

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 101/2022**

contro

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma dott.ssa Roberta Guardasole**

Custode giudiziario: **Avv. Tommasina Valentina Panico**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO.....	5
Identificazione.....	5
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	5
Confini	5
Dati Catastali	6
Censi, livelli, usi civici.....	9
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	9
Consistenza.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità, Vincoli e Oneri	16
Regolarità edilizia	17
Normativa urbanistica.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Criteri di stima.....	19
Superfici convenzionali.....	19
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	20
Adeguamenti e correzioni.....	20
Determinazione del valore a base d'asta.....	21
ELENCO ALLEGATI	24

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 26/06/2023 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

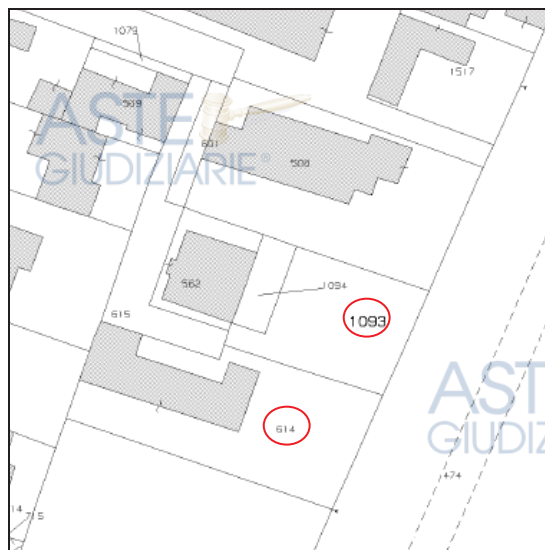
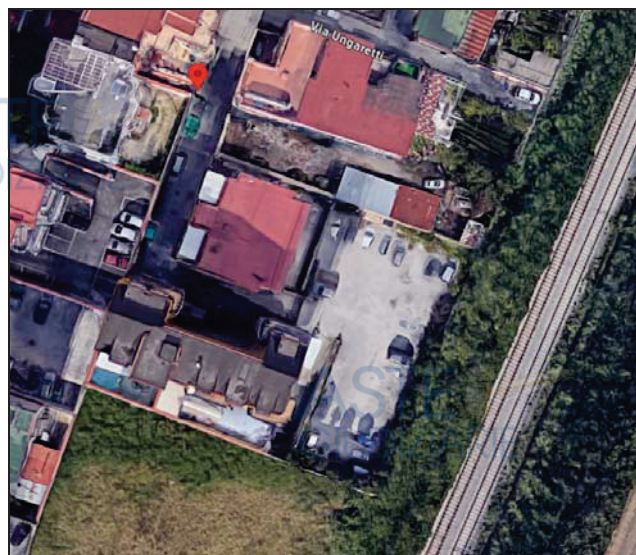
I beni oggetto della presente, e le *relative quote pignorate*, risultano così identificati:

Identificazione dei beni

Bene 1) Quota pari a 1/2 della piena proprietà di una unità abitativa posta al piano quarto, interno n. 10, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Ungaretti n. 10, censita in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 12, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. 97-106 mq, rendita 340,86 euro

Bene 2) Quota pari a 1/2 della piena proprietà di uno stallo auto posto nel piazzale di pertinenza di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Ungaretti n. 10, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 21, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, sup. 10 mq, rendita 12,91 euro

Bene 3) Quota pari a 1/9 della piena proprietà di un'area di terreno, attualmente asfaltata e posta in continuità con il piazzale di pertinenza del fabbricato di via Ungaretti n. 10 in Casalnuovo di Napoli (Na), censita in C.T. al foglio 3, p.lla 1093, qualità frutt. irr., cl. 2, cons. 4,25 are, reddito dom. 16,79 euro – reddito agr. 6,58



Vista aerea del fabbricato di via Ungaretti n. 10, Casalnuovo di Napoli, e relativo estratto di mappa

Titolarità e Diritti reali

L'appartamento (C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 12) e lo stallo auto (C.F. foglio 3 p.lla 614, sub 21) afferenti al fabbricato di via Ungaretti n. 10 in Casalnuovo di Napoli, ossia i beni 1 e 2 del predetto elenco, sono pervenuti alla [redacted], per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, mentre l'area (C.T. foglio 3, p.lla 1093) a margine del piazzale di pertinenza del detto fabbricato, ossia il bene 3, è pervenuta alla stessa per la quota pari a 1/9 della piena proprietà; il tutto da potere dei figli [redacted] in virtù dell'atto di donazione rogato dal notaio Francesco Coppa in data [redacted]

