto lungo via Tirone civ. 28, del tipo a parco denominato " Condominio Parco Le palme Brusciano", con più corpi di scala e quattro piani fuori terra, a carattere residenziale. L' immobile oggetto di pignoramento è posto nella scala B al primo interrato. Il garage è posto lungo il lato nord del fabbricato, presenta una serranda automatizzata con selettore esterno di apertura e chiusura e è fornito di energia elettrica. Il garage è pavimentato e presenta le pareti intonacate e tinteggiate. Presenta infiltrazioni lungo l'angolo nord est che interessano sia il soffitto che le pareti. L' accesso carrabile al garage avviene attraverso il cancello condominiale posto lungo Via Tirone, percorrendo il cortiletto comune si entra mediante rampa al piano interrato dove sono allocati i garage. L' accesso pedonale è possibile anche dalla scala condominiale che oltre a servire gli appartamenti serve anche il piano interrato dove sono posti i garage. L' altezza interna del primo piano è di metri 2.15.

Da un'analisi visiva il fabbricato si presenta realizzato in cemento armato e solai laterocementizi.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

L'immobile (Bene 1 e Bene 2) risulta occupato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED], debitori eseguiti nella presente procedura esecutiva.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2002 al 09/11/2009	[REDACTED] proprietaria per quota e diritto di 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo PAPPA MONTEFORTE	03/05/2002	2536	
Dal 09/11/2009 al 30/09/2023	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI <b>500/1000</b> ;  PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI <b>500/1000</b> ; Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Luigi COPPOLA	09/11/2009	61886	21652
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Prezzo</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA	18/11/2009	32224	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	ATTI			
Dal 03/05/2002 al 09/11/2009	[redacted] proprietaria per quota e diritto di 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo PAPPAMONFORTE	03/05/2002	2536	
Dal 09/11/2009 al 30/09/2023	[redacted] PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI <b>500/1000</b> ; [redacted] PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI <b>500/1000</b> ; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi COPPOLA	09/11/2009	61886	21652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Prezzo</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA	18/11/2009	32224		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

**Publicazio**  
**ripubblicazione o ripro**

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

La proprietà dei beni 1 e 2 è pervenuta ai coniugi [REDACTED] PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000 e [REDACTED] PROPRIETARIO PER QUOTA E DIRITTO DI 500/1000 per atto di compravendita redatto del Notaio Luigi Coppola del 09/11/2009, dalla signora [REDACTED] proprietaria per quota e diritto di 1000/1000. Alla signora [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Pappa Monteforte in data 11/05/2002.

E' stato acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli l'atto di compravendita repertorio n. 61886 del 09/11/2009 del Notaio Luigi Coppola (Allegato 6): sono state, inoltre, acquisite le Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato 7).

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 8) in cui è identificata la particella 706. Per consentire l'esatta identificazione del bene, l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Brusciano ha sviluppato fino ad oggi una "ordinaria" attività urbanistica, svolta pur sempre in carenza di un'organica visione del territorio di livello sovracomunale e metropolitano, che solo nel più recente periodo sta raggiungendo forme più compiute di definizione. Si è dotato di strumenti di pianificazione generale ed attuativa in linea con le disposizioni in materia, peraltro aggiornando quelli esecutivi in rispondenza a nuove esigenze, sia di carattere normativo che territoriale. Con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013 il comune di Brusciano si dotava di piano Urbanistico Comunale. Altre disposizioni che caratterizzano il territorio sono le seguenti:

- \* classificato sismico, con il grado di sismicità s=9, giusta deliberazione n.5447 del 7.11.2002 della Giunta Regionale Campania;
- \* inserito nel Piano di Bacino idrografico dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania ai sensi della Legge regionale 7 febbraio 1994, n.8 recante norme in materia di difesa del suolo "Attuazione della legge 18 maggio 1989 n. 183" e successive modificazioni ed integrazioni;
- \* ricadente nella competenza territoriale dell'Asl Napoli 3;
- \* ricadente nella competenza territoriale del Consorzio A.S.I. di Napoli, ancorché non destinatario di Agglomerato industriale.

Il bene ricade nella zonizzazione del piano PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 19 gennaio 2013 e successivamente Pubblicato sul B.U.R.C. n.10 dell'11.02.2013, vigente dal 29.02.2013 in zona "C" Residenziali di completamento in rispetto del piano urbanistico di Brusciano. Attualizzazione Piano

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## **delibera C.C. n. 12 del 7 marzo 1977.**

Nelle N.T.A. si legge all' art. 31 - Zone C: residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento

1. Sono così classificate dal P.U.C. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate nei rispetti di un Piano attuativo vigente o scaduto. Per questa zona valgono i P d L vigenti o in itinere esistenti alla data di approvazione del PUC, rispettando i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali cui debbono uniformarsi gli interventi edilizi e urbani relativi da essi previsti. Per i piani attuativi scaduti e realizzati nelle parti delle infrastrutture i cui lotti fondiari residui non superano il 30% della lottizzazione originaria, possono essere completati nel rispetto degli indici e parametri dell'originale piano approvato.

2. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici indicati dai rispettivi piani attuativi originari, ancorché scaduti, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

3. L'eventuale aumento di Su o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento della quantità delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

4. Per le lottizzazioni decadute per decorrenza del tempo di validità che non rientrano nei casi di cui al comma 1), l'intervento potrà essere completato con ricorso a nuova lottizzazione, con riconferma della perimetrazione dell'area, dell'indice di fabbricabilità territoriale del piano precedente e delle quote di dotazioni standards relative.

5. Per i piani di lottizzazione convenzionata da realizzare, sono regolamentati dal relativo piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei relativi confini. La costruzione dei nuovi edifici è regolata dai piani particolareggiati esecutivi di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) già approvati, ai cui provvedimenti di approvazione si fa riferimento.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1**

Con Concessione edilizia n. 1 del 12 gennaio 1988, ascuista presso l'UTC a seguito di formale richiesta (*Allegato 9*), il Comune di Brusciano rilasciava alla [REDACTED] di [REDACTED] concessione di costruire un fabbricato unico a quattro per 64 alloggi.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 1 del 12 gennaio 1988, si rilevano difformità consistenti in una diversa distribuzione interna dell'appartamento. Le difformità tra quanto riportato nei grafici e quanto riscontrato in sede di sopralluogo possono così esplicitarsi:

1) dai grafici si rileva che l'ultima parte del corridoio, tra le due camere da letto risulta terminare con una finestra verso sud, dal sopralluogo effettuato si riscontra una diversa distribuzione interna dell'appartamento. L'ultima parte posta tra le due camere da letto è stata temporaneamente realizzata con un ripostiglio;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

2) dai grafici si rileva una ulteriore camera posta tra il soggiorno e la camera da letto 1, dal sopralluogo effettuato si rileva che questa camera è stata annessa allo spazio del soggiorno.

3) Il balcone 2 è stato trasformato in lavanderia mediante la realizzazione di una veranda in vetro e alluminio.

Le difformità di cui al punto 1) e 2) consistenti nella ridistribuzione degli ambienti interni vanno configurate come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) per il quale rientrano in questa categoria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42". L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. 3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate. 4. Le regioni a statuto ordinario: a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1; b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco. 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Al fine di sanare le difformità di cui ai punti 1) e 2) oltre alla sanzione pecuniaria di € 1.000,00 dovrà essere considerato anche l'importo occorrente per la presentazione della pratica edilizia C.I.L.A. ai fini della sanatoria di € 400,00 nonché versamento di diritti di segreteria pari ad € 200,00.

La difformità descritta di cui al punto 3) determina un aumento di volume che non è autorizzato. Pertanto si prevede doversi presentare apposita pratica edilizia per riportare lo stato dei luoghi preesistente, pertanto

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

doendo ripristinare lo stato dei luoghi, si è provveduto a "quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso". Si è considerato pertanto il ripristino dello status quo ante mediante la rimozione e trasporto a rifiuto a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione di dette opere. Di ciò si è tenuto conto nella stima dei costi oggetto della presente procedura esecutiva, detraendo i costi afferenti al predetto ripristino, pertanto si è provveduto a quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione degli abusi che ammontano ad € 300,00.

I costi necessari al fine della regolarità edilizia possono così sintetizzarsi:

Difformità di cui al punto 1),2),3] Pratica edilizia C.LL.A € 400,00; Sanzione pecunaria € 1.000,00; Diritti di segreteria € 200,00; Costi di rimozione veranda € 300,00.

Totale costi per eliminare gli abusi edilizi presenti all'interno dell'appartamento € **1.900,00**

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1**

Con Concessione edilizia n. 1 del 12 gennaio 1988 il Comune di Brusciano rilasciava alla Soc. Coop. [REDACTED] concessione di costruire un fabbricato unico a quattro per 64 alloggi.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 1 del 12 gennaio 1988, non si rilevano difformità se non in una diversa altezza interna del garage inferiore rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia. La difformità va configurata come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) per il quale rientrano in questa categoria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato il quale, attesta, sotto la

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. 3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate. 4. Le regioni a statuto ordinario: a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1; b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco. 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

La sanatoria di tale difformità potrà essere richiesta contestualmente alla sanatoria del bene 1 (appartamento) presentando una pratica unica secondo quanto già riportato nella Regolarità edilizia di cui al bene 1.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSCIANO (NA) - VIA TIRONE N. 28, SCALA B, INTERNO 3, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 636,00

### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis
- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis-traversa Cattaneo

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS

---

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]  
[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Il bene è pervenuto ai sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per atto  
notarile di Donazione Accettata a rogito del Notaio dott. Luigi Coppola dei genitori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] L'Atto Pubblico di Donazione Accettata è stato  
redatto in data 25/03/1986 repertorio n. 31308.

BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto notarile di Donazione

Accettata a rogito del Notaio dott. Luigi Coppola dei genitori [REDACTED]

[REDACTED] L'Atto Pubblico di Donazione Accettata è stato redatto in data 25/03/1986 repertorio n. 31308 (Allegato 6).

### CONFINI

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

Il bene confina a nord con la strada statale 7 bis, a sud con la particella 62, ad est con la particella 346, ad ovest con la particella 60

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS

Il bene confina a nord con la particella 315, a sud con la particella 306, ad est con la particella 535, ad ovest con la particella 344.

#### BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO

Il bene confina a nord con la particella 315, a sud con la traversa Cattaneo, ad est in gran parte con la particella 306 e parte con la particella 346 (oggetto del presente procedimento), ad ovest con la particella 88.

### CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	224,00 mq	224,00 mq	1	224,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				224,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	189,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				189,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-TRAVERSA CATTANEO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	367,35 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1989 al 30/09/2023	<p>██████████ proprietà per quota e diritto 500/1000;</p> <p>██████████ proprietà per quota e diritto 500/1000.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 344</p> <p>Qualità Seminativo irriguo CL1</p> <p>Reddito dominicale € 7,17</p> <p>Reddito agrario € 1,91</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

##### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1989 al 30/09/2023	<p>██████████ proprietà per quota e diritto 500/1000;</p> <p>██████████ proprietà per quota e diritto 500/1000.</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 2, Part. 346</p> <p>Qualità Seminativo irriguo CL1</p> <p>Reddito dominicale € 6,05</p> <p>Reddito agrario € 1,61</p>

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1989 al 04/05/2010	██████████ ██████████ proprietà per quota e diritto 100/1000;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 88 Qualità Seminativo irriguo CL1 Reddito dominicale € 22,25 Reddito agrario € 5,92
Dal 04/05/2010 al 30/09/2023	██████████ ██████████ proprietà per quota e diritto 1000/1000;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 535, Sub. 1 Categoria C3 Superficie catastale 427 mq

**DATI CATASTALI**

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

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
2	344				Seminativo irriguo	1	224 mq	7,17 €	1,91 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi esistente all'atto del sopralluogo e quanto riportato nei dati catastali, difatti catastalmente la qualità della particella è seminativo irriguo, mentre realmente il fondo è asfaltato e utilizzato (insieme alla particella 346 confinante) come strada di accesso dalla strada statale 7 bis alla particella 62.

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati le visure per immobile e le relative visure storiche (Allegato 5/b). Inoltre sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati anche la relativa planimetria catastale (Allegato 5/b)

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

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
2	346				Seminativo irriguo	1	189 mq	6,65 €	1,54 €	

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi esistente all'atto del sopralluogo e quanto riportato nei dati catastali, difatti catastalmente la qualità della particella è seminativo irriguo, mentre realmente il fondo è asfaltato e utilizzato (insieme alla particella 344 confinante) come strada di accesso dalla strada statale 7 bis alla particella 535.

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati le visure per immobile e le relative visure storiche (Allegato 5/b). Inoltre sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati anche la relativa planimetria catastale (Allegato 5/b)

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	535	1		C3	U	367mq	427 mq	11.37,24 €	T	si

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale. Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati le visure per immobile e le relative visure storiche.

### **PATTI**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

**NON PRESENTI**

### **STATO CONSERVATIVO**

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

Il fondo si presenta in un buono stato conservativo, esso risulta recintato lungo il lato sud a confine con la particella 62, e lungo il lato ovest a confine con la particella 60. Il lato nord è difatti lambito dalla strada statale 7 bis, dalla quale si accede al fondo stesso e il lato est è aperto sulla particella confinante 346. All'atto del sopralluogo l'intero fondo si presenta in buono stato conservativo, è asfaltato in quanto un'area di passaggio un'area di passaggio e cortiliva per la particella 62, mentre è di passaggio per l'accesso alla particella 346 che

**ripubblicazione o ripro**

costituisce una strada di accesso alla particella 535, entrambi particelle (346 e 535) oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

---

Il fondo si presenta in un buono stato conservativo, esso risulta recintato lungo il lato nord a confine con la particella 315 e lungo il lato sud a confine con la particella 306. Il lato est confina con la particella 535 di proprietà esclusiva [REDACTED] e presenta un cancello carrabile che consente l'accesso, il lato ovest è aperto sulla particella confinante 344. All'atto del sopralluogo l'intero fondo si presenta in buono stato conservativo, risulta asfaltato in quanto di fatti costituisce un'area di passaggio per l'accesso alla particella 535.

---

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

---

Il bene si presenta in un buono stato conservativo, risulta costituito da un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in ferro e pompagnato in muratura nella parte bassa e vetri nella parte alta.

---

**PARTI COMUNI**

---

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7  
BIS-TRAVERSA CATTANEO**

---

NON PRESENTI

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

---

NON PRESENTI

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

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

---

Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in una zona pianeggiante e presenta una forma trapezoidale. Il terreno è riportato in catasto terreni con la **particella 344** del foglio di mappa n. 2 Partita 2580 del Comune di Castello di Cisterna con superficie pari a 224 mq.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Esso è recintato lungo il lato sud a confine con la particella 62, e lungo il lato ovest a confine con la particella 344. Le recinzioni sui confini sono costituite da muretti in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Il lato nord non ha muri di confine in quanto tutta la sua lunghezza lambisce la strada statale 7 bis dalla quale si accede al fondo stesso. Il lato est è aperto sulla particella confinante 346. L'intero fondo risulta asfaltato in quanto di fatti costituisce un'area di passaggio e cortiliva per la particella 62, mentre è di passaggio per l'accesso alla particella 346 che costituisce una strada di accesso alla particella 535., entrambi particelle (346 e 535) oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Il terreno oggetto di pignoramento è ubicato in una zona pianeggiante e presenta una rettangolare allungata.

Il terreno è riportato in catasto terreni con la **particella 346** del foglio di mappa n. 2 Partita 526 del Comune di Castello di Cisterna con superficie pari a 189 mq.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Esso è recintato lungo il lato nord a confine con la particella 315, e lungo il lato sud a confine con la particella 306, le recinzioni sui confini sono costituite da muretti in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro.

Il lato ovest è aperto sulla particella 344 in quanto con questa costituisce strada di passaggio per accedere al fondo posto sul lato est della stessa proprietà [REDACTED] particella 535. All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta asfaltato in quanto di fatti costituisce un'area di passaggio e cortiliva per la particella 535.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in una zona pianeggiante all'interno di un lotto di forma rettangolare regolare.

Il bene è riportato in catasto fabbricati con la particella 535 sub 1 del foglio di mappa n. 2 del Comune di Castello di Cisterna con superficie pari a 427 mq.

All'atto del sopralluogo il fabbricato artigianale risulta costituito da un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in ferro eompagnato in muratura, al corpo principale son annesse tre tettoie in ferro che con il corpo principale formano un'unica struttura destinata alla lavorazione del ferro. Il fabbricato insiste su un fondo a destinazione agricola catastalmente graffato al fabbricato. L'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Esso è recintato su tutti i lati e presenta due cancelli di accesso: il primo posto sul lato sud prospettante su Via Traversa Cattaneo, il secondo cancello posto nell'angolo nord, nord-ovest che consente di accedere dalla strada statale 7 bis attraversando le particelle 346 e 344 della stessa proprietà e anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Il bene pignorato risulta occupato dal signor [REDACTED] (esecutato) [REDACTED] [REDACTED] (comproprietario non esecutato) [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per quota e diritto di 1/2.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Il bene pignorato risulta occupato dal signor [REDACTED] (esecutato) [REDACTED] e [REDACTED] (comproprietario non esecutato) [REDACTED], entrambi proprietari per quota e diritto di 1/2.

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO**

Il bene pignorato risulta occupato dal signor [REDACTED] (esecutato) [REDACTED]

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1986 al 30/09/2023	[REDACTED]	<b>ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE</b>			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietario per quota e diritto di 1/2; [REDACTED]	Notaio Luigi COPPOLA	25/03/1986	31808	
	[REDACTED]	<b>Trascrizione</b>			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietario per quota e diritto di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA	16/04/1986	6362	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1986 al 30/09/2023	[REDACTED]	<b>ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE</b>			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietario per quota e diritto di 1/2 [REDACTED]	Notaio Luigi COPPOLA	25/03/1986	31808	
	[REDACTED]	<b>Trascrizione</b>			

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per quota e diritto di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta	16/04/1986	6362	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO**

Periodo	Proprietà	Atti			
		<b>ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notario Luigi COPPOLA	25/03/1986	31808	
Dal 25/03/1986 al 30/09/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per quota e diritto 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASERTA	16/04/1986	6362	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**I terreni (Bene 3 e Bene 4)** riportati riportati in Catasto Terreni al Foglio 2 particelle 346 e particelle 344 risultano avere la seguente destinazione urbanistica così come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castello di Cisterna il 08/09/2023 protocollo generale n. 11259 :

a) STRUMENTO URBANISTICO

Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004

DESTINAZIONE URBANISTICA

Aree Agricole E in fascia di rispetto stradale

b) PRESCRIZIONI

Aree Agricola E

Comprendono zone in prevalenza coltivate disposte nelle parti settentrionali e meridionali del territorio comunale. Tali zone sono esclusivamente destinate all'attività agricola.

In queste aree il PRG si attua mediante intervento diretto.

Su tutti gli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A che non modifichino i profili esterni né i prospetti e non incrementino i volumi né le superfici utili.

Limitatamente alle sole aree che non siano mai state utilizzate dal 1/09/1968 in poi per ottenere concessioni edilizie a qualsiasi titolo e con qualunque destinazione, sono inoltre ammessi i seguenti interventi: la costruzione di abitazioni rurali e relative pertinenze tecniche nel rispetto dell'indice fondiario (comprensivo di volumi esistenti), di 0,03 mc/mq per le abitazioni e di 0,10 mc/mq per le pertinenze tecniche (purché prive di passaggi interni di collegamento con l'abitazione e di servizi igienici distinti), nonché del lotto minimo di 5.000 mq e dell'altezza massima di mt. 7,50, della distanza dai confini di mt 10 e dai fabbricati di mt 20, non consentendo le costruzioni in aderenza, sempreché il legittimo richiedente della concessione documenti la sua condizione di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L. 153/75.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario d'altra abitazione nel territorio comunale e che si assuma l'obbligo di non alienare l'abitazione da realizzare in base alla concessione richiesta nei 10 anni successivi; è consentito l'accorpamento dei lotti di terreno anche non contigui ricadenti nella medesima zona E, a condizione che sull'area asservita venga trascritta presso la competenza Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Tutte le aree utilizzate ai fini edificatori in applicazione della presente norma del PRG restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

Aree e fasce di rispetto.

Nel caso in cui la Variante al PRG non dia indicazioni puntuali i limiti di inedificabilità cui sono soggette sono specificati in riferimento al tipo di infrastrutture come di seguito riportati:

a) lungo l'autostrada Napoli - Bari (strada di tipo A) = mt. 60,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- b) lungo la variante S. S. 7 bis (strada di tipo C) = mt. 30,00
- c) lungo il viadotto della ferrovia Circumvesuviana = mt. 30,00
- d) lungo l'alveo Campagna = mt. 10,00
- e) nell'area cimiteriale raggio di mt. 100, ai sensi della L.R. n° 14/82.

Ai sensi delle Linee Guida del DM 29.05.08 e smi si è valutato:

- f) per le 2 linee di alta tensione di 220 KV una fascia di rispetto totale di 69 metri, di cui 37 metri al lato sinistro (dalla sottostazione di Brusciano all'Alfa Romeo) e 32 metri al lato destro;
- g) per la linea di media tensione esistente, di 20 KV, non è stata modificata la fascia di rispetto pari a 18 metri definita nella Variante al PRG.

Per gli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, a parità di superficie utile.

Nelle fasce di rispetto sono altresì consentite la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per le fasce di rispetto stradale, all'interno e all'esterno del centro edificato, si rimanda a quanto specificato dal Nuovo Codice della Strada.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO**

Che il terreno sul quale è posto il bene è riportato in Catasto Terreni al Foglio 2 particella 535 e risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

##### **a) STRUMENTO URBANISTICO**

Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004

##### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale

##### **b) PRESCRIZIONI**

###### **Aree Agricola E**

Comprendono zone in prevalenza coltivate disposte nelle parti settentrionali e meridionali del territorio comunale. Tali zone sono esclusivamente destinate all'attività agricola.

In queste aree il PRG si attua mediante intervento diretto.

Su tutti gli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A che non modifichino i profili esterni né i prospetti e non incrementino i volumi né le superfici utili.

Limitatamente alle sole aree che non siano mai state utilizzate dal 1/09/1968 in poi per ottenere concessioni edilizie a qualsiasi titolo e con qualunque destinazione, sono inoltre ammessi i seguenti interventi: la costruzione di abitazioni rurali e relative pertinenze tecniche nel rispetto dell'indice fondiario (comprensivo di volumi esistenti), di 0,03 mc/mq per le abitazioni e di 0,10 mc/mq per le pertinenze tecniche (fornelli, attici, passaggi interni di collegamento con l'abitazione e di servizi igienici distinti), nonché del lotto minimo di 5.000 mq e dell'altezza massima di mt. 7,50, della massima del Comune di Cisterna di mare, art. 20, comma 1, n. 20, non

Publicazione o riproduzione

consentendo le costruzioni in aderenza, sempreché il legittimo richiedente della concessione documenti la sua condizione di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L. 153/75.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario d'altra abitazione nel territorio comunale e che si assuma l'obbligo di non alienare l'abitazione da realizzare in base alla concessione richiesta nei 10 anni successivi; è consentito l'accorpamento dei lotti di terreno anche non contigui ricadenti nella medesima zona E, a condizione che sull'area asservita venga trascritta presso la competenza Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Tutte le aree utilizzate ai fini edificatori in applicazione della presente norma del PRG restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

Aree e fasce di rispetto.

Nel caso in cui la Variante al PRG non dia indicazioni puntuali i limiti di inedificabilità cui sono soggette sono specificati in riferimento al tipo di infrastrutture come di seguito riportati:

- a) lungo l'autostrada Napoli - Bari (strada di tipo A) = mt. 60,00
- b) lungo la variante S. S. 7 bis (strada di tipo C) = mt. 30,00
- c) lungo il viadotto della ferrovia Circumvesuviana = mt. 30,00
- d) lungo l'alveo Campagna = mt. 10,00
- e) nell'area cimiteriale raggio di mt. 100, ai sensi della L.R. n° 14/82.

Ai sensi delle Linee Guida del DM 29.05.08 e smi si è valutato:

f) per le 2 linee di alta tensione di 220 KV una fascia di rispetto totale di 69 metri, di cui 37 metri al lato sinistro (dalla sottostazione di Brusciano all'Alfa Romeo) e 32 metri al lato destro;

g) per la linea di media tensione esistente, di 20 KV, non è stata modificata la fascia di rispetto pari a 18 metri definita nella Variante al PRG.

Per gli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, a parità di superficie utile.

Nelle fasce di rispetto sono altresì consentite la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per le fasce di rispetto stradale, all'interno e all'esterno del centro edificato, si rimanda a quanto specificato dal Nuovo Codice della Strada.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Il 21/08/2023 protocollo generale n° 10652 è stata presentata una richiesta al Comune di Castello di Cisterna - Servizio Urbanistica per il rilascio di un'istanza di destinazione urbanistica relativa al terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 344 oggetto di

ripubblicazione o ripro

perizia. Il Comune di Castello di Cisterna il 08/09/2023 protocollo generale n. 11259 ha rilasciato il certificato richiesto, certificando che il terreno ricade in "Aree Agricole E in fascia di rispetto stradale" (Allegato 9/b).

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Esso è recintato lungo il lato sud a confine con la particella 62, e lungo il lato ovest a confine con la particella 60, le recinzioni sui confini sono costituite da muretti in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro. Le opere realizzate sono state eseguite senza alcun titolo edilizio e considerato che la realizzazione di una strada comporta la necessità di permesso di costruire, in quanto determina una trasformazione del suolo e quindi una trasformazione urbanistica del territorio, ne consegue che l'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato né è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Il 21/08/2023 protocollo generale n. 10652 è stata presentata una richiesta al Comune di Castello di Cisterna - Servizio Urbanistica per il rilascio di un Certificato di destinazione urbanistica relativa al terreno riportato in Catasto terreni al Foglio 2 particelle 346 oggetto di perizia. Il Comune di Castello di Cisterna il 08/09/2023 protocollo generale n. 11259 ha rilasciato il certificato richiesto, certificando che il terreno ricade in "Aree Agricole E in fascia di rispetto stradale" (Allegato 9/b). All'atto del sopralluogo l'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Esso è recintato lungo il lato nord a confine con la particella 315, e lungo il lato sud a confine con la particella 306, le recinzioni sui confini sono costituite da muretti in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro. Le opere realizzate sono state eseguite senza alcun titolo edilizio e considerato che la realizzazione di una strada comporta la necessità di permesso di costruire, in quanto determina una trasformazione del suolo e quindi una trasformazione urbanistica del territorio, ne consegue che l'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato né è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47.

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS- TRAVERSA CATTANEO**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di causa è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, su un terreno che ricade nella zonizzazione della Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004 con DESTINAZIONE URBANISTICA Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale.

A seguito di istanza all' U.T.C. del Comune di Castello di Cisterna con PEC Protocoll. n. 101/001/2023 del 21/08/2023 relativamente all'immobile ubicato alla Traversa Cattaneo n. 5 catastalmente identificato: Foglio 2

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Particella 535 Subalterno 1 piano terra Categoria C/3, il Responsabile Settore Tecnico ed Ambiente comunicava "Che per l'immobile in oggetto non vi è nessun titolo autorizzativo ma sono state emesse numero n.2 ordinanze e precisamente la n.57/1993 e 5/1994 che si allegano alla presente". Dalla ordinanza n. 57/1993 prot. n. 6940 si rileva che " il sindaco visto il rapporto prot. n. 644/P.U. del 25/10/1993 dell'Ufficio di Polizia Municipale con il quale veniva segnalato che in località castello di Cisterna via Variante 7 bis il signor ██████ nato a ██████ ed ivi residente alla Via Tirone n. 28 nella qualità di proprietario dell'area vengono eseguiti lavori in assenza di concessione. Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale prot. n. 170/UT del 17/10/1993, dalla quale risulta che devono ritenersi abusivamente eseguite, secondo quanto previsto dal terzo comma dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, le seguenti opere aventi la natura e la consistenza come in appresso descritte: costruzione di un capannone in ferro di mq 300,00 circa per un H media di metri 4.30, costituito da n. 10 pilastri in ferro e n. 5 travi in ferro. Ricoperto con lamiera zincate, con predisposizione di una serranda avvolgibile. Si rileva inoltre che il suolo del capannone è in calcestruzzo. Visto...ordina a ██████ la sospensione ad horas dei lavori....".

Dalla successiva ordinanza n. 5/94 prot. n.422 si rileva " il sindaco visto il rapporto prot. n. 816/P.U. del 30/12/1993 dell'Ufficio di Polizia Municipale con il quale veniva segnalato che in località castello di Cisterna via Variante 7 bis il signor ██████ ed ivi residente alla Via Tirone n. 28 nella qualità di proprietario dell'area vengono eseguiti lavori in assenza di concessione. Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n. 11/UT del 24/01/1994, dalla quale risulta che devono ritenersi abusivamente eseguite, secondo quanto previsto dal terzo comma dell' articolo 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, le seguenti opere aventi la natura e la consistenza come in appresso descritte: realizzazione di una tompagnatura perimetrale parziale in blocchi di lapil cemento per un'altezza di mt 4.20 circa su una superficie di mq 300 circa inoltre è stata realizzata una tettoia in ferro con copertura in lamiera aperta sui lati ( già oggetto di ordinanza sindacale n. 57/93)..... Visto...ordina a ██████ ....la sospensione ad horas dei lavori...." Gli abusi oggetto delle ordinanze di cui sopra sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47. Pertanto considerato che l'abuso non è in alcun modo sanabile e che per lo stesso sono state emesse n. 2 ordinanze di

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

demolizione dell'immobile sopra richiamate, si quantificano i costi di demolizione delle opere abusive pari ad € 22'816,77 così come da computo metrico allegato.

## PRECISAZIONI

---

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

---

La particella di terreno relativa al bene 3 e la particella di terreno relativa al bene 4 derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata, oggetto di un unico atto pubblico di donazione accettata.

L'intero fondo risulta asfaltato e dotato di griglie di raccolta delle acque piovane. Sul fondo sono state eseguite senza alcun titolo edilizio opere che per le quali è necessario il rilascio di un permesso di costruire, in quanto determinano una trasformazione del suolo e quindi una trasformazione urbanistica del territorio; ne consegue che l'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non è stato sanato né è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47. Il terreno ricade nella zonizzazione della Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004 con DESTINAZIONE URBANISTICA Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale. Gli abusi oggetto così come meglio specificato nel paragrafo relativo la REGOLARITA' EDILIZIA, sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non sono stati sanati né sono sanabili, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47. Pertanto, in considerazione di quanto stabilito nel modulo di giuramento del CTU al punto 14 lettera a) "Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali" .....omississ - "nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene (punto 20). Pertanto nella stima del bene è stato determinato il valore d'uso del bene in considerazione del fatto che sono state realizzate sul fondo opere abusive che ne hanno determinato la totale trasformazione sul piano urbanistico dello stesso, ma nel contempo non è stato emesso dal Comune di Castello di Cisterna nessun provvedimento di eliminazione degli abusi con ripristino dello stato dei luoghi.

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS - TRAVERSA CATTANEO**

---

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

L'immobile oggetto di causa è stato costruito **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione della Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004 con DESTINAZIONE URBANISTICA Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale. A seguito di istanza all' U.T.C. del Comune di Castello di Cisterna con PEC Protocollo N.0010651/2023 del 21/08/2023 relativamente all'immobile ubicato alla Traversa Cattaneo n. 5 catastalmente identificato: Foglio 2 Particella 535 Subalterno 1 piano terra Categoria C/3, il Responsabile Settore Tecnico ed Ambiente comunicava "Che per l'immobile in oggetto non vi è nessun titolo autorizzativo ma sono state **emesse numero n. 2 ordinanze di demolizione** e precisamente **la n.57/1993 e 5/1994**". Gli abusi oggetto delle ordinanze così come meglio specificato nel paragrafo relativo la REGOLARITA' EDILIZIA, di cui sopra, sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, non sono stati sanati né sono sanabili, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n. 47.

Pertanto, in considerazione di quanto stabilito nel modulo di giuramento del CTU al punto 14 lettera a) "Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso". .....omississ - "nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive (punto 20)". Pertanto nella stima del bene è stato valutato l'intero fondo su cui ricade il fabbricato per una consistenza di mq 1251 così come riportati nel titolo di provenienza del bene (Allegato 9/b)

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

---

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

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS**

---

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CASTELLO DI CISTERNA (NA) - VIA VARIANTE 7 BIS-  
TRAVERSA CATTANEO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità delle zone edili, tipo di fabbricato, destinazione, stato di

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servizi passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è ritenuto suddividere i cinque beni pignorati in due lotti:

## FORMAZIONE LOTTI

• **LOTTO 1: I beni ubicati nel Comune di Brusciano e riportati nel Catasto Fabbricati al Foglio 3 particella n. 706 sub 37, 51. Trattasi di un Appartamento con garage facenti parte di un unico fabbricato ubicato in Brusciano Via Tirone n. 28. Beni di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], entrambi esegutati. Pertanto la quota di vendita è pari al 1000/1000. I beni del lotto 1, per le loro caratteristiche, non sono comodamente divisibili.**

• **LOTTO 2: I beni ubicati nel Comune di Castello di Cisterna e precisamente il bene 3, il bene 4 ed il bene 5. Il bene 3 ed il bene 4 sono riportati al Catasto Terreni Foglio n. 2 particella n. 346 e n. 344, mentre il bene 5 al Foglio 2 particella 535 sub 101 del Catasto Fabbricati. Tutti i beni del Lotto 2 derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria. Inoltre il bene 5 è di proprietà per intero del signor [REDACTED], mentre i beni 2 e 3 sono per ½ di proprietà del signor [REDACTED]; la restante parte di ½ è di proprietà di altro soggetto non esegutato. I beni del lotto 2, per le loro caratteristiche, non sono comodamente divisibili.**

### LOTTO 1

**Bene N° 1 - APPARTAMENTO** situato nel Comune di Brusciano (Na) Via Tirone 28, scala B int. 5 p. 1 identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 4, Part. 706, Sub. 37, Categoria A2, Classe 5

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)**

**Valore di stima del bene: € 144 283,52**

**Bene N° 2 - GARAGE** ubicato a Brusciano (NA) - Via Tirone n. 28, scala B interno 3, piano s1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 773, Sub. 58, Categoria C6

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)**

**Valore di stima del bene: € 8193,584**

Il prezzo di mercato all'attualità del bene 1, bene 2, è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di BRUSCIANO. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (Allegato 10/a) i cui dati

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.).

Non è stato possibile prendere a riferimento anche i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, in quanto dalla consultazione dei dati accessibili sul sito [astegjudiziarie.it](http://astegjudiziarie.it) non è stata rilevata alcuna vendita forzata di beni analoghi nella stessa zona nell'ultimo periodo.

Sono stati presi a riferimento comparabili che avessero le stesse o simili caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto di perizia immobiliare. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari Istituti specializzati nel settore immobiliare.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Appartamento</b> Brusciano (NA) - Via Tirone n. 28, Scala B interno 5, piano 1	120,80 mq	1194,40€/mq	€ 144 283,52	100,00	€ 144 283,52
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Brusciano (NA) - Via Tirone n. 28, Scala B interno 3, piano s1	6,86 mq	1194,40 €/mq	€ 8193,584	100,00	€ 8193,584
<b>Valore complessivo di stima:</b>			<b>€ 152 477,104</b>	100,00	<b>€ 152 477,104</b>

## SINTESI MODALITA' DI DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il valore probabile di mercato sarà dato dalla seguente formula:

$$\bullet \quad V_{pm} = (P_1 \cdot K_1) + (P_2 \cdot K_2) + (P_n \cdot K_n) / n;$$

$P_1, P_2, P_n$  rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;

$K_1, K_2, K_n$  sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;

$n$  è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente  $K$  ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a)** caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- **b)** caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi  $P$  riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche, sintetizzata nella seguente tabella:

Beni comparabili	Localizzazione	Stato manutentivo	Consistenza mq	Prezzo totale (euro)	Prezzo parametrico (euro/mq)
1	Centrale	Da ristrutturare	85	80.000,00	941,18
2	Semi/Periferica	In costruzione	125	250.000,00	2000,00
3	Centrale	Buono/Abitabile	221	210.000,00	950,23
4	Centrale	Ottimo/ristrutturato	140	148.000,00	1057,14
5	Centrale	Ottimo/ristrutturato	95	165.000,00	1736,84
6	Centrale	Ottimo/ristrutturato	98	165.000,00	1683,67
7	Semi/Periferica	Buono/Abitabile	116	135.000,00	1163,79
8	Semi/Periferica	Buono/Abitabile	114	142.000,00	1245,61
9	Semi/Centrale	In costruzione	270	430.000,00	1592,59
10	Semi/Centrale	Ottimo/ristrutturato	95	180.000,00	1894,74

## ANALISI E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO LOTTO 1

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a)** caratteristiche posizionali estrinseche -localizzazione rispetto al centro-: Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;

Publicazione  
 riproduzione o ripro

- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

Beni comparabili	Prezzo parametrico (euro/mq) P	C. posizionali estrinseche	C. intrinseche	Coefficiente sintetico K	Valori ponderati
1	941,18	0,90	1,20	1,08	1016,47
2	2000,00	1,10	0,80	0,88	1760,00
3	950,23	0,90	1	0,9	855,20
4	1057,14	0,90	0,90	0,81	856,29
5	1736,84	0,90	0,90	0,81	1406,84
6	1683,67	0,90	0,90	0,81	1363,78
7	1163,79	1,10	1	1,1	1280,17
8	1245,61	1,10	1	1,1	1370,18
9	1592,59	1	0,80	0,8	1274,07
10	1894,74	1	0,90	0,9	1705,26
				<b>MEDIA</b>	12888,10
<b>Il più probabile valore di mercato unitario</b>				<b>Vpm</b>	<b>1.288,80</b>

Dai dati dell'Agenzia del Territorio *secondo semestre 2022 (Allegato 11/a)* si riscontrano valori al mq riferiti ad immobili aventi caratteristiche e stato manutentivo normali:

<b>Fonte Agenzia del Territorio-Osservatorio dei Valori Immobiliari per il Comune di BRUSCIANO - Fascia/Zona: CENTRALE/Semicentrale</b>		
Abitazioni civili - Stato Conservativo Normale-		
minimo €/m2	medio €/m2	massimo €/m2
1100,00	1400,00	1700,00

Il valore di mercato è stato comparato con i dati dell'Agenzia del Territorio relativi a valori al mq riferiti ad immobili aventi caratteristiche e stato manutentivo normali. Pertanto per determinare il valore unitario si è provveduto ad effettuare una media tra il più probabile valore di mercato (**Vpm = € 1.288,80**) e il valore minimo al mq dell'Agenzia del Territorio (**€ 1100,00**), in considerazione anche del calo del mercato immobiliare e della collocazione territoriale dell'immobile oggetto di stima (**1.288,80 + 1100 = 2663/80 = 1194,40**). Secondo dati del Consiglio nazionale dei Notai per il 2023 è prevista una **Publicazione** dell'immobile con un'aggiunta del 10,7% rispetto all'anno precedente.

ripubblicazione o ripro



Avendo determinato "il valore unitario a mq", pari ad €1194,40, il valore finale del bene è dato dalla seguente formula: superficie commerciale/convenzionale (mq 127,66) x valore unitario/mq (€ 1194,40), pari € 152 477,104 (valore complessivo del bene).

Nella stesura finale della perizia di stima, per determinare la quota di vendita, si è provveduto ad applicare ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (nuova formulazione) le relative correzioni previste in detta norma. In particolare si è provveduto ad applicare una riduzione del 5% "per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto" e una riduzione del 5% per lo stato manutentivo dell'immobile oltre alla riduzione per i costi per la regolarità edilizia e per la eliminazione degli abusi edili presenti.

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Identificativo LOTTO 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento	120,80	1194,40	€ 144 283,52	100,00	€ 144 283,52
Bene N° 2 Box/Garage	6,86	1194,40	€ 8193,584	100,00	€ 8193,584
<b>TOTALE LOTTO 1</b>	127,66	1194,40	€ 152 477,104	100,00	€ 152 477,104

Applicazione ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (nuova formulazione) correttivi di stima sulla quota di vendita

€ 14. 209,39

**VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) SULLA QUOTA DI VENDITA**

**€ 138.267,71**

Valore unitario per mq: 1194,40€/mq (destinazione abitazioni civili)  
(fonti di informazione: Indagini di mercato locale, OMI, Borsino Immobiliare)

**VALORE COMPLESSIVO**

**€ 152.477,104**

**QUOTA IN VENDITA (100/100)**

**€ 152 477,104**

**LOTTO UNO - Appartamento con e box/auto ubicato in Brusciano (NA) - Via Tirone 28**

Catasto Fabbricati :

✓ Foglio 3, Particella 706, Sub 37, Categoria A2 Classe 5, piano 1;

✓ Foglio 3, Particella 706, Sub 51, Categoria C6 Classe I, piano s1.		
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA		
Ai sensi dell' art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132		
Correzioni di stima	Percentuale di correzione	Correzione Applicata
<i>(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"</i>	- 3%	€ 4 574,313
<i>(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica (sanzione, CILA, docfa,APE,diritti,rimozione veranda)</i>		€ 2.900,00.
<i>(c) per stato d'uso e manutenzione: In considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 2% in quanto il bene seppure in discreto stato necessita di manutenzione costante.</i>	- 2%	€ 3 049,542
<i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta occupato dall'esecutata.</i>	- 2%	€ 3 049,542
<b>e) oneri condominiali € 636.</b>		€ 636,00
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SULLA QUOTA DI VENDITA</b>		<b>€ 14. 209,39</b>
IL VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) è dato dal valore commerciale del bene stimato pari ad € 152 477,104 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" sulla quota di vendita pari ad € 14.209,39 = € 138.267,71		
<b>VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA)</b>		<b>€ 138.267,71</b>

## LOTTO 2

**Bene N° 3 - TERRENO** situato nel Comune di Castello di Cisterna (Na)

Identificato al Catasto Terreni - Foglio 2, **Part. 344**, Classe 1 Seminativo irriguo di Are 2 Ca 24.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà **(500/1000)**

**Valore di stima del bene: € 13.950**

**Bene N° 4 - TERRENO** ubicato nel Comune di Castello di Cisterna (NA)

Identificato al Catasto Terreni - Foglio 2, **Part. 346**, Classe 1 Seminativo Irriguo di Are 1 Ca 89-

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà **(500/1000)**

**Valore di stima del bene: € 11.771**

**Bene N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANATO** ubicato nel Comune di Castello di Cisterna (NA)

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 535, Sub. 1.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

Valore di stima del bene: € 26.333,55

## SINTESI MODALITA' DI DETERMINAZIONE

### VALORE DI MERCATO LOTTO 2

Sui tre beni del LOTTO 2 sono state realizzate opere abusive, non sanabili, che ne hanno trasformato la destinazione urbanistica originaria di Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale.

Per i beni oggetto di stima per i quali sono state eseguite opere edilizie non sanabili:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Pertanto, in considerazione di quanto innanzi riportato per i beni 3) e 4) è stato determinato il valore d'uso del bene; mentre per il bene 5) è stato determinato il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive.

### STIMA BENE 3 E 4

**Bene N° 3 - TERRENO** situato nel Comune di Castello di Cisterna (Na)

Identificato al Catasto Terreni - Foglio 2, Part. 344, Classe 1 Seminativo Irriguo di Are 2 Ca 24.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

**Bene N° 4 - TERRENO** ubicato nel Comune di Castello di Cisterna (NA)

Identificato al Catasto Terreni - Foglio 2, Part. 346, Classe 1 Seminativo Irriguo di Are 1 Ca 89-

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Per la stima degli immobili in oggetto, essendo essi completamente abusivi e non sanabile, per i quali non è stato emesso alcun provvedimento di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, la scrivente ha determinato il valore d'uso come espressamente previsto nel modulo di accettazione dell'incarico al punto 20) ultimo capoverso.

### STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile sui quali sono state realizzate opere completamente abusive e non sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata,

$$\text{ovvero: } A_f = a (q_n - 1) / r$$

Dove:

- $A_f$  il valore finale del bene
- $a$  il reddito netto annuo
- $q$  il montante unitario
- $n$  le annualità
- $r$  il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore del Reddito Dominicale quale entrata che si ottiene per il solo possesso/proprietà dei beni, determinato in precedenza avremo il seguente risultato:

<b>VALORE FINALE BENE 3</b>	1210€ (1,0220 - 1)/0,03 =	<b>€ 13.950</b>
<b>VALORE FINALE BENE 4</b>	1021€ (1,0220 - 1)/0,03 =	<b>€ 11.771</b>



**Bene N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE** ubicato nel Comune di Castello di Cisterna (NA).

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 535, Sub. 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

Il prezzo di mercato all'attualità si è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di Castello di Cisterna (Na) e località limitrofe tutte rientranti tutte rientranti nel Piano Campano sud/orientale Regione Agraria n. 6 dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio di Napoli. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (*Allegato 10/b*) i cui dati sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.).

Non è stato possibile prendere a riferimento anche i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, in quanto dalla consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) non è stata rilevata alcuna vendita forzata di beni analoghi nella stessa zona nell'ultimo periodo.

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da una specie di istituti specializzati nel settore immobiliare nella stessa area di riferimento.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il valore probabile di mercato sarà dato dalla seguente formula:

- $V_{pm} = (P1 \cdot K1) + (P2 \cdot K2) + (Pn \cdot Kn) / n$ ;
- ✓ **P1, P2, Pn** rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
- ✓ **K1, K2, Kn** sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;
- ✓ **n** è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente **K** ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a) caratteristiche posizionali esterne** (localizzazione rispetto al centro);
- **b) caratteristiche intrinseche** (fertilità, giacitura, accesso).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi **P** riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche, sintetizzata nella seguente tabella:

Beni comparabili	Localizzazione	Caratteristiche intrinseche	Consistenza mq	Prezzo totale (euro)	Prezzo parametrico (euro/mq)
1	Periferica	Buone	1500	17.000,00	11,33
2	Periferica	Buone	8200	50.000,00	6,09
3	Semi/Periferica	Ottime	1500	70.000,00	46,66
4	Semi/Periferica	Buone	12000	90.000,00	7,50
5	Semi/Periferica	Buone	3000	45.000,00	15,00
6	Semi/Periferica	Buone	1600	30.000,00	18,75
7	Periferica	Buone	14000	100.000,00	7,14
8	Periferica	Buone	1500	15.000,00	10,00
9	Semi/centrale	Ottime	880	70.000,00	79,54
10	Periferica	Buone	6000	42.000,00	7,00

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- **a)** Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b)** Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

Beni comparabili	Prezzo parametrico (euro/mq) P	C. posizionali estrinseche	C. intrinseche	Coefficiente sintetico K	Valori ponderati
1	11,33	1,5	1,4	2,1	23,793
2	6,09	1,5	1,4	2,1	12,789
3	46,66	1	0,8	0,8	37,328
4	7,50	1	1,4	1,4	10,500
5	15,00	1	1,4	1,4	21,000
6	18,75	1	1,4	1,4	26,250
7	7,14	1,5	1,4	2,1	14,994
8	10,00	1,5	1,4	2,1	21,000
9	79,54	0,9	0,8	0,72	57,269
10	7,00	1,5	1,4	2,1	14,700
				<b>MEDIA</b>	<b>239,623/10</b>
<b>Il più probabile valore di mercato unitario</b>				<b>Vpm</b>	<b>23,96</b>

Dalle fonti dell'Agenzia del Territorio si riscontrano ai valori agricoli medi della Provincia di Napoli - Ultimi dati disponibili in banca dati Annualità 2019 con rivalutazione ISTAT al 31 Agosto 2023. (Allegato 11/b):

<b>Fonte Agenzia del Territorio</b>		
<b>Regione Agraria 6 - COMUNE DI CASTELLO DI CISTERNA (Na)</b>		
<b>VALORI AGRICOLI MEDI</b>		
SEMINATIVO IRRIGUO	(€/Ha) (Dicembre 2019)	<b>valore C/m<sup>2</sup> = 15,69</b>
<b>Rivalutazione ISTAT al 31 dicembre 2021</b>		
SEMINATIVO IRRIGUO	(€/Ha) (Agosto 2023)	<b>valore C/m<sup>2</sup> = 18,14</b>

Per determinare il valore unitario si è provveduto ad effettuare una media tra il più probabile valore di mercato (**Vpm = € 23,96**) e il valore medio terreni al mq dell'Agenzia del Territorio (€/mq =  $\frac{281,10}{12} = 23,425$ ) =  $\frac{23,96 + 23,425}{2} =$

$\frac{47,385}{2} = 23,69$ .

ripubblicazione o ripro

Avendo determinato "il valore unitario a mq", pari ad € 21,05 il valore finale del bene è dato dalla seguente formula: superficie complessiva del lotto 2 (mq 1251,00) x valore unitario/mq (€ 21,05), pari € 26.333,55 (valore complessivo del lotto).

Nella stesura finale della perizia di stima, per determinare la quota di vendita, si è provveduto ad applicare ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (nuova formulazione) le relative correzioni previste in detta norma. In particolare si è provveduto ad applicare una riduzione del 2% "per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto", e una riduzione ulteriore per la demolizione del fabbricato realizzato sul fondo agricolo senza alcun titolo abilitativo e per il quale sono state emesse ben due ordinanze sindacali dal Comune di Castello di Cisterna per l'eliminazione dell'abuso edilizio commesso ed il contestuale ripristino dello stato dei luoghi originario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato artigianale (*) Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis-traversa Cattaneo	390 mq	(*) Trattandosi di Bene privo di titolo edilizio è stato valutato l'intero fondo su cui ricade il fabbricato per una consistenza di mq 1251 così come riportati nel titolo di provenienza del bene	€ 26.333,55	100%	€ 26.333,55
	1251 mq				

### TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 2

#### DATI IDENTIFICATIVI LOTTO 2 : Comune di Castello di Cisterna (NA)

**BENE 3** riportato in Catasto Terreni Foglio 2, Particella 344, con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 224 mq

Trattandosi di Beni privi di titolo edilizio per i quali non risulta essere stato emesso ordine di demolizione del bene, è stato determinato il **valore d'uso del bene**

**BENE 4** riportato in Catasto Terreni Foglio 2, Particella 346, con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 189 mq

**BENE 5** riportato in Catasto Fabbricati Foglio 2, Part. 535, Sub. 1

Trattandosi di Bene privo di titolo edilizio per il quale risulta essere stato emesso ordine di demolizione del bene, è stato valutato l'intero fondo su cui ricade il fabbricato per una consistenza di mq 1251 così come riportati nel titolo di provenienza del bene

#### VALORE COMPLESSIVO BENE 3

riportato in Catasto Terreni Foglio 2, Particella 344

€ 13.950

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA LOTTO 2 - BENE 3

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132

Correzioni di stima	Percentuale di correzione	Correzione Applicata
(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"	- 2%	€ 279,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<i>(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica</i>		
<i>(c) per stato d'uso e manutenzione: in considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 1%</i>	- 1%	€ 139,50
<i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile</i>	- 1%	€ 139,50
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>		<b>€ 558,00</b>

**IL VALORE FINALE** è dato dal valore commerciale del bene stimato pari ad € 13.950,00 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 558,00 = **€ 13.392,00**

Quota in vendita 50% - PREZZO A BASE D'ASTA € 6.696,00

**VALORE COMPLESSIVO BENE 4**

riportato in Catasto Terreni Foglio 2, Particella 346

**€ 11.771**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA LOTTO 2 - BENE 4**

*Ai sensi dell' art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132*

Correzioni di stima	Percentuale di correzione	Correzione Applicata
<i>(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"</i>	- 2%	€ 235,42
<i>(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica,</i>		
<i>(c) per stato d'uso e manutenzione: in considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 1%.</i>	- 1%	€ 117,71
<i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile</i>	- 1%	€ 117,71
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>		<b>€ 470,84</b>

**IL VALORE FINALE** è dato dal valore commerciale del bene stimato pari ad € 11.771 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 470,84 = **€ 11 300,16**

Quota in vendita 50% - PREZZO A BASE D'ASTA

€ 5.650,08

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<b>VALORE COMPLESSIVO BENE 5</b>		<b>€ 26.333,55</b>
riportato in Catasto riportato in Catasto Fabbricati Foglio 2, Part. 535, Sub. 1		
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA LOTTO 2 - BENE 5</b> <i>Ai sensi dell' art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in Legge 6 agosto 2015 n. 132</i>		
<b>Correzioni di stima</b>	<b>Percentuale di correzione</b>	<b>Correzione Applicata</b>
<i>(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"</i>	- 2%	<b>€ 526,67</b>
<i>(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica, ed eliminazione abusi relativi al Bene 5</i>		<b>€ 22'816,77</b>
<i>(c) per stato d'uso e manutenzione: in considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 1%</i>	- 1%	<b>€ 263,335</b>
<i>(d) per lo stato di occupazione dell'immobile</i>		<b>€ 263,335</b>
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>		<b>€ 23.870,11</b>
<b>IL VALORE FINALE</b> è dato dal valore commerciale del bene stimato pari ad € 26.333,55 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 23.870,11 = <b>€ 2.463,44</b>		
<b>Quota in vendita 100% - PREZZO A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 2.463,44</b>

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE LOTTO 2**

I BENI oggetto di stima presentano opere eseguite **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO**, su un terreno che ricade nella zonizzazione della Variante al P.R.G. approvato con D.P.A.P. n. 1457 del 22.09.2004 con **DESTINAZIONE URBANISTICA** Aree Agricole E e piccola parte in fascia di rispetto stradale.

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Pertanto, in considerazione di quanto innanzi riportato per i beni 3) e 4) è stato determinato il valore d'uso del bene; mentre per il bene 5) è stato determinato il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive.

RIEPILOGO FINALE LOTTO 2						
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA LOTTO 2	TOTALE AL NETTO DEI CORRETTIVI	Quota in vendita	TOTALE
Bene N° 3 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis	224 mq	€ 13.950	€ 558,00	€ 13.392	50%	€ 6.696
Bene N° 4 - Terreno Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis	189 mq	€ 11.771	€ 468	€ 11.771	50%	€ 5.651,5
Bene N° 5 - Fabbricato artigianale (*) Castello di Cisterna (NA) - Via Variante 7 bis-traversa Cattaneo	390 mq 1251 mq*21,05 €/mq	€ 26.333,55	€ 23.870,11	€ 2.463,44	100%	€ 2.463,44
						€ 14.810,94

La presente perizia è stata trasmessa al creditore procedente, al debitore ed al custode per eventuali osservazioni. (Allegato 12). Entro il termine stabilito per eventuali osservazioni di giorni 10 (dieci) sono pervenute a mezzo pec, le osservazioni all'elaborato peritale presentate dall'avv. Alessandro Fastoso per conto e nell'interessi del creditore, doValue S.p.a. mandataria di Angera Securitisation Srl (Allegato 13).

Dopo un attento esame delle osservazioni presentate, per le motivazioni riportate nella risposta alle stesse (Allegato 14), si ritiene non accogliere le osservazioni all'elaborato peritale confermando integralmente le risultanze contenute nella PERIZIA IMMOBILIARE.

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

Marigliano, 06/12/2023

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

Arch. Francesca Stabile

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro