

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Erminia Sicignano, nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 6/2024

Promossa da

XXX

contro

XXX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisioni.....	8
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Arch. Erminia Sicignano, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 19.2.2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 26.2.2024.



Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta in data 23.1.2024 ai nn. 3454/2943, è il seguente compendio immobiliare in Brusciano (Na) alla via Guido De Ruggiero n.34 (oggi via Galileo Galiei n.6), come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

Immobile n.1



- Abitazione in villini al piano terra censita in NCEU del comune di Brusciano (Na) al Foglio 5 - p.lla 755 - sub 102 – categoria A/7

Immobile n.2

- Corte al piano terra censita in NCEU del comune di Brusciano (Na) al Foglio 5 - p.lla 755 - sub 12

Immobile n.3

- Magazzino al piano seminterrato censita in NCEU del comune di Brusciano (Na) al Foglio 5 - p.lla 755 - sub 7 – categoria C/2

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia dell'abitazione con unico accesso semindipendente e considerata la scarsa appetibilità del deposito se venduto singolarmente, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di abitazione sita in Brusciano (Na), alla via Galileo Galilei n.6 (già via Guido De Ruggiero), posta al piano rialzato, con accesso semindipendente attraverso la scala ed il ballatoio al sub 12 (b.c.n.c.), composta da ingresso, zona pranzo/cucina, tre camere, due bagni dei quali uno in camera, ripostiglio, piccola area esterna, oltre deposito al piano seminterrato accessibile dalla rampa, il tutto censito in NCEU del comune di Brusciano (Na):

▪ **Bene n.1**

ABITAZIONE

Foglio 5 - p.lla 755 - sub 102 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 106 mq (Totale escluse aree scoperte 104 mq) - Rendita € 497,09 - Indirizzo catastale via Guido De Ruggiero n. 34 - Piano T - intestato a XXX nato XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

▪ **Bene n.2**

DEPOSITO

Foglio 5 - p.lla 755 - sub 7 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 42 mq - Superficie catastale 53 mq - Rendita € 65,07 - Indirizzo catastale via Galileo Galilei n. 6 - Piano S1 - intestato a XXX nato XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

▪ **Bene n.3**

AREA ESTERNA

Foglio 5 - p.lla 755 - sub 12 - B.C.N.C - Indirizzo catastale via Guido De Ruggiero n. 6 - Piano T.

PRECISAZIONI

- In riferimento all'indirizzo catastale dell'abitazione e dell'area esterna, si evidenzia l'errata indicazione della toponomastica "via Guido De Ruggiero n.34 e n.6", in luogo della corretta denominazione "via Galileo Galilei n. 6" (già via Guido De Ruggiero). La discrasia evidenziata non incide sull'univoca individuazione dell'immobile.
- Riguardo all'area esterna al sub 12, si rappresenta che per quanto questo cespite sia individuato catastalmente come b.c.n.c, privo di rendita e di intestatario, nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato si legge che "*è compresa nella vendita, quale pertinenza delle unità immobiliari sub 102 e sub 7, la piena proprietà dell'area cortilizia posta a confine con le p.lle 266, 755 sub 11, e 267 foglio 5, riportata in C.F. al foglio 5 p.lla 755 sub 12 b.c.n.c.*".
- Riguardo all'accesso dalla via Galileo Galilei, si evidenzia che nell'atto di donazione ultraventennale nel quale, alla sig.ra XXX, dante causa dell'esecutato, viene donato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, si specifica che "*le zonette di terreno sono*

donate nello stato di fatto in cui si trovano e con il diritto di passaggio sul viale largo metri tre esistente lungo il lato est della proprietà di XXX; detto viale dovrà essere prolungato fino a raggiungere la quota di XXX ed a tale scopo XXX dovranno destinare a sede stradale del medesimo una striscia di terreno larga metri tre, lungo il lato est delle loro zone. Il viale rimarrà comune e destinato al disimpegno delle rispettive proprietà". Dalla sovrapposizione tra mappa catastale e ripresa satellitare effettuata dalla scrivente, si evince però che l'accesso dalla via Galileo Galilei avviene, prima che dalle zone gravate da servitù di passaggio, dall'area ad est della p.lla 536, rispetto alla quale, in nessuno dei titoli al ventennio, viene citata alcun tipo di servitù.

- Riguardo al deposito al piano seminterrato, sub 7, si rappresenta che nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato si chiarisce che *"tutto quanto innanzi descritto viene alienato ... con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato di cui è parte, nelle stesse comprese l'area di disimpegno a piano seminterrato in C.F. particella 755 sub 9 b.c.n.c. e scala e corte p.lla 755 sub 10"*.

Concludendo, il compendio pignorato ha accesso dalla via Galileo Galilei, dapprima, attraverso l'area ad est della p.lla 536 di proprietà aliena rispetto alla quale, in nessuno dei titoli al ventennio, viene citata alcun tipo di servitù e poi attraverso le p.lle 756 e 267 di proprietà aliena gravate da servitù di passaggio sul viale largo metri tre esistente lungo il lato est.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in una zona periferica della città, in un'area a prevalente destinazione residenziale, nei pressi della fermata "De Ruggiero" della Circumvesuviana, a ridosso di via De Ruggiero e viale Europa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 24.1.2024 dal Notaio Dr.ssa XXX nel quale si attestano la provenienza in capo all'esecutato, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli a tutto il 23.1.2024 e vengono indicati i dati catastali del compendio pignorato.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione, al 23.1.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene all'esecutato XXX nato XXX C.F.XXX, per la quota di 1/1 di proprietà, per essere allo stesso pervenuto in virtù di:

- Atto di compravendita per Notaio XXX del 19.6.2020 rep. 28558 raccolta 18005, registrato a Napoli il 26.6.2020, al n. 9807 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 26.6.2020 Registro generale 16900 Registro particolare 12654.

Dall'estratto di matrimonio in atti si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il 18 aprile 1998, antecedentemente all'acquisto del compendio pignorato, scegliendo il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'abitazione, unitamente all'area esterna al sub 12, confina a nord con area scoperta di proprietà aliena sub 11, immobile di proprietà aliena sub 103, a sud con area scoperta ed immobile di proprietà aliena alla p.la 267, ad est con rampa di accesso al piano seminterrato e b.c.n.c. sub 10 e sub 12, ad ovest con proprietà aliena p.la 266.

Il deposito al piano seminterrato confina a nord con immobile di proprietà aliena sub 8, a sud con terrapieno alla p.la 267 di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena sub 6 e spazio comune sub 9, ad ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
Ingresso	2.10 mq	1,00	2.10 mq	R
Pranzo/cucina	25.00 mq	1,00	25.00 mq	R
Camera n. 1	13.30 mq	1,00	13.30 mq	R
Camera n. 2	18.50 mq	1,00	18.50 mq	R
Camera n. 3	11.60 mq	1,00	11.60 mq	R
Wc n. 1	7.10 mq	1,00	7.10 mq	R
Wc n. 2	2.00 mq	1,00	2.00 mq	R
Corridoio	8.50 mq	1,00	8.50 mq	R
Ripostiglio	2.30 mq	1,00	2.30 mq	R
Tot. sup. netta	90.40 mq			
Balcone	6.50 mq	0,25	1.60 mq	R
Area esterna	26.50 mq	0,10	2.60 mq	T
Deposito	37.00 mq	0,30	11.10 mq	S1

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è pari a 90.40 mq, la superficie del balcone è pari a 6.50 mq, la superficie dell'area esterna è pari a 26.50 mq, la superficie del deposito è pari 37.00 mq e la superficie commerciale del compendio pignorato è pari a 117.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa all'attuale wc n.2 realizzato in ampliamento sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **117.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 101.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare), comprensiva della superficie attualmente occupata dal wc n.2, raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $8.50 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{2.10 \text{ mq}}$;
- √ superficie dell'area esterna (pertinenza dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $26.50 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{2.60 \text{ mq}}$;
- √ superficie del deposito raggugliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $37.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{11.10 \text{ mq}}$;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.6.2020 al 6.5.2025	XXX nato a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 102 Categoria A/7 Consistenza 5,5 vani in virtù di FRAZIONAMENTO del 21/06/2000 in atti dal 21/06/2000 DIVISIONE (n. 15574.1/2000)
Dal 21.6.2000 al 19.6.2020	XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 102 Categoria A/7 Consistenza 5,5 vani in virtù di FRAZIONAMENTO del 21/06/2000 in atti dal 21/06/2000 DIVISIONE (n. 15574.1/2000)
Dal 30.6.1987 al 21.6.2000	XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 2 Categoria A/7 Consistenza 7,5 vani

		in virtù di VARIAZIONE del 09/06/1995 in atti dal 11/07/1995 DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10521.1/1995)
--	--	---

DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.6.2020 al 6.5.2025	XXX nato XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 7 Categoria C/2 Consistenza 42 mq in virtù di DIVISIONE del 26/06/2009 Pratica n. NA0579642 in atti dal 26/06/2009 DIVISIONE (n. 42405.1/2009)
Dal 26.6.2009 al 19.6.2020	XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 7 Categoria C/2 Consistenza 42 mq in virtù di DIVISIONE del 26/06/2009 Pratica n. NA0579642 in atti dal 26/06/2009 DIVISIONE (n. 42405.1/2009)
Dal 30.6.1987 al 26.6.2009	XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 3 C/2 Consistenza 161 mq in virtù di VARIAZIONE del 09/06/1995 in atti dal 11/07/1995 DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10521.1/1995)

AREA ESTERNA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.6.2009 al 6.5.2025		Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 12 - B.C.N.C. in virtù di DIVISIONE del 26/06/2009 Pratica n. NA0579663 in atti dal 26/06/2009 DIVISIONE (n. 42406.1/2009)
Dal 1.12.1985 al 26.6.2009		Catasto Fabbricati Fig. 5 - Part. 755 - Sub. 1 in virtù di VARIAZIONE del 10/12/1985 Pratica n. NA0579663 in atti dal 26/06/2009 COSTITUZIONE DI B.C.N.C.PREALLINEAMENTO (n. 1698.1/1985)

DATI CATASTALI ATTUALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	102		A/7	1	5,5 vani	Totale 106 mq (Tot. escluse aree scoperte 104 mq)	€ 497,09	T

DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	7		C/2	2	42 mq	Totale 53 mq	€ 65,07	S1

AREA ESTERNA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA) - B.C.N.C.

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	12							T

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

In riferimento all'indirizzo catastale dell'abitazione e dell'area esterna, si evidenzia l'errata indicazione della toponomastica "via Guido De Ruggiero n.34 e n.6" in luogo della corretta denominazione "via Galileo Galilei n. 6" (già via Guido De Ruggiero). La discrasia evidenziata non incide sull'univoca individuazione dell'immobile.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

La scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche, le planimetrie catastali e la mappa terreni (cfr. Allegato 2).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Nell'atto di donazione ultraventennale viene trasferito il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

ABITAZIONE

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di una scala in ferro per accedere all'area esterna;
- 3) errata rappresentazione della scala d'accesso

DEPOSITO

4) chiusura di una finestra.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere ai punti 1) e 4) sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3), sono da ritenersi esclusivamente delle errate rappresentazioni grafiche, in quanto la loro realizzazione è stata assentita urbanisticamente, come in seguito dettagliato.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5).

PRECISAZIONI

Si precisa che l'area esterna al sub 12, per quanto sia individuata catastalmente come b.c.n.c, privo di rendita e di intestatario, nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato si legge che *“è compresa nella vendita, quale pertinenza delle unità immobiliari sub 102 e sub 7, la piena proprietà dell'area cortilizia posta a confine con le p.lle 266, 755 sub 11, e 267 foglio 5, riportata in C.F. al foglio 5 p.lla 755 sub 12 b.c.n.c.”*

PATTI

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il compendio in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se nel bagno in camera sono visibili, a parete ed a soffitto, tracce di muffa.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato si chiarisce che *“tutto quanto innanzi descritto viene alienato ... con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato di cui è parte, nelle stesse comprese l'area di disimpegno a piano semseminterrato in C.F. particella 755 sub 9 b.c.n.c. e scala e corte p.lla 755 sub 10”*.

Fanno parte della vendita i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati non ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui il compendio pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 23.6.1934.

Come meglio dettagliato in premessa, il compendio pignorato ha accesso dalla via Galileo Galilei, dapprima, attraverso l'area ad est della p.lla 536 di proprietà aliena rispetto alla quale, in nessuno dei titoli al ventennio, viene citata alcun tipo di servitù e poi attraverso le p.lle 756 e 267 di proprietà aliena gravate da servitù di passaggio sul viale largo metri tre esistente lungo il lato est.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione sita in Brusciano (Na), alla via Galileo Galilei n.6, posta al piano rialzato, con accesso semindipendente attraverso la scala ed il ballatoio, oltre area esterna al piano terra e deposito al piano seminterrato, quest'ultimo accessibile dalla rampa.

Come già dettagliato, il compendio pignorato ha accesso dalla via Galileo Galilei, dapprima, attraverso l'area ad est della p.lla 536 di proprietà aliena e poi attraverso le p.lle 756 e 267 di proprietà aliena, gravate da servitù di passaggio sul viale largo metri tre esistente lungo il lato est.

Descrizione del Bene

ABITAZIONE

L'abitazione ha accesso, attraverso un ballatoio ed una scala semindipendente (sub 12 b.c.n.c.) accessibili dal cancello pedonale, in un piccolo ingresso che, sulla sinistra, disimpegna la camera n.1 dotata di finestra che si affaccia, ad est, sulla scala d'accesso e di fronte, la zona pranzo/cucina dotata di finestra che si affaccia ad est, sulla scala d'accesso. Dalla zona pranzo si accede, attraverso un corridoio, alla zona notte/servizi composta da: camera n.2 dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone dal quale, attraverso una piccola rampa in ferro, si giunge all'area esterna. Tale ambiente è servito da un bagno privato dotato di lavamani, vaso igienico e bidet e dotato di una finestra alta con esposizione ad ovest, sull'area esterna; camera n.3 dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone comune alla camera n.2; bagno n.1, dotato di lavandino, vaso igienico, bidet vasca da bagno e

doccia e di una finestra con affaccio ad ovest, sull'area esterna; ripostiglio nel quale è collocata una lavatrice.

Riguardo sull'area esterna, posto ad ovest, sul retro dell'abitazione, questo non è attualmente recintato rispetto al giardino adiacente di proprietà aliena posto a nord, mentre per gli altri due lati, è delimitato dai muri di confine con le proprietà aliene adiacenti.

L'immobile si trova in discrete condizioni, è pavimentato ovunque con mattonelle di colore beige, ad eccezione del bagno n.1 pavimentato con mattonelle di colore grigio e del bagno n.2, pavimentato con mattonelle di colore azzurro. Le pareti sono rifinite al civile e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di quelle della zona lavorazione della cucina, rivestite parzialmente con mattonelle di colore beige, di quelle del bagno n. 1, rivestite con mattonelle di colore bianco e di colore grigio che si alternano e di quelle del bagno n.2, rivestite con mattonelle di colore bianco e di colore azzurro.

Le finiture interne sono di livello medio, le porte sono in legno con specchiature in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio chiusi esternamente con napoletane in ferro e nel bagno n.2 si rinvencono, a parete e soffitto, macchie di muffa.

Per gli impianti non si ha contezza dell'esistenza della certificazione di conformità, si sono rinvenuti condizionatori del tipo a split a parete nelle camere, ma non si ha contezza del loro funzionamento. Per l'impianto di riscaldamento, per il quale si sono rinvenuti gli elementi scadenti in alluminio, non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

DEPOSITO

Il locale deposito è collocato al piano seminterrato ed è accessibile dalla rampa, in parte gradonata, attraverso uno spazio comune (sub 9) che disimpegna anche altre proprietà aliene. Il locale è allo stato grezzo, privo di intonaco alle pareti ed al soffitto, pavimentato con battuto di cemento ed è privo di porta di ingresso. L'immobile, attualmente in parte occupato da materiale di sgombero, è dotato di una finestra alta e, per quanto dotato di un punto luce, non si ha contezza del funzionamento dell'impianto.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile ricade, per destinazione d'uso e categoria catastale, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93 e s.m.i., nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato, come da relazione del custode, è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19.6.2020	XXX nato XXX C.F.XXX per la quota di 1/1 di proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Notaio XXX	19.6.2020	28558	18005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di RR.II. di Caserta	26.6.2020	16900	12654	
Dal 26.5.1963	XXX nata XXX C.F.XXX per la quota di 1/1 di proprietà	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Notaio XXX	27.8.1973	118804	12247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di RR.II. di Caserta	20.9.1973	33635	31520	

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio, specificando che la copia dei titoli è allegata alla presente relazione e che è rispettata la continuità delle trascrizioni (cfr. Allegato 5).

Provenienza al ventennio

Il compendio oggetto dell'esecuzione, al 23.1.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene all'esecutato XXX nato XXX C.F.XXX, per la quota di 1/1 di proprietà, per essere allo stesso pervenuto in virtù di:

- Atto di compravendita per Notaio XXX del 19.6.2020 rep. 28558 raccolta 18005 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), registrato a Napoli 2 il 26.6.2020, al n. 9807 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 26.6.2020 Registro generale 16900 Registro particolare 12654, da potere XXX nata XXX C.F. XXX.

Quanto alla più remota provenienza:

Alla sig.ra XXX sopra detta, il terreno sul quale è stato edificato il compendio pignorato è pervenuto:

- Atto di donazione per Notaio XXX del 27.8.1973 repertorio 118804 raccolta 12247 (cfr. Allegato 5 – doc. 2) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 20.9.1973 Registro generale 33635 Registro particolare 31520, da potere XXX nato XXX. Con tale atto, la sig.ra XXX acquistava il terreno in NCT foglio 5 p.lla 755, sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato.

Con riferimento all'area esterna al sub 12, per quanto questo cespite sia individuato catastalmente come b.c.n.c, privo di rendita e di intestatario, nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato si legge che *“è compresa nella vendita, quale pertinenza delle unità immobiliari sub 102 e sub 7, la piena proprietà dell'area cortilizia posta a confine con le p.lle 266, 755 sub 11, e 267 foglio 5, riportata in C.F. al foglio 5 p.lla 755 sub 12 b.c.n.c. ... le zonette di terreno sono donate nello stato di fatto in cui si trovano e con il diritto di passaggio sul viale largo metri tre esistente lungo il lato est della proprietà di XXX; detto viale dovrà essere prolungato fino a raggiungere la quota di XXX ed a tale scopo XXX dovranno destinare a sede stradale del medesimo una striscia di terreno larga metri tre, lungo il lato est delle loro zonette. Il viale rimarrà comune e destinato al disimpegno delle rispettive proprietà”* e ancora *“tutto quanto innanzi descritto viene allenato ... con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato di cui è parte, nelle stesse comprese l'area di disimpegno a piano semseminterrato in C.F. particella 755 sub 9 b.c.n.c. e scala e corte p.lla 755 sub 10”*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il presso la Conservatoria dei RR.II. Caserta il 20.10.2015 Registro Particolare 30027 Registro Generale 3497

somma capitale € 115.000,00

somma iscritta € 230.000,00

durata 20 anni

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

In qualità di terzo datore di ipoteca

XXX nata XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

- XXX nato il XXX C.F. XXX
- XXX nata XXX C.F. XXX

grava su:

- abitazione in Brusciano (Na) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 5 Part. 755 Sub 102 Categoria A/7 Consistenza 5,5 vani Piano T via Galileo Galilei n. 6 Piano T;
- deposito in Brusciano (Na) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 5 Part. 755 Sub 7 Categoria C/2 Consistenza 42 mq Piano S1 via Galileo Galilei n. 6.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 12.12.2023 rep. 6520 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Caserta il 23.1.2024 Registro Particolare 2943 Registro Generale 3454

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX nato XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su:

- abitazione in Brusciano (Na) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 5 Part. 755 Sub 102 Categoria A/7 Consistenza 5,5 vani Piano T via Galileo Galilei n. 6 Piano T;
- corte in Brusciano (Na) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 5 Part. 755 Sub 12 via Guido De Ruggiero n. 6 Piano T;
- deposito in Brusciano (Na) riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 5 Part. 755 Sub 7 Categoria C/2 Consistenza 42 mq Piano S1 via Galileo Galilei n. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da CDU rilasciato dal Comune di Brusciano (cfr. Allegato 7), il compendio pignorato ricade in zona B1 (tessuto consolidato moderno) del PUC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.1.2013 e successivamente pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 dell'11.2.2013, vigente dal 12 febbraio 2013.

L'area in cui ricade il compendio è stata inoltre dichiarata zona sismica e quindi, è soggetta alle prescrizioni della legge n. 64 del 2.2.74 e successive modifiche ed integrazioni.

In seguito alla lettura dei titoli di provenienza e all'accesso agli atti presso l'UTC del comune di Brusciano, si è riscontrato che il compendio pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi (cfr. Allegato 6):

- Nulla Osta pratica n. 88/104/71 del 26 luglio 1971 (cfr. Allegato 6 - doc.1), con il quale viene autorizzata la costruzione di un fabbricato composto di due appartamenti di 5 vani ed accessori cadauno, al piano rialzato e primo piano, con seminterrato;

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 79/98/75 del 31 ottobre 1975 (cfr. Allegato 6 – doc.2) con il quale, in variante alla licenza edilizia n. 88/104/71 del 26 luglio 1971, viene autorizzata la costruzione di una casa civile a piano rialzato di 5 vani ed accessori. Autorizzazione di abitabilità del 18 marzo 1976, riferita alla pratica 79/98/75, con la quale si autorizza l'abitabilità della costruzione in Brusciano;
- Permesso di costruire n. 7 del 7 febbraio 2011 (cfr. Allegato 6 – doc.3), con il quale viene rilasciato permesso di costruire per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., per il ricavo di due appartamenti a piano rialzato, in sostituzione di quello assentito con concessione edilizia 79/98/75 all'edificio in via Galileo Galilei n.6, riportato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 755 sub- 102-103.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico del Permesso di costruire n. 7 del 7 febbraio 2011, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

ABITAZIONE

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione del bagno privato in camera.

DEPOSITO

- 3) Frazionamento del piano interrato in n.3 unità immobiliari;
- 4) Chiusura di una finestra

Le difformità di cui ai punti 1), 3) e 4) possono essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alla difformità di cui al punto 2).

La difformità di cui al punto 2), aumento di volume e superficie, non può essere sanata pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione del volume in ampliamento, previa istanza all'ufficio tecnico/antabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a € 12.000,00 e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00.

Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di

controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In sede di accesso non è stato possibile venire a conoscenza dell'esistenza o meno di un Condominio.

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da abitazione sita in Brusciano (Na), alla via Galileo Galilei n.6, posta al piano rialzato, con accesso semindipendente attraverso la scala ed il ballatoio al sub 12 (b.c.n.c.), composta da ingresso, zona pranzo/cucina, tre camere, due bagni dei quali uno in camera, ripostiglio, piccola area esterna, oltre deposito al piano seminterrato accessibile dalla rampa.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	102		A/7	1	5,5 vani	Totale 106 mq (Tot. escluse aree scoperte 104 mq)	€ 497,09	T

DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	7		C/2	2	42 mq	Totale 53 mq	€ 65,07	S1

AREA ESTERNA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA) - B.C.N.C.

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	12							T

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **117.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.100,00 valore max € 1.700,00

Indagini dirette:

valore € 1.100,00 - € 1.200,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via G. Galilei - 143 mq	€ 169 000,00	€ 143 650,00	€ 1 004,55	€ 1 181,82
N.2- Appartamento via Bari - 112 mq	€ 110 000,00	€ 93 500,00	€ 834,82	€ 982,14
N.3- Appartamento via Quattromani - 81 mq	€ 119 000,00	€ 101 150,00	€ 1 248,77	€ 1 469,14
N.4- Appartamento via Marconi - 162 mq	€ 165 000,00	€ 140 250,00	€ 865,74	€ 1 018,52
N.5- Appartamento via Tirone - 110 mq	€ 145 000,00	€ 123 250,00	€ 1 120,45	€ 1 318,18
Valori medi			€ 1 014,87	€ 1 193,96

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Galileo Galilei, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.200,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Galileo Galilei ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona B1 - 131 mq	€ 150 000,00	€ 1 145,04
N.2- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona B1 - 142 mq	€ 150 000,00	€ 1 056,34
N.3- Appartamento Venduto - Febbraio 2025 - Zona B1 - 71 mq	€ 70 000,00	€ 985,92
Valori medi unitari		€ 1 062,43

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.100,00/mq, valore contenuto nel range dei valori OMI.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	169.000	145.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	143	110	117
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	1	2	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	169.000,00	145.000,00
Data (mesi)	422,50	362,50
Superficie principale (mq)	1.181,82	1.181,82
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	3.380	2.900
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	169.000,00	145.000,00
Data (mesi)	-5.070,00	-4.350,00
Superficie principale (mq)	-30.727,27	8.272,73
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00
Livello di piano	-3.380	-5.800
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00
Servizi (n)	0,00	-5.000,00
Stato di manutenzione edificio	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile	0,00	0,00
Prezzo corretto	€ 129.822,73	€ 138.122,73

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.150,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 134.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 17.532,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 134.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 17.532,00 = € 115.368,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568

c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **difficoltà da sanare**;

√ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;

√ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 115 368,00 \times 10 \% = € 11 536,80$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 115 368,00 - € 11 536,80 = € 103 831,20$$

Ovvero, il valore a base d'asta della quota di 1/1 del LOTTO UNICO è, arrotondato, pari a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 104.000,00

RIEPILOGO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da abitazione sita in Brusciano (Na), alla via Galileo Galilei n.6, posta al piano rialzato, con accesso semindipendente attraverso la scala ed il ballatoio al sub 12 (b.c.n.c.), composta da ingresso, zona pranzo/cucina, tre camere, due bagni dei quali uno in camera, ripostiglio, piccola area esterna, oltre deposito al piano seminterrato accessibile dalla rampa.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	102		A/7	1	5,5 vani	Totale 106 mq (Tot. escluse aree scoperte 104 mq)	€ 497,09	T

DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	7		C/2	2	42 mq	Totale 53 mq	€ 65,07	S1

AREA ESTERNA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI BRUSCIANO (NA) - B.C.N.C.

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	755	12							T

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Allegati

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 - Richiesta e riscontro UTC comune di Brusciano

Allegato 2 - Visure catastali

doc.1 - Visure catastali

doc.2 - Planimetrie catastali attuali

doc.3 - Planimetrie catastali storiche

doc.4 - Estratto di mappa attuale

doc.5 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.3 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
doc.4 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed i grafici urbanistici
doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

- doc. 1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 19.6.2020 rep. 28558 raccolta 18005
doc. 2 – Atto di donazione per Notaio XXX del 27.8.1973 repertorio 118804 raccolta 12247

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

- doc.1 – Nulla Osta pratica n. 88/104/71 del 26 luglio 1971
doc.2 – Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 79/98/75 del 31 ottobre 1975 ed Autorizzazione di abitabilità del 18 marzo 1976
doc.3 – Permesso di costruire n. 7 del 7 febbraio 2011

Allegato 7 – Certificato di Destinazione urbanistica



Nola, li 13/6/2026



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

Arch. Erminia Sicignano