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 08/04/2011 ai nn. 14601/10385. **Relativamente a detta trascrizione risulta l'annotazione n. 7055 del 22/10/2021 per inefficacia parziale. La circostanza si riferisce alla revoca della donazione limitatamente alla quota di uno dei due donanti. In virtù di ciò il pignoramento di appartamento e stallo è stato effettuato per 1/2 della piena proprietà; analogo accorgimento non è stato però esteso alla quota di 1/9 dell'area censita con la p.lla 1093, che è stata, infatti, pignorata per l'intera detta quota e non per la metà (1/18 della piena proprietà).**

Formazione dei lotti

Il compendio pignorato consta di un appartamento con stallo auto pertinenziale, allocato in un'area cortilizia di pertinenza del fabbricato di afferenza del primo; costituisce ulteriore pertinenza dell'appartamento la quota di 1/9 di un'area posta in continuità con il detto piazzale condominiale, traente accesso dal medesimo varco carrabile e parimenti utilizzata per il parcheggio delle auto.

Stante quanto sopra, relativamente alle quote, ad oggi, pignorate (nonostante l'osservazione di cui al paragrafo precedente), si stabilisce la formazione di un lotto unico, così identificato e brevemente descritto:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/2 della piena proprietà di un appartamento, attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e tre balconi (oltre un bagnetto e un ripostiglio realizzati entro superfetazioni insistenti su quota-parte di due dei tre balconi), afferente al piano quarto, int. 10, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Ungaretti n. 10, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 12, cat. A2, e pari quota di uno stallo auto di 10 mq allocato nel piazzale di pertinenza dello stesso fabbricato, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 21, cat. C6, nonché quota di 1/9 della piena proprietà di un'area asfaltata, di circa 425 mq complessivi, posta in continuità con il detto piazzale condominiale, con cui condivide l'accesso carrabile e l'uso ai fini del parcheggio di auto, censita in C.T. al foglio 3, p.lla 1093.

ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/2 della piena proprietà di un appartamento, attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e tre balconi (oltre un bagnetto e un ripostiglio realizzati entro superfetazioni insistenti su quota-parte di due dei tre balconi), afferente al piano quarto, int. 10, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Ungaretti n. 10, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 12, cat. A2, e pari quota di uno stallo auto di 10 mq allocato nel piazzale di pertinenza dello stesso fabbricato, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 614, sub 21, cat. C6, nonché quota di 1/9 della piena proprietà di un'area asfaltata, di circa 425 mq complessivi, posta in continuità con il detto piazzale condominiale, con cui condivide l'accesso carrabile e l'uso ai fini del parcheggio di auto, censita in C.T. al foglio 3, p.lla 1093.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'appartamento (C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 12) e lo stallo auto (C.F. foglio 3 p.lla 614, sub 21), afferenti al fabbricato di via Ungaretti n. 10 in Casalnuovo di Napoli, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, mentre l'area (C.T. foglio 3, p.lla 1093) a margine del piazzale di pertinenza del detto fabbricato, pure essa usata per il parcheggio delle auto, è pervenuta alla stessa per la quota pari a 1/9 della piena proprietà; il tutto da potere dei [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione rogato dal notaio Francesco Coppa in data 29/03/2011, rep. 13318, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 08/04/2011 ai nn. 14601/10385. **Relativamente a detta trascrizione risulta l'annotazione n. 7055 del 22/10/2021 per inefficacia parziale. La circostanza si riferisce alla revoca della donazione limitatamente alla quota di uno dei due donanti. In virtù di ciò il pignoramento di appartamento e stallo è stato effettuato per 1/2 della piena proprietà; analogo accorgimento non è stato però esteso alla quota di 1/9 dell'area censita con la p.lla 1093, che è stata, infatti, pignorata per l'intera detta quota e non per la metà (1/18 della piena proprietà).**

Come si evince dall'allegato estratto di matrimonio con annotazioni, rilasciato dal competente ufficio di stato civile del comune di Napoli, [REDACTED] contratto matrimonio in data [REDACTED]. Successivamente, con atto del 24/09/1996 a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 10/04/2002 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e con sentenza del Tribunale di Nola n. 595 in data 13/02/2014 è stata poi dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

CONFINI

I confini dei beni del compendio risultano essere i seguenti:

Appartamento – C.F. 3/614/12

ballatoio condominiale, scala condominiale, area esterna di pertinenza del fabbricato

Stallo auto – C.F. 3/614/21

area di manovra, proprietà aliena (p.lla 614, sub 20), proprietà stessa ditta (p.lla 614, sub 22), proprietà Ferrovie dello Stato

Area/Piazzale – C.T. 3/1093

piazzale con stalli auto p.lla 614, proprietà Ferrovie dello Stato, proprietà aliena (p.lla 1094), proprietà aliena (p.lla 508)

DATI CATASTALI

I dati catastali dei beni del compendio risultano essere i seguenti:

Appartamento – C.F. 3/614/12

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		3	614	12			A/2	4	5,5 vani	Totale: 106 m ² m ² Totale: eduse aree scoperte***: 97 m ²	Euro 340,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2023 Pratica n. NA0145665 in atti dal 05/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145665.1/2023)
Indirizzo VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 10 Scala U Interno 10 Piano 4												
Notifica Partita Mod.58 -												

Stallo auto – C.F. 3/614/21

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		3	614	21			C/6	2	10 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 12,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2023 Pratica n. NA0145680 in atti dal 05/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145680.1/2023)
Indirizzo VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 10 Piano T												
Notifica Partita Mod.58 -												

Area/Piazzale – C.T. 3/1093

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	1093		-	FRUTT IRRIG 2	04.25		P1C	Euro 16,79 L. 32.513	Euro 6,58 L. 12.750	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1998 in atti dal 15/01/1999 (n. 314.1/1999)	
Notifica									Partita	6462		
Annotazioni		di immobile: SR - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE										

Osservazioni generali Appartamento – C.F. 3/614/12

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo sono corretti, analogamente dicasi per piano ed interno;
- ❖ La planimetria catastale in atti (risalente alla costituzione – anno 1990) non è pienamente conforma allo stato attuale dei luoghi per sopraggiunte modifiche di distribuzione interna e per la presenza, su quota-parte di due dei balconi annessi all'unità, di volumi/superfetazioni (wc e ripostiglio) che dovranno essere oggetto di ripristino;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutata, per la relativa quota di proprietà.

Cronistoria Appartamento – C.F. 3/614/12

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 05/05/2023:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 97-106 mq, rendita 340,86 euro, via Giuseppe Ungaretti n. 10, interno 10, piano 4; variazione toponomastica del 05/05/2023 Pratica n. NA0145665 in atti dal 05/05/2023 variazione di toponomastica (n. 145665.1/2023).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 30/12/2015:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 97-106 mq, rendita 340,86 euro, via Torre, interno 10, piano 4; variazione toponomastica del 30/12/2015 Pratica n. NA0562772 in atti dal 30/12/2015

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 260249.1/2015).

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 97-106 mq, rendita 340,86 euro, Rione Torre, interno 10, piano 4; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, rendita 660.000 lire, Rione Torre, interno 10, piano 4; variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 27/07/1990:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, cat. A2, cl. 4, cons. 5,5 vani, rendita 1.672 lire, Rione Torre, interno 10, piano 4; classamento automatico del 27/07/1990 in atti dal 25/11/1992 (n. 11506/1990).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 25/11/1992:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 12**, Rione Torre, interno 10, piano 4; COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992.

Osservazioni generali Stallo auto – C.F. 3/614/21

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- ❖ La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutata, per la relativa quota di proprietà.

Cronistoria Stallo auto – C.F. 3/614/21

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 05/05/2023:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, sup. catastale 10 mq, rendita 12,91 euro, via Giuseppe Ungaretti n. 10, piano T; variazione toponomastica del 05/05/2023 Pratica n. NA0145680 in atti dal 05/05/2023 variazione di toponomastica (n. 145680.1/2023).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 30/12/2015:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, sup. catastale 10 mq, rendita 12,91 euro, via Torre, piano T; variazione toponomastica del 30/12/2015 Pratica n. NA0562781 in atti dal 30/12/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 260258.1/2015).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, rendita 25.000 lire, Rione Torre, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, rendita 25.000 lire, Rione Torre, piano T; variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.

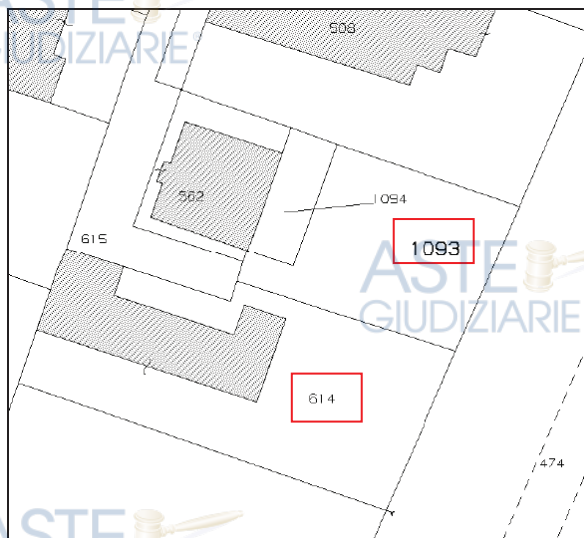
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 27/07/1990:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, cat. C6, cl. 2, cons. 10 mq, rendita 25.000 lire, Rione Torre, piano T; classamento automatico del 27/07/1990 in atti dal 25/11/1992 (n. 11506/1990).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 25/11/1992:
C.F. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 614, sub 21**, Rione Torre, piano T; COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992.

Osservazioