

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa M.L. Russo

RGE 1/2023

promossa da
AMCO Asset Management Company S.p.A.
contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed

Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE® **LOTTO UNICO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951581
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 7
a.	Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 8
2.1.	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 10
2.2.	Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 13
2.3.	Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 36
2.4.	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 57
2.5.	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 59
2.6.	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 69
2.7.	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 76
2.8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 77
2.9.	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 90
2.10.	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 90
2.11.	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 90
2.12.	Valutazione dei beni	pag. 91
2.13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 99
2.14.	Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 99



Allegati

- "A" Ispezioni ipotecarie.....
- "B" Titoli di provenienza.....
Notaio M. L. D'Anna anno 2007.....
Notaio G. Milano anno 2004.....
Notaio L. Finoja Sanseverino anno 1980.....
- "C" Certificati di matrimonio e di residenza.....
- "D" Autorizzazioni edilizie.....
- "E" Visure e planimetrie catastali.....
- "F" Preventivo di spesa.....
- "G" Produzione Ing. Palma Giulio strutturista.....





1 - Svolgimento delle operazioni peritali



Procedimento n° 1/2023
AMCO Asset Management Company S.p.A.
contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa M. L. Russo

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 04/01/2023 ai nn. 325/284 la Amco Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

Il G.E. designato, Dott.ssa Maria Ludovica Russo, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Federica Troisi provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- a mezzo raccomandata A/R agli esecutati Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **01/12/2023** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di **primo accesso**, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Federica Troisi, mi sono recata in Napoli alla via Matteo Ripa civ. 17 presso l'immobile di proprietà della parte debitrice, dove si rinveniva la presenza della Sig. [REDACTED] che, edotta sul mandato conferito all'esperto ed al custode, si dichiarava disponibile all'accesso. Dopo la ricognizione dei luoghi ho provveduto ad effettuare i

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

relativi rilievi planimetrico e fotografico, coadiuvata dall'Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia.

Prima dell'ultimazione delle operazioni peritali preliminari, il verbale veniva sottoscritto dai presenti e chiuso alle ore 10:30..

Si rimanda al verbale di accesso redatto e depositato dal nominato custode giudiziario.

In seguito, dopo la chiusura del verbale redatto dal nominato custode giudiziario, la scrivente, unitamente al proprio collaboratore di fiducia Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino ed alla continua presenza della Sig. proseguiva nei rilievi metrici e fotografici dei luoghi. Durante le operazioni si rilevava, nella zona Nord/NordEst dell'abitazione a ridosso del terrazzo più piccolo, il crollo parziale di parte del solaio di calpestio i cui dettagli sono meglio evidenziati nel prosieguo della relazione peritale. Si rimanda al tal proposito ai verbali ed alle relazioni depositati in data 01/12/2023 (Relazione preliminare dell'Esperto Stimatore sullo stato dei luoghi), in data 18/12/2023 (verbale di sopralluogo Esperto stimatore - Vigili del fuoco - tecnico della Protezione Civile), in data 17/02/2024 (verbale di sopralluogo Esperto Stimatore- Strutturista e relazione sulle opere di messa in sicurezza) .

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Carmela Dipierri Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Napoli Nord RGE 1_2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 2 - Risposte ai quesiti

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Pignoramento trascritto il 04/01/2023

Il creditore procedente ha depositato in data 14/02/2023 certificazione notarile sostitutiva per Notaio Giulia Barbagallo che si estende fino al 1980. I titoli individuati dal Notaio Barbagallo consentono la ricostruzione del ventennio.

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{3}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{3}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale; ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali

elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità degli immobili è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti (cfr. Allegato A - Ispezioni ipotecarie ed Allegato B - Titoli di provenienza).

Considerando le caratteristiche dell'immobile pignorato e quanto risulta dalle ricerche effettuate e dai documenti agli atti, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO UNICO :

ASTE GIUDIZIARIE

immobile in Napoli (NA) alla via Matteo Ripa civ. 17 - scala unica - piano terzo







appartamento nel C.F. sez. STE foglio 4 p.lla 164 sub 17 cat. A/4 cl.3 consistenza 4,5

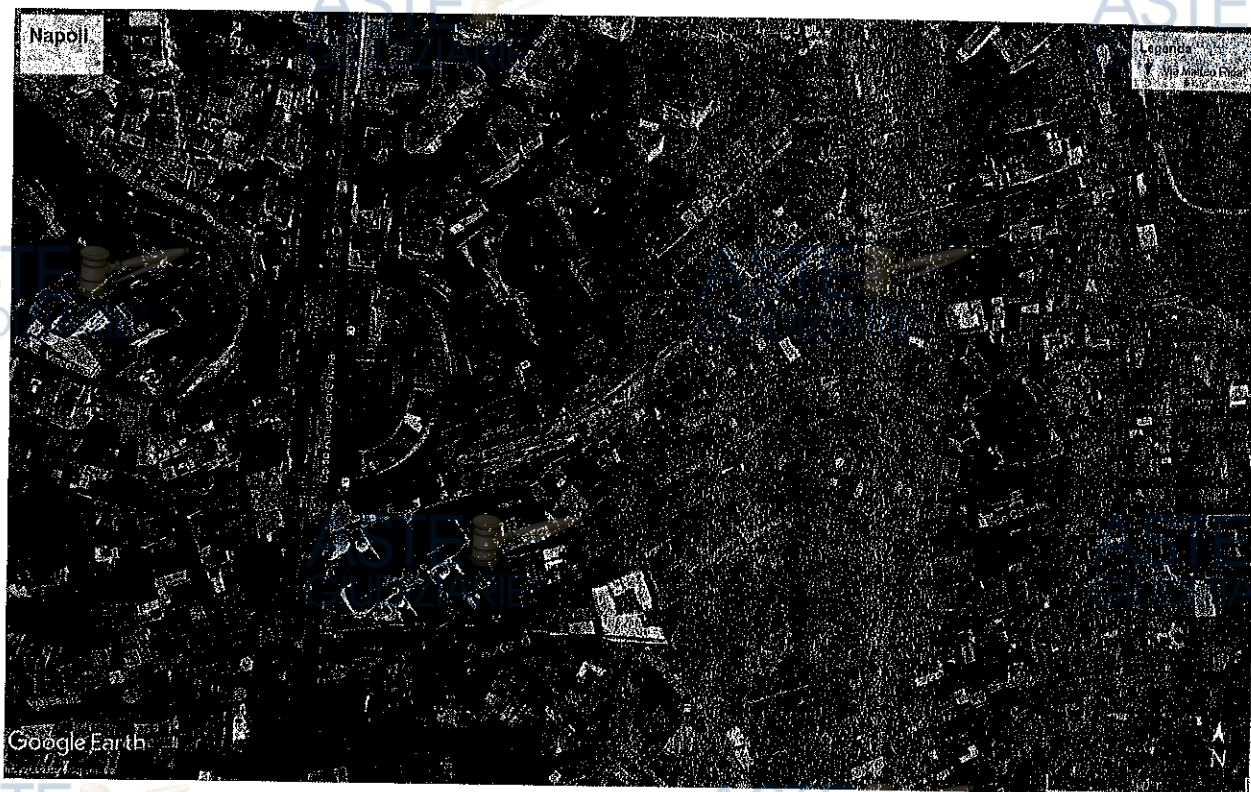
vani, superficie catastale mq 97, rendita € 167,33 - piano terzo .

ASTE GIUDIZIARIE

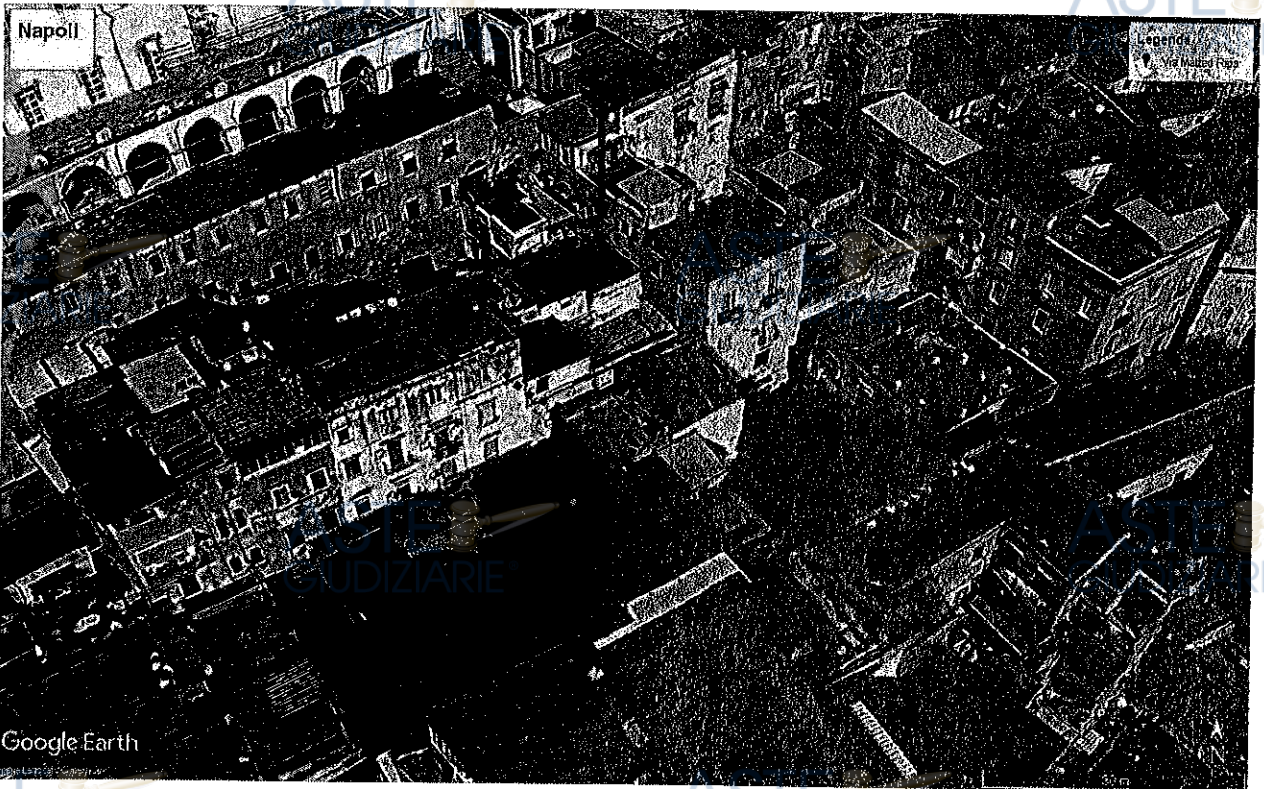
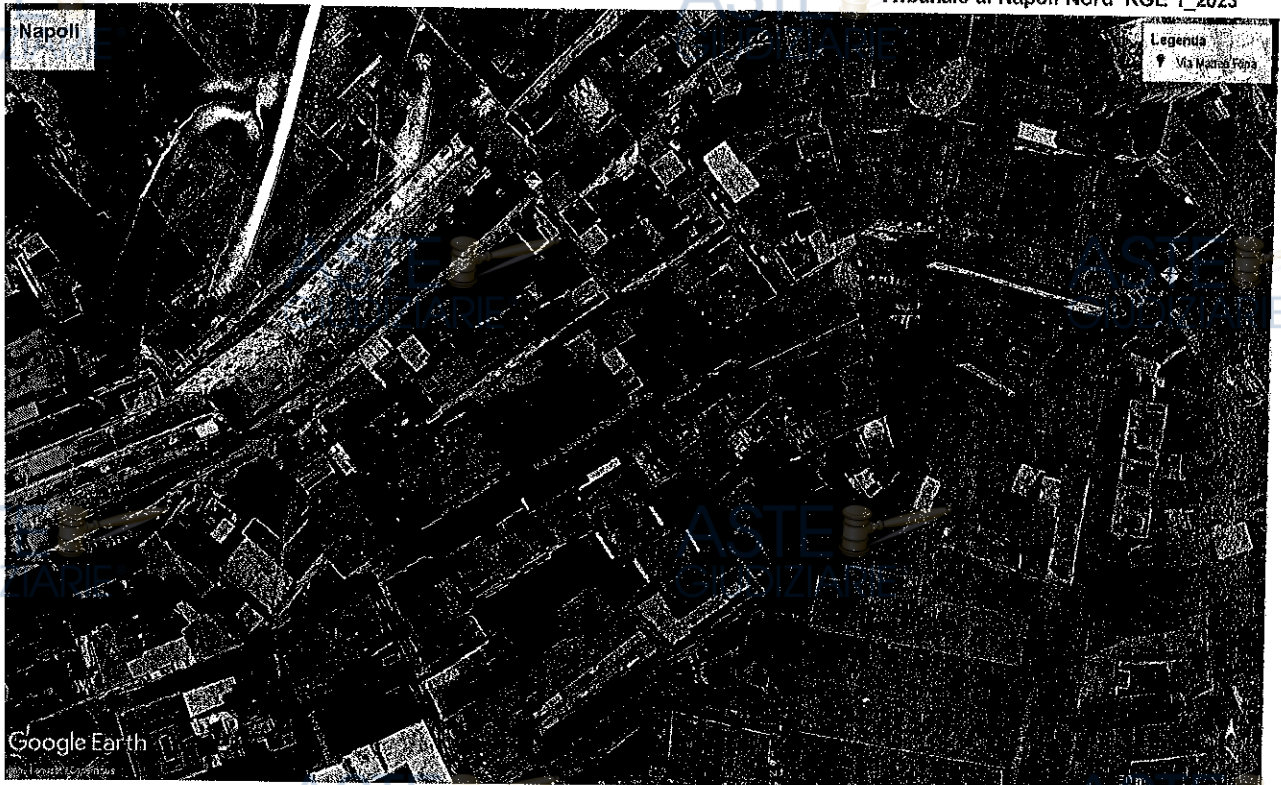
ASTE GIUDIZIARIE

in ditta:

	(Napoli  C.F. 	Proprietà per ½ In regime di separazione dei beni
	(Napoli  C.F. 	Proprietà per ½ In regime di separazione dei beni



Napoli – via Matteo Ripa – individuazione immobile



Napoli – via Matteo Ripa – individuazione immobile

Via Casa D'Agostino 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO :

immobile in Napoli (NA) alla via Matteo Ripa civ. 17 - scala unica - piano terzo

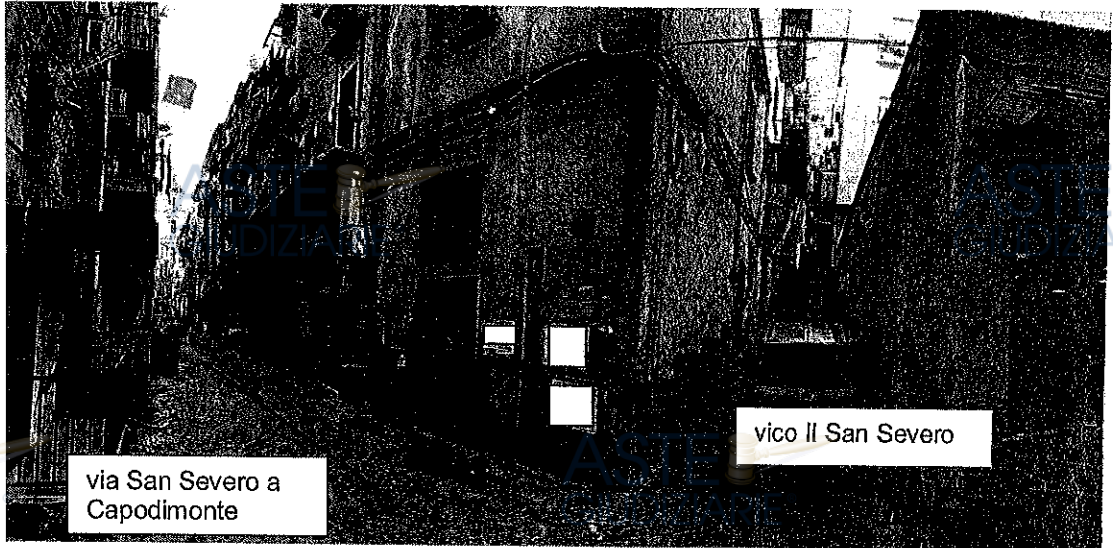
appartamento nel C.F. sez. STE foglio 4 p.la 164 sub 17 cat. A/4 cl.3 consistenza 4,5

vani, superficie catastale mq 97, rendita € 167,33 - piano terzo.

Tipologia: appartamento - categoria catastale: abitazione di tipo popolare

- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- L'immobile è composto, nello stato di fatto, da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, tre camere da letto (di cui una ricavata su uno dei due soppalchi presenti), un bagno, due terrazzi ed un ambiente soppalcato allo stato grezzo.
- Ha affacci: verso SudEst, garantito da una finestra e da un primo terrazzo di pertinenza su cui si apre la zona soggiorno-cucina-pranzo, verso Nord Ovest con finestre che si aprono verso la corte interna aliena e con apertura sul secondo terrazzo di pertinenza.
- **Altezza interna utile:** 300 cm
- **Accessi:** accesso pedonale su via Matteo Ripa
- L'immobile non è dotato in via esclusiva di altri spazi.
- **Dotazioni condominiali:** scale condominiali e ingresso allo stabile.
- **Contesto:** zona a prevalente carattere residenziale.
- **Confini:** a NordOvest con altra proprietà e con corte interna aliena, a NordEst con vico 2° San Severo, a SudEst con la via Matteo Ripa, a SudOvest con altra proprietà nel CT foglio 76 p.IIa 186.

Caratteristiche esterne ed interne



1 – Il condominio Calata Capodichino 211 dal viale di accesso



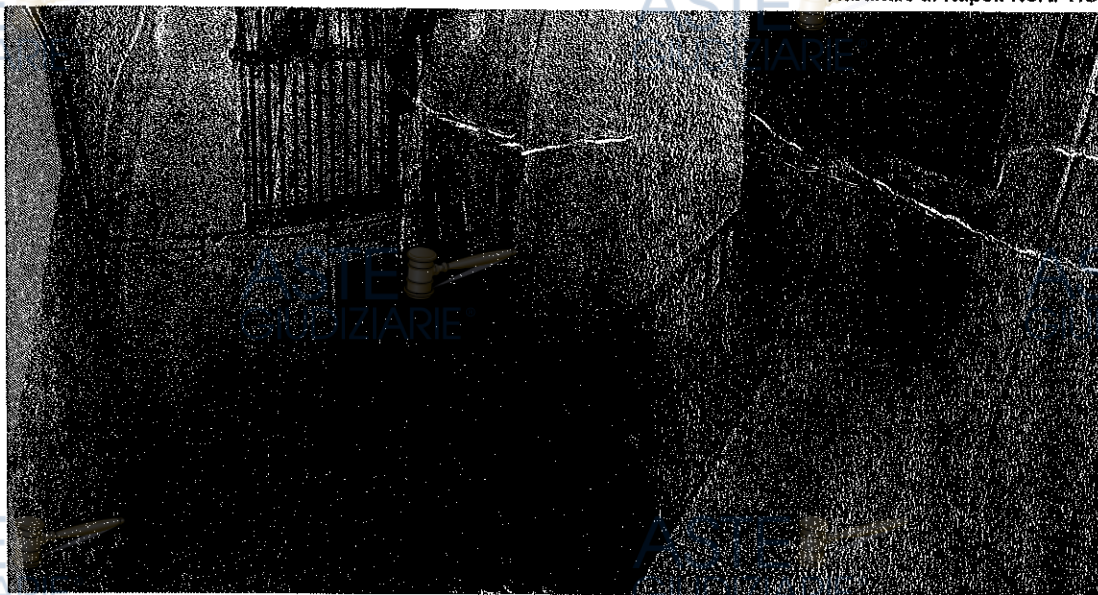
2 – Il condominio Calata Capodichino 211 dal viale di accesso



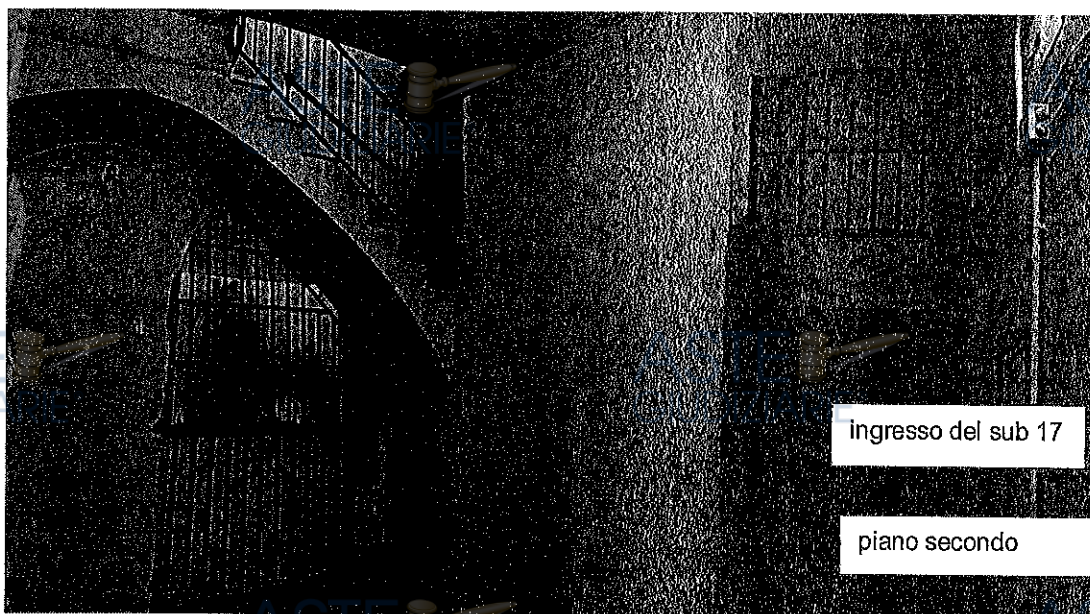
3 – L'ingresso al fabbricato di via M. Ripa 17



4 – L'androne di ingresso



5 – Le scale comuni



6 – L'ingresso al sub 17 dal pianerottolo del piano secondo



7- Le scale che conducono dal piano secondo. Il piano terzo e ad uso esclusivo del sub 17



8 – Il disimpegno I1 del sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

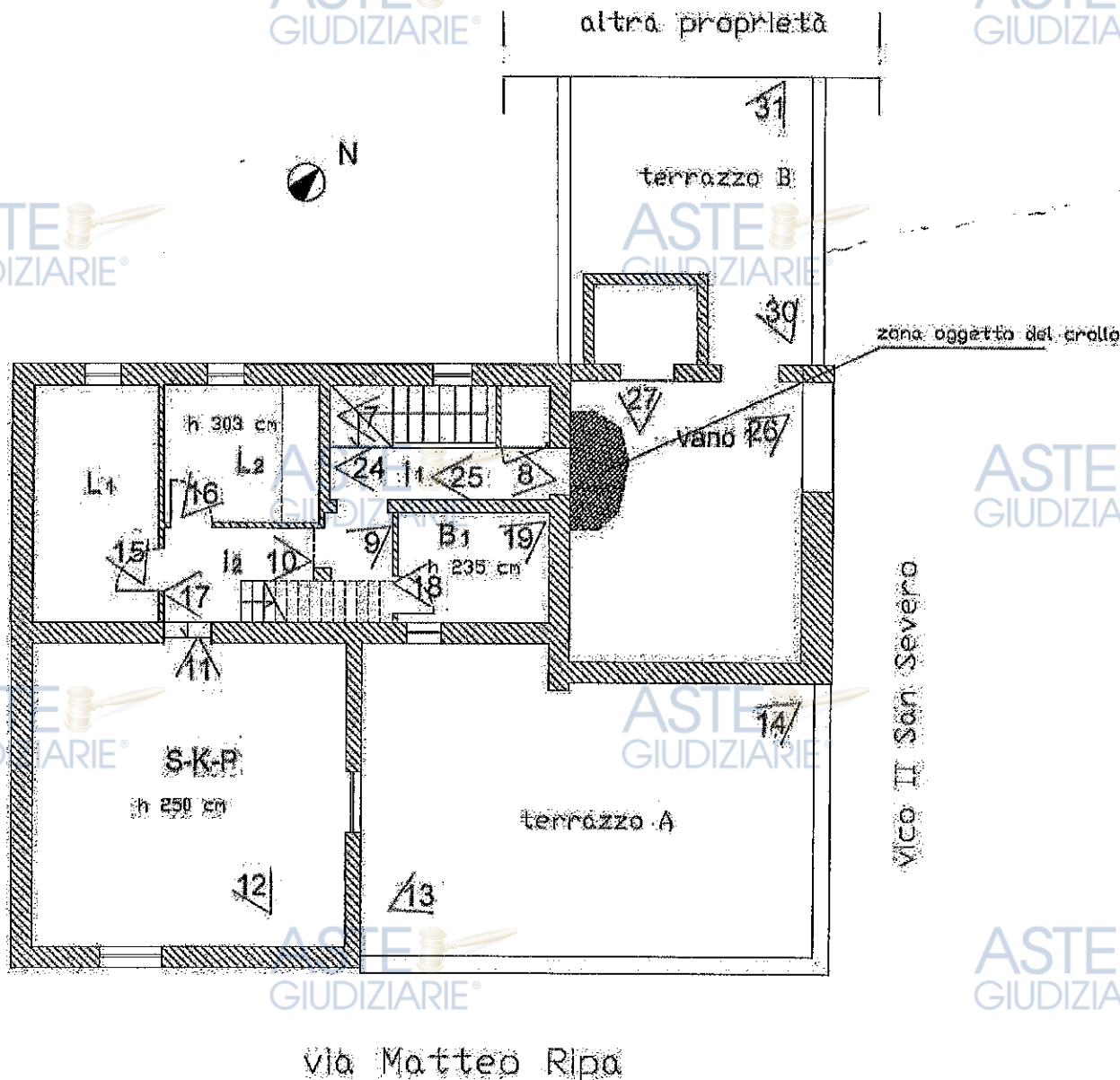
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Coni ottici





9 – Disimpegno i2



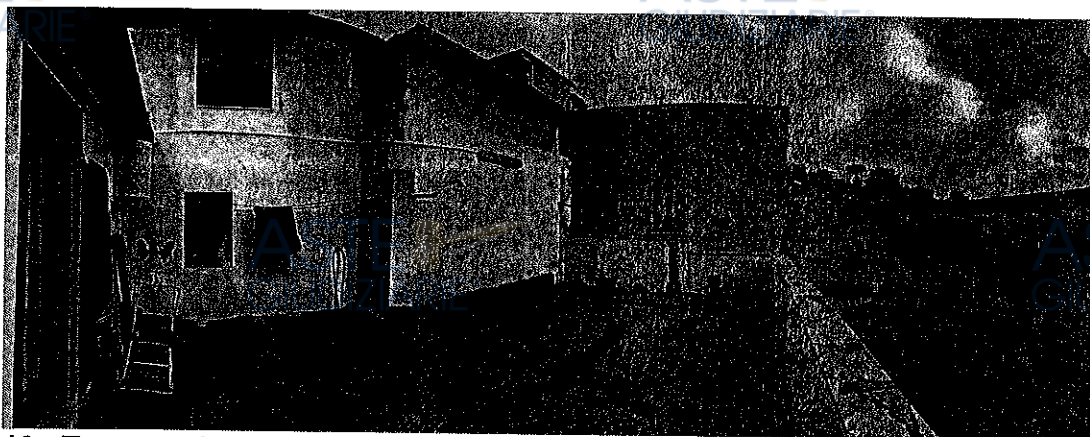
10 – Disimpegno i2



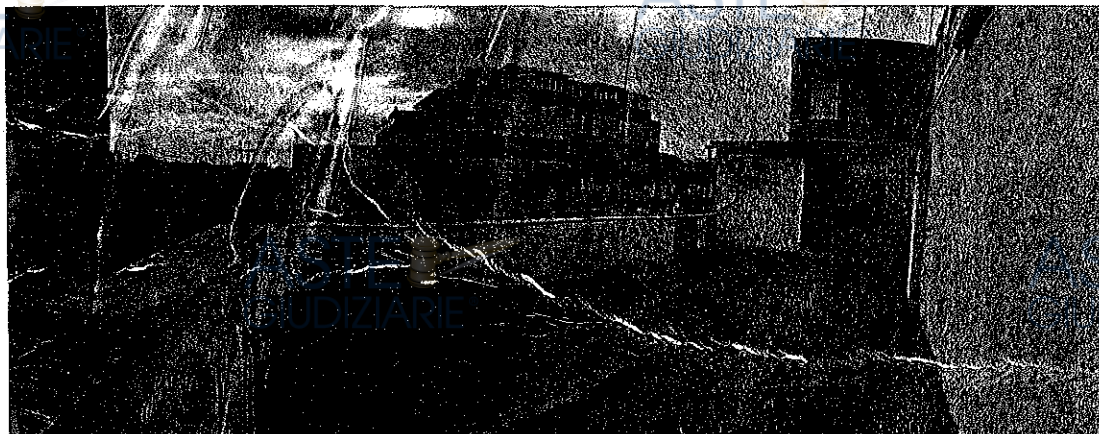
11 - Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P



12- Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P



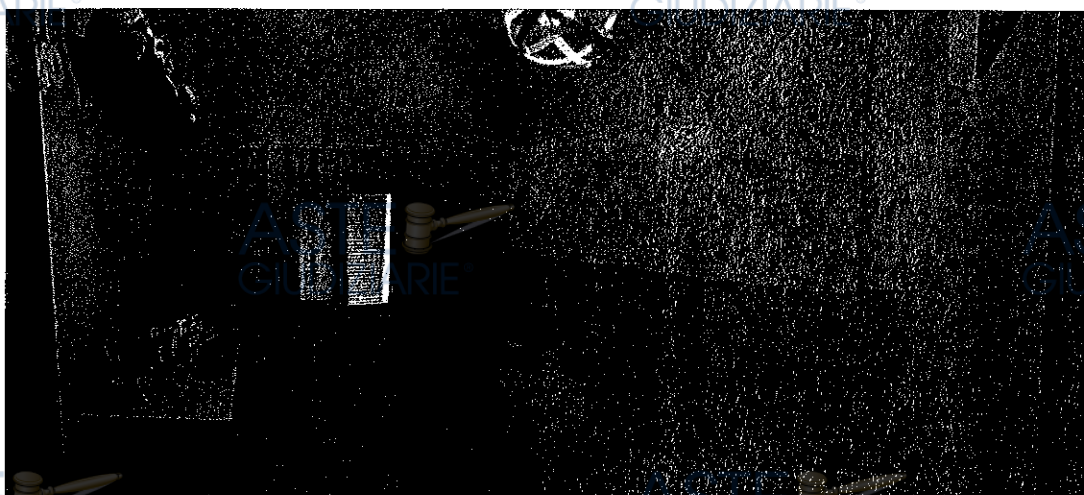
13 - Terrazzo A



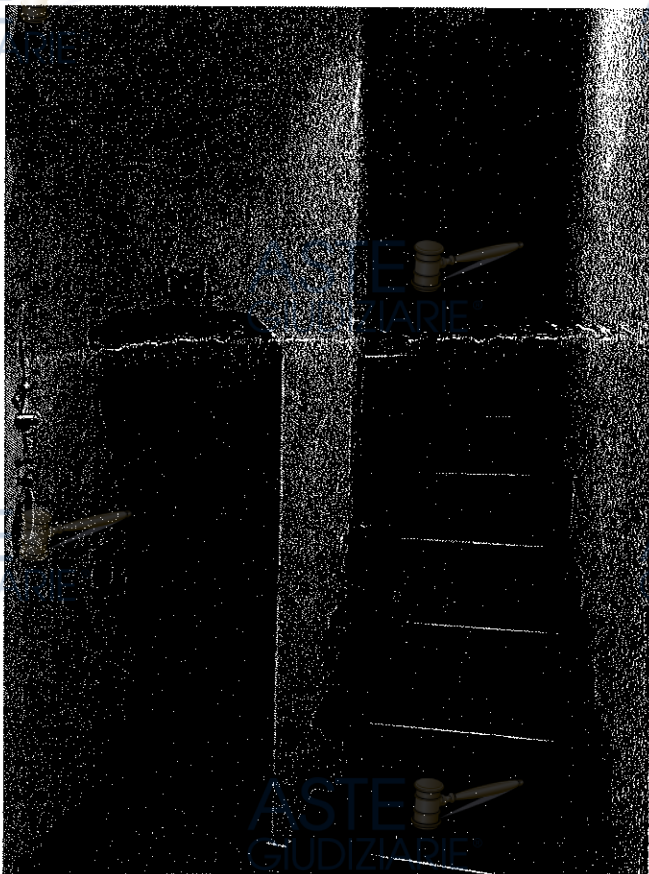
14- Terrazzo A



15 - Letto L1



16 - Letto L2



17 - Disimpegno i2



18 - Bagno B

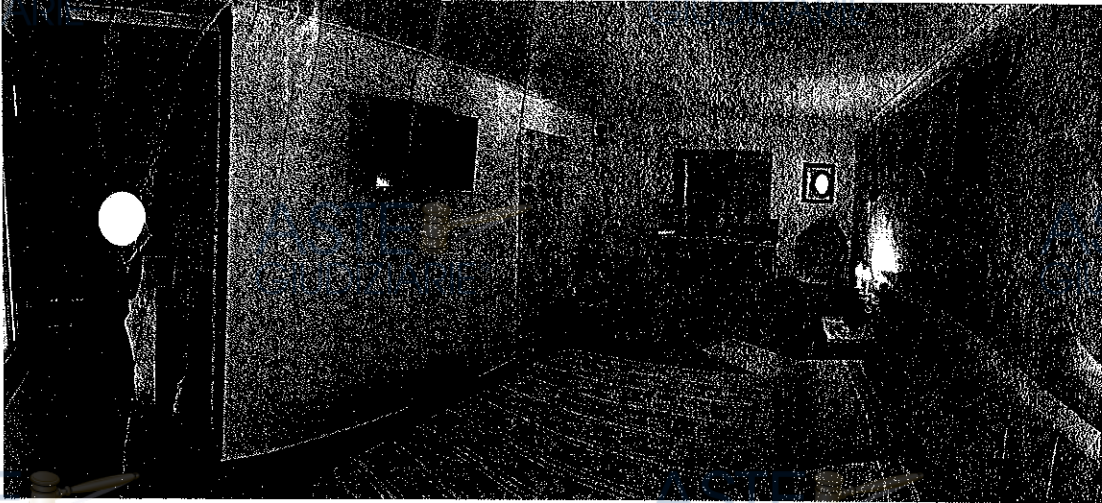




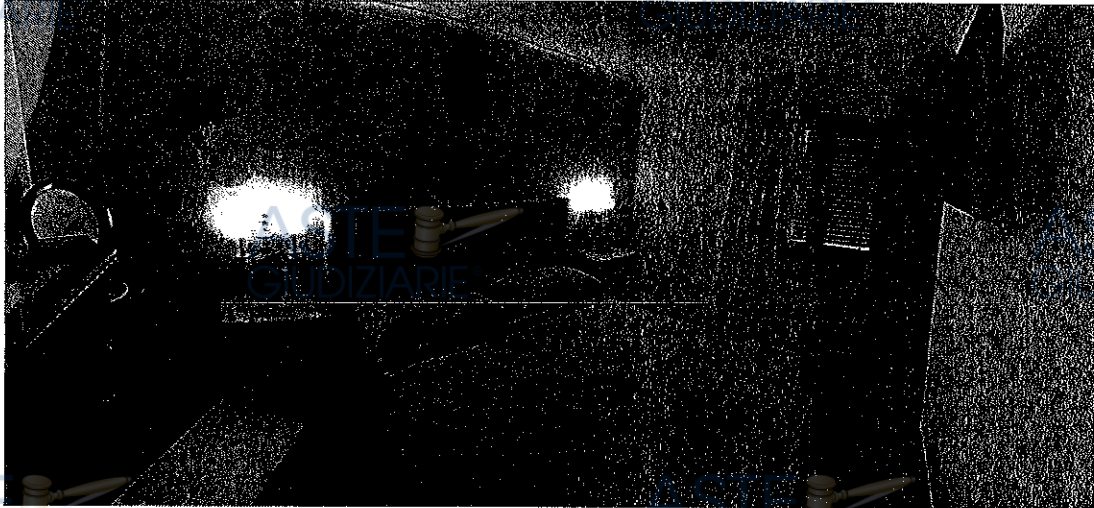
19 - Bagno B



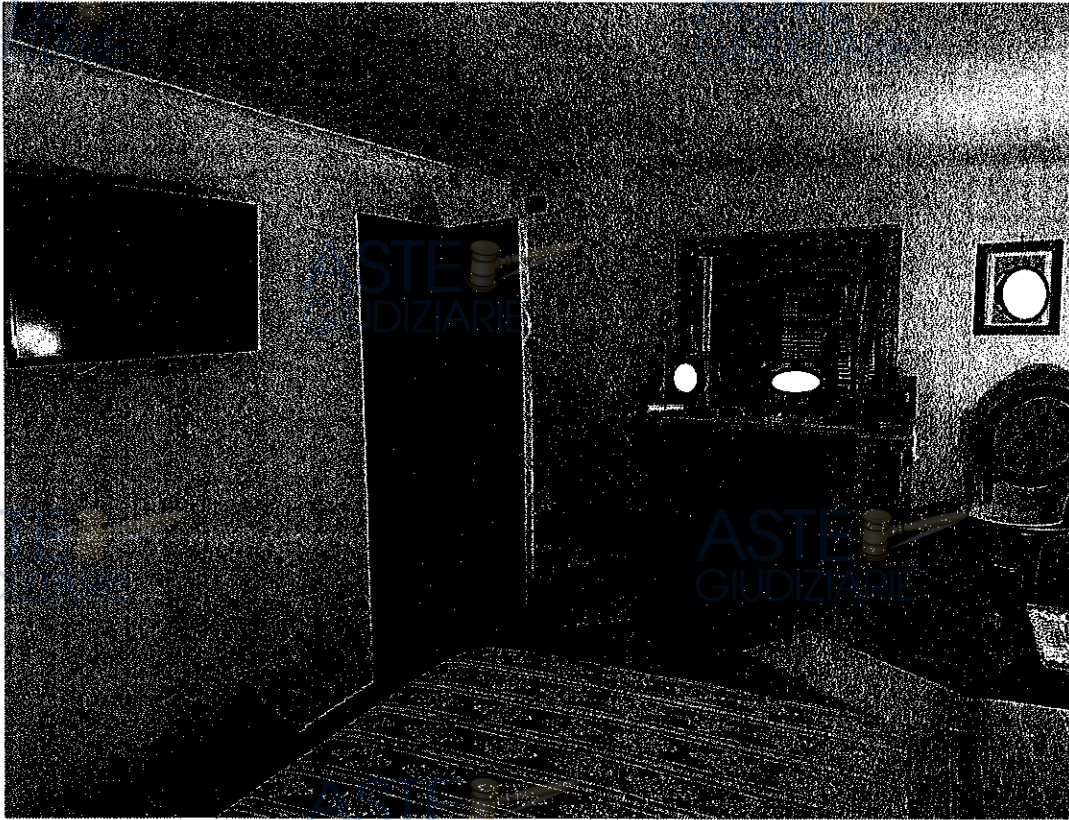
Coni ottici livello soppalchi



20 – Letto L3



21 – Letto L3



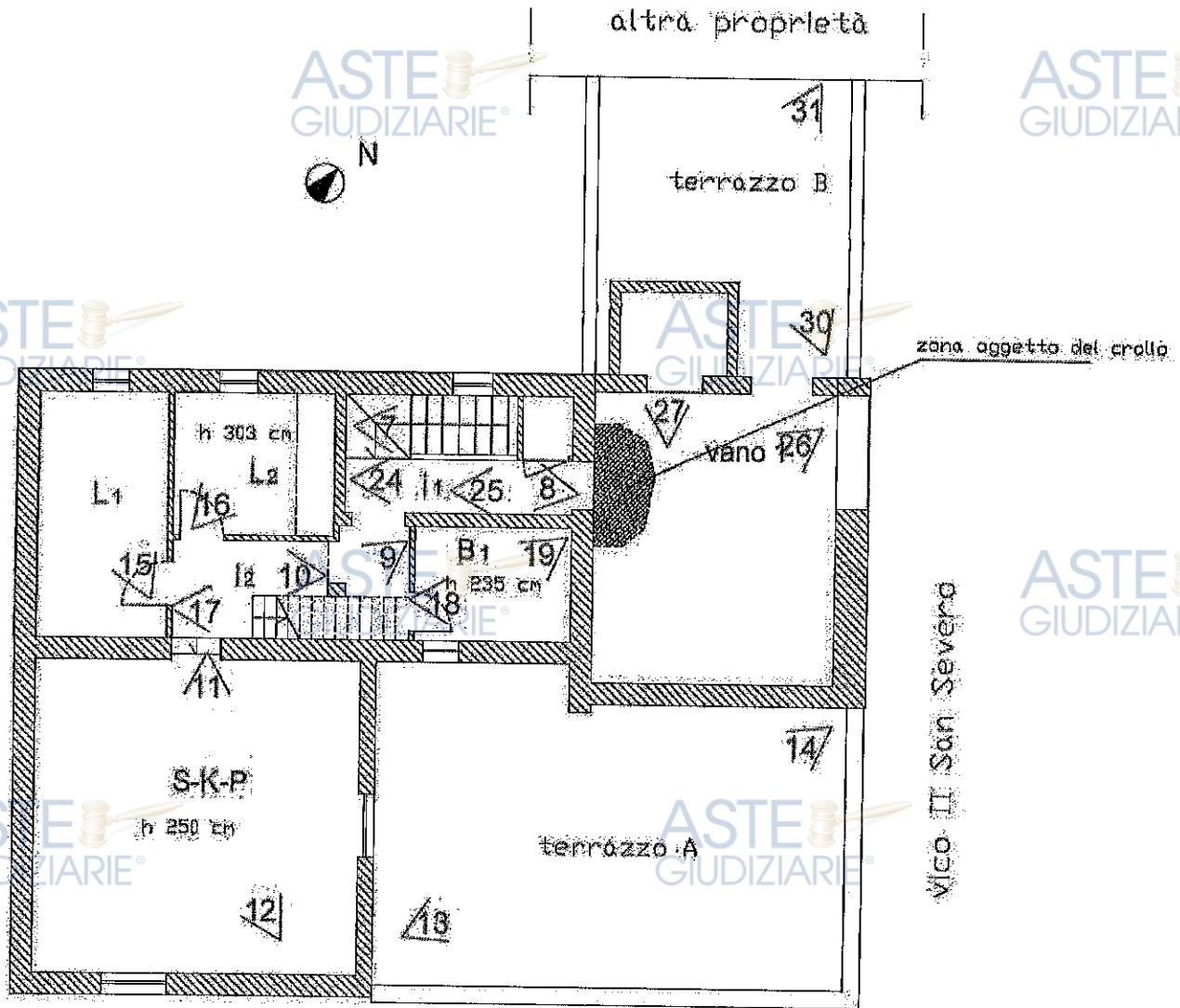
22 – Letto L3



23 – Ripostiglio rip

Via Casa D'Agostino 21 -- 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

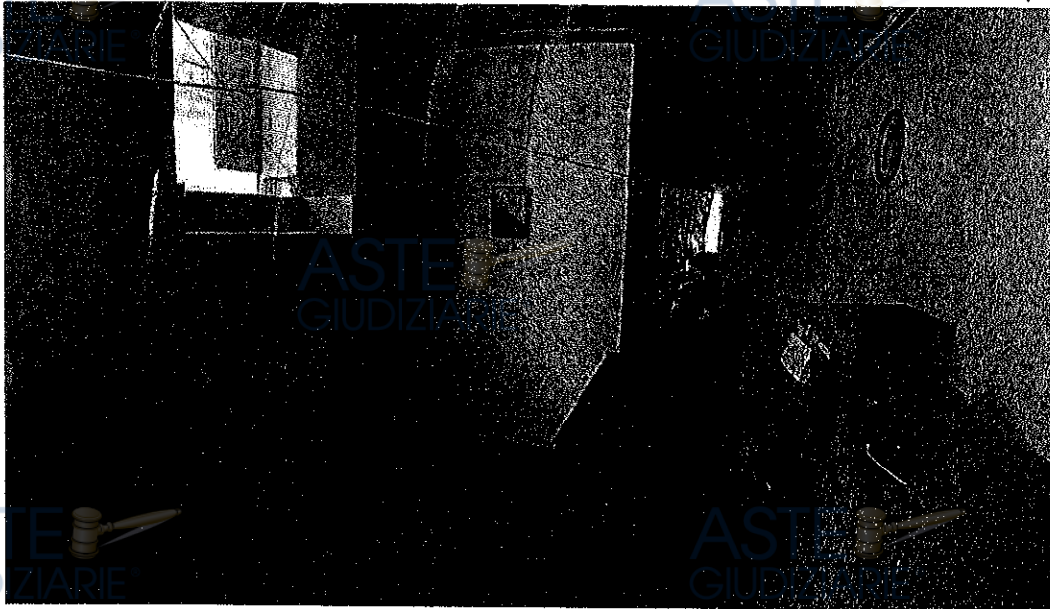
27



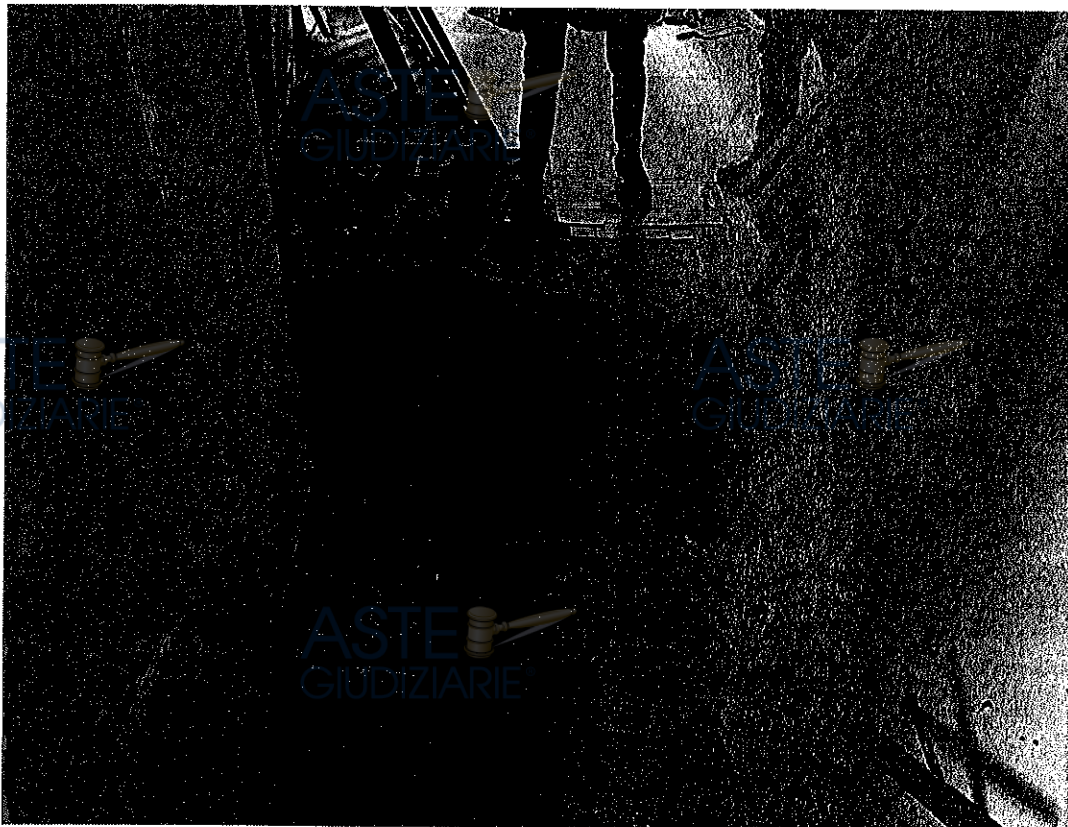
via Matteo Ripa

vico II San Severo

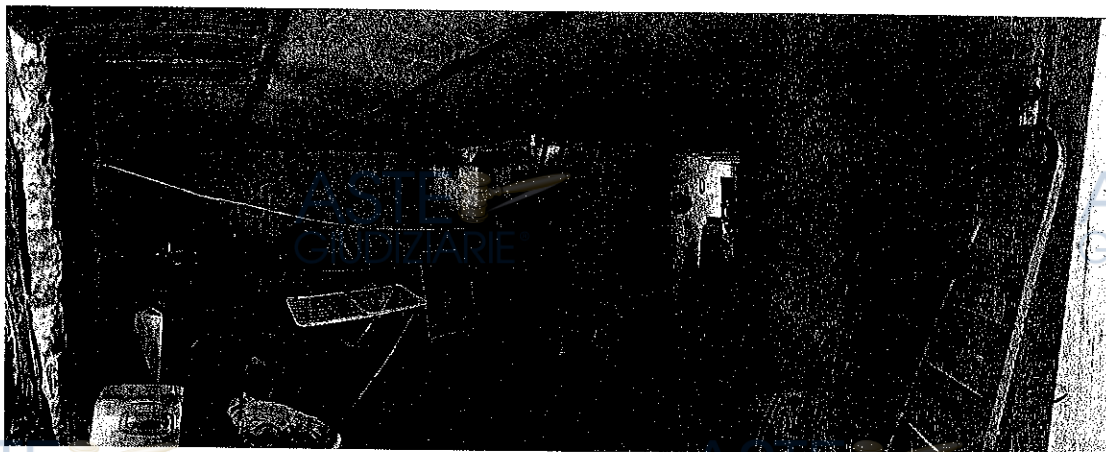
Coni ottici



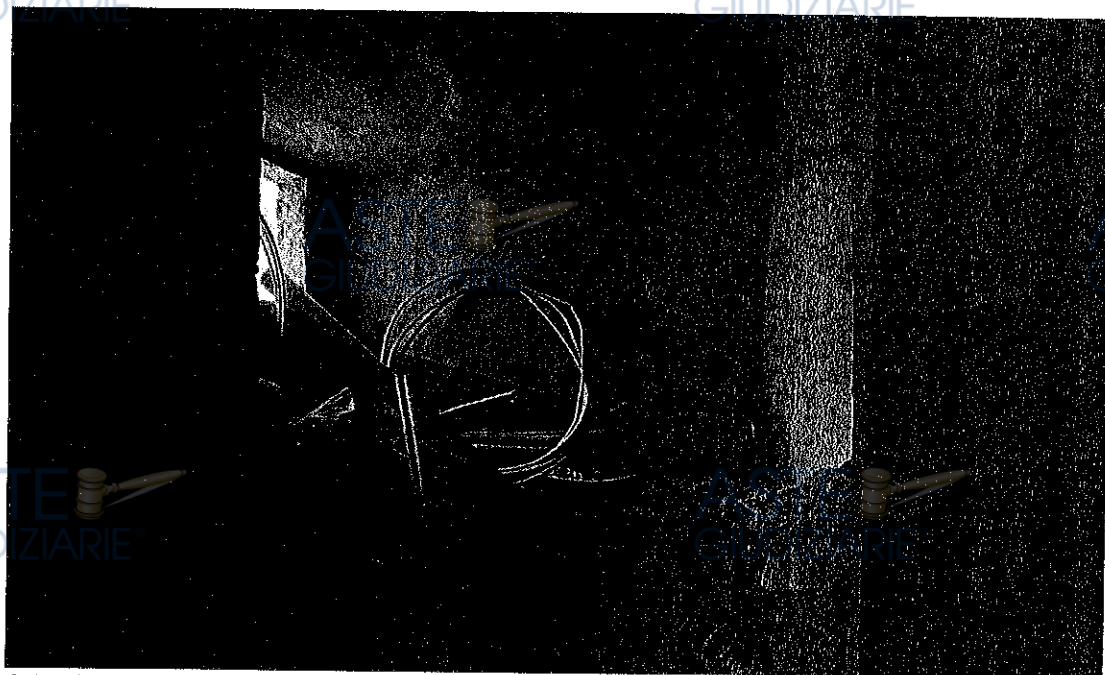
24 - Disimpegno i1



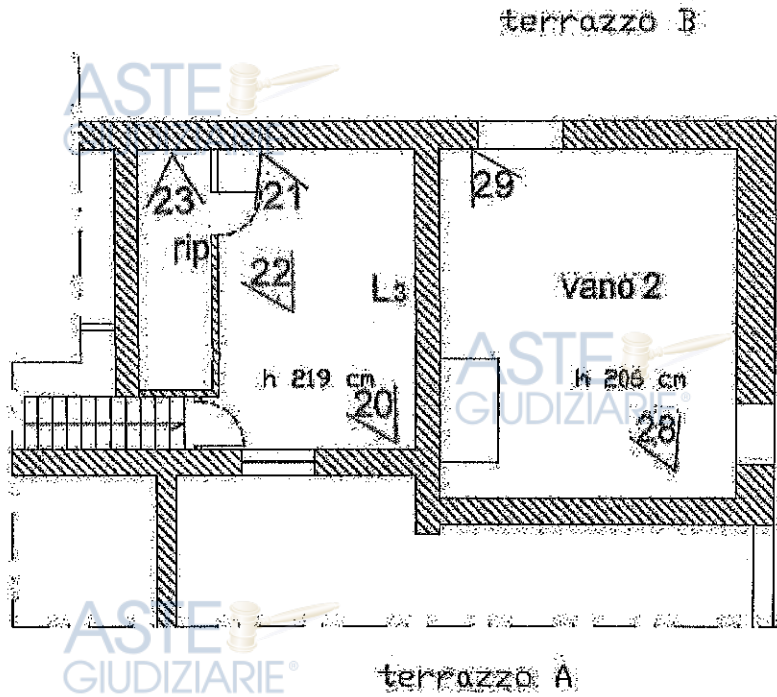
25 – Ingresso al vano 1 e particolare del solaio oggetto di crollo parziale



26 – Vano 1

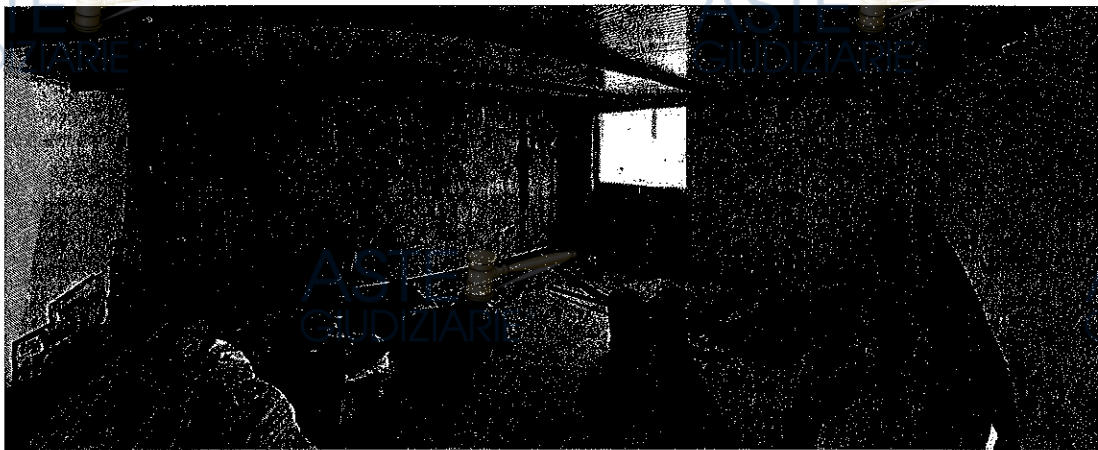


27 – Vano 1



ASTE GIUDIZIARIE®
Vico II San Severo

Coni ottici livello soppalchi



28 – Vano 2