

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Volante Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.550,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Ing. Volante Chiara, con studio in Strada Provinciale Anagni Ferentino n.39 - 03012 - Anagni (FR), email chvolante@gmail.com, PEC chiara.volante@ingpec.eu, Tel. 3273988939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta a schiera per civile abitazione, facente parte di complesso edilizio denominato "Parco Silvedil" in località Torazzi. L'unità immobiliare, avente in comune le mura laterali con le due villette a schiera con essa confinanti, si snoda su due livelli (piano terra e piano primo) per complessivi vani catastali quattro e mezzo. All'esterno dell'unità immobiliare si trova un giardino di circa 30 mq dotato di recinzione e cancello di ingresso pedonale al quale si accede da una strada interna al complesso residenziale e nella parte retrostante, un terrazzo di circa 18 mq. Il manufatto è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'intero complesso residenziale, nel quale è ubicata l'unità immobiliare, è dotato di opere di urbanizzazione quali strade di penetrazione principale e viali secondari asfaltati, con presenza di parcheggi posti in adiacenza alle villette a schiera.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta mancante dell'estratto di mappa (che si allega alla presente) e del certificato catastale.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto del bene il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava celibe.

## CONFINI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento confina con altre due unità immobiliari distinte ai sub 15 (Nord) e 17 (Sud) foglio 25 part.5077 del Comune di Galluccio e con il sub 9 (Ovest) della stessa particella e foglio che rappresenta parte di strada interna di accesso al bene.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,25 mq	32,06 mq	1	32,06 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	29,25 mq	32,06 mq	1	32,06 mq	2,90 m	PRIMO
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un modesto villino a schiera, facente parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Silvedil" ubicato in zona periferica del Comune, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 part.5077 sub 16 del Comune di Galluccio (CE). L'immobile è posto in adiacenza ad altri villini a schiera, ed è costituito da un piano terra e piano primo, ed è dotato di ingresso pedonale tramite cancello in metallo, al quale si accede da una strada interna al complesso immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2005 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5077, Sub. 16 Categoria A3, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 84 mq Rendita € 336,99 Piano terra e primo
Dal 22/06/2006 al 17/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 5077, Sub. 16 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 336,99 Piano terra e primo

I titolari dell'immobile presenti in catasto corrispondo a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	5077	16		A3	2	4,5 VANI	84 mq	336,99 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Dal rilievo dello stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo del 10/01/2024 è riscontrata la corrispondenza dei luoghi con la planimetria catastale protocollata in data 18/05/2005 al n. CE0117166: Si allega alla presente planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

L'immobile risulta locato in forza del contratto regolarmente registrato. Si allega alla presente copia del contratto di affitto in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Intonaco e pavimenti in ceramica versano in buono stato, i bagni sono dotati di apparecchi in ceramica. Gli infissi sono in legno e sono carenti di manutenzione. Globalmente l'immobile non necessita di interventi di restauro significativi, fatta salva l'effettuazione di interventi di manutenzione per l'installazione di una caldaia che non risulta presente al sopralluogo effettuato in data 10/01/2024.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di procedura risulta inserito in un complesso di numerose villette a schiera disposte in blocchi di vario numero e metrature. Il blocco di cui fa parte l'immobile è costituito di 4 villette. Gli unici spazi in comune con le altre unità immobiliari sono le strade di accesso e le aree antistanti i fabbricati. Nell'atto di compravendita dell'immobile è sancito il diritto all'utilizzo delle parti comuni del complesso immobiliare ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul bene gravano i seguenti vincoli:

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente servitù di elettrodotto, trascritta presso la Conservatoria di Caserta SMCV il 21/09/2004 ai nn. 46242/35795 atto notarile pubblico del 06/09/2004, rep. 57806, contro SILVEDIL a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernente servitù di passaggio, trascritta presso la Conservatoria di Caserta SMCV il 21/09/2004 ai nn. 46242/35795 atto notarile pubblico del 06/09/2004, rep. 57806, contro SILVEDIL a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA;
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso concernente servitù di passaggio, trascritta presso la Conservatoria di Caserta SMCV il 07/05/1997 ai nn. 11134/8757 atto notarile pubblico del 06/23/04/1997, rep. 57806, contro SILVEDIL a favore di ENEL SPA;
- Convenzione edilizia trascritta presso la conservatoria di Caserta SMCV il 04/05/1994 ai nn. 12325/10391 emessa dal sindaco di Galluccio il 10/04/1987, rep 7, contro SILVEDIL SPA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del CCOMUNE DI GALLUCCIO, gravante sull'immobile al catasto terreni FG 25 p.lla1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare (villetta a schiera unifamiliare) fa parte di un complesso denominato PARCO SILVEDIL la cui costruzione è iniziata nei primi anni del 2000 e consta di piano terra, disposto ad una quota inferiore al piano strada, ed un primo piano. L'altezza utile interna del piano terra è di circa 2,70 m mentre quella del piano primo varia da un minimo di 2,50 m ad un massimo di 3,30 m circa essendo la copertura a falde.

La struttura di fondazione ed di elevazione portante è in cemento armato, con muratura di tamponamento in blocchi di laterizio.

L'ingresso al piano terra avviene dal giardino tramite un porta avente infissi in legno, attraverso cui si accede direttamente all'area giorno, composta di un salottino e dell'angolo cucina.

Sulla parete di sinistra rispetto all'ingresso si trova un bagno, dotato di tutti i sanitari e predisposizione per attacco lavatrice. La finestra del bagno affaccia sul giardino e si trova accanto alla porta di ingresso.

Sulla parete opposta a quella di ingresso è presente una apertura da cui si accede ad un terrazzo di circa 18 mq e la scala in legno che porta al piano superiore su cui sono disposte due camere da letto doppie ed un bagno avente tutti sanitari. La copertura del piano primo è spiovente. Su entrambe le facciate del piano primo sono presenti dei balconi che corrono su tutta la lunghezza della relativa facciata

L'unità abitativa ha la zona di accesso esposta a ovest e la zona retrostante esposta ad est.

I materiali utilizzati sono di discreta fattura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia che al momento non è presente ma vi è la predisposizione nella terrazza al piano terra. Inoltre nell'ambiente salotto è presente un camino. Non sono presenti condizionatori.

Gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno. Quelli esterni risultano un po' carenti di manutenzione. Le pareti murarie sia esterne che interne sono dotate di intonaco di tipo civile e tinteggiatura mentre i pavimenti sono del tipo in piastrelle di ceramica.

Nell'atto di compravendita tra l'acquirente e la società che costruì il complesso è compreso anche il diritto all'uso esclusivo di un posto auto ubicato a fianco dell'unità immobiliare adiacente quella del presente procedimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/01/2023
- Scadenza contratto: 28/12/2026

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 200,00

L'immobile risulta locato in forza del contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato il 18/01/2023 avente durata dal 28/12/2022 al 28/12/2026 rinnovabile tacitamente per altri 4 anni. Si allega alla presente perizia copia del contratto

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1985 al 22/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucio Visco	08/03/1985	10562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Caserta SMCV	03/04/1985	7108	6360
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/02/2006 al 29/01/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Errico Alifano	22/02/2006	58130	11957
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Caserta- SMCV	27/02/2006	11925	5926
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 17/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia mutuo** derivante da Titolo  
Iscritto a Caserta il 06/03/2006  
Reg. gen. 13633 - Reg. part. 5451  
Quota: 1/1  
Importo: € 167.640,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.760,00  
Rogante: Notaio Errico Alifano  
Data: 02/03/2006  
N° repertorio: 58198  
N° raccolta: 11981

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta SMCV il 15/09/2023  
Reg. gen. 34906 - Reg. part. 27670  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Caserta il 04/01/2006  
Reg. gen. 414 - Reg. part. 7  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area interessata dall'intervento, nell'ambito del Parco Ambientale Regionale di Roccamonfina-Foce del Garigliano, è inserita come Zona "C" di Riquilificazione dei centri abitati e di Promozione e Sviluppo Economico e Sociale. In tale zona gli strumenti urbanistici sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

Sono stati effettuati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Galluccio con acquisizione di documentazione tecnica, ed è stato accertato che la destinazione urbanistica è rimasta invariata rispetto alle norme vigenti all'epoca del rilascio della Concessione edilizia n.6/2002 e successiva variante n: 34/2002, rilasciata alla società SILVEDIL SRL il 04/12/2002. Il suddetto titolo riguardante la costruzione di due fabbricati per civile abitazione di n°4 unità abitative ciascuno al lotto n° 3 della lottizzazione SILVEDIL, fu rilasciato ai sensi di quanto contenuto nella Delibera del C.C. n°38 del 03/11/2002 e succ. int. di adozione del P.R.G e R.E. del Comune di Galluccio (CE) e vista la dichiarazione di conformità delle opere previste in progetto con suddetto P.R.G. a firma di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota prot. 8490 del 27/11/2002.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata sulla base di CONCESSIONE EDILIZIA n.6 sostituita dalla successiva VARIANTE n° 34/2002 del 04/12/2002, che si allega e che risulta l'ultimo atto presente in comune, entrambe rilasciate alla Soc. Silvedil srl per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione sul lotto N°3 del piano di lottizzazione SILVEDIL.

Secondo quanto dichiarato nell'atto di acquisto dalla parte venditrice, sulla costruzione non erano stati realizzati interventi per i quali fossero necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia successivi alla su menzionata.

Dal confronto fra gli elaborati del permesso di costruire e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 10/01/2024 l'immobile presenta una differenza rispetto alla Variante al PdC.

La difformità riscontrata riguarda la posizione dei bagni del piano terra e primo, che da PdC dovevano essere edificati sul lato sud ed invece sono stati realizzati sul lato Nord. In conseguenza a ciò anche la posizione della scala in legno, diametralmente opposta ai bagni, risulta modificata.

Tale difformità è sanabile tramite pratica da presentare al comune in sanatoria.

Nel fascicolo relativo all'immobile, reperito tramite ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Galluccio, non è stato possibile rinvenire il certificato di agibilità dell'immobile.

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accertare eventuali oneri condominiali, a causa dell'inesistenza di dati risalenti ad eventuale condominio e stante l'assenza in sito del proprietario dell'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta a schiera per civile abitazione, facente parte di complesso edilizio denominato "Parco Silvedil" in località Torazzi. L'unità immobiliare, avente in comune le mura laterali con le due villette a schiera con essa confinanti, si snoda su due livelli (piano terra e piano primo) per complessivi vani catastali quattro e mezzo. All'esterno dell'unità immobiliare si trova un giardino di circa 30 mq dotato di recinzione e cancello di ingresso pedonale al quale si accede da una strada interna al complesso residenziale e nella parte retrostante, un terrazzo di circa 18 mq. Il manufatto è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'intero complesso residenziale, nel quale è ubicata l'unità immobiliare, è dotato di opere di urbanizzazione quali strade di penetrazione principale e viali secondari asfaltati, con presenza di parcheggi posti in adiacenza alle villette a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5077, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.550,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Il valore di mercato del bene è stato desunto da un'indagine effettuata presso il Comune di Galluccio, in cui ricade l'immobile, e sulla base di informazioni assunte da agenzie immobiliari tenendo conto di

-localizzazione;

-estensione;

-tipologia costruttiva e di finiture dell'immobile in esame;

-stato conservativo;

- presenza di eventuali vincoli o opere da sanare;

- Prezzo di mercato di immobili simili nella stessa zona.

La tecnica di valutazione comparativa è stata così articolata: Raccolta e analisi dati statistici sui prezzi unitari di vendita di unità assimilabili, per esposizione, ubicazione e qualità delle finiture. In particolare si è anche fatto riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'agenzia delle Entrate. I valori si riferiscono alla zona suburbana del Comune di Galluccio comprendente il sito in cui sorge l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc	75,40 mq	750,00 €/mq	€ 56.550,00	100,00%	€ 56.550,00
Valore di stima:					€ 56.550,00

Valore di stima: € 56.550,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 54.550,00**

Dal confronto fra gli elaborati del permesso di costruire e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 10/01/2024 l'immobile presenta una differenza rispetto alla Variante al PdC.

La difformità riscontrata riguarda la posizione dei bagni del piano terra e primo, che da PdC dovevano essere edificati sul lato sud ed invece sono stati realizzati sul lato Nord. In conseguenza a ciò anche la posizione della scala in legno, diametralmente opposta ai bagni, risulta modificata

Tale difformità è sanabile tramite pratica da presentare al comune in sanatoria, il cui prezzo, a seguito di confronto con il tecnico comunale, si attesta a 2000 euro comprensivi di tutto gli oneri.

Si precisa che, poichè la difformità riguarda anche il foro nel solaio in cui è inserito il corpo scala, occorrerebbe verificare anche la situazione consegnata in illo tempore presso il genio civile competente.

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.

Anagni, li 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Volante Chiara

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ Contratto di locazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc  
L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta a schiera per civile abitazione, facente parte di complesso edilizio denominato "Parco Silvedil" in località Torazzi. L'unità immobiliare, avente in comune le mura laterali con le due villette a schiera con essa confinanti, si snoda su due livelli (piano terra e piano primo) per complessivi vani catastali quattro e mezzo. All'esterno dell'unità immobiliare si trova un giardino di circa 30 mq dotato di recinzione e cancello di ingresso pedonale al quale si accede da una strada interna al complesso residenziale e nella parte retrostante, un terrazzo di circa 18 mq. Il manufatto è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'intero complesso residenziale, nel quale è ubicata l'unità immobiliare, è dotato di opere di urbanizzazione quali strade di penetrazione principale e viali secondari asfaltati, con presenza di parcheggi posti in adiacenza alle villette a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5077, Sub. 16, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area interessata dall'intervento, nell'ambito del Parco Ambientale Regionale di Roccamonfina-Foce del Garigliano, è inserita come Zona "C" di Riqualificazione dei centri abitati e di Promozione e Sviluppo Economico e Sociale. In tale zona gli strumenti urbanistici sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici comunali. Sono stati effettuati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Galluccio con acquisizione di documentazione tecnica, ed è stato accertato che la destinazione urbanistica è rimasta invariata rispetto alle norme vigenti all'epoca del rilascio della Concessione edilizia n.6/2002 e successiva variante n: 34/2002, rilasciata alla società SILVEDIL SRL il 04/12/2002. Il suddetto titolo riguardante la costruzione di due fabbricati per civile abitazione di n°4 unità abitative ciascuno al lotto n° 3 della lottizzazione SILVEDIL, fu rilasciato ai sensi di quanto contenuto nella Delibera del C.C. n°38 del 03/11/2002 e succ. int. di adozione del P.R.G e R.E. del Comune di Galluccio (CE) e vista la dichiarazione di conformità delle opere previste in progetto con suddetto P.R.G. a firma di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota prot. 8490 del 27/11/2002.

**Prezzo base d'asta: € 54.550,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.550,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Galluccio (CE) - Via San Clemente Sessa snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 5077, Sub. 16, Categoria A3	<b>Superficie</b>	75,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Intonaco e pavimenti in ceramica versano in buono stato, i bagni sono dotati di apparecchi in ceramica. Gli infissi sono in legno e sono carenti di manutenzione. Globalmente l'immobile non necessita di interventi di restauro significativi, fatta salva l'effettuazione di interventi di manutenzione per l'installazione di una caldaia che non risulta presente al sopralluogo effettuato in data 10/01/2024.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di perizia è costituito da una villetta a schiera per civile abitazione, facente parte di complesso edilizio denominato "Parco Silvedil" in località Torazzi. L'unità immobiliare, avente in comune le mura laterali con le due villette a schiera con essa confinanti, si snoda su due livelli (piano terra e piano primo) per complessivi vani catastali quattro e mezzo. All'esterno dell'unità immobiliare si trova un giardino di circa 30 mq dotato di recinzione e cancello di ingresso pedonale al quale si accede da una strada interna al complesso residenziale e nella parte restrostante, un terrazzo di circa 18 mq. Il manufatto è in discrete condizioni di manutenzione, è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'intero complesso residenziale, nel quale è ubicata l'unità immobiliare, è dotato di opere di urbanizzazione quali strade di penetrazione principale e viali secondari asfaltati, con presenza di parcheggi posti in adiacenza alle villette a schiera.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia mutuo** derivante da Titolo  
Iscritto a Caserta il 06/03/2006  
Reg. gen. 13633 - Reg. part. 5451  
Quota: 1/1  
Importo: € 167.640,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 111.760,00  
Rogante: Notaio Errico Alifano  
Data: 02/03/2006  
N° repertorio: 58198  
N° raccolta: 11981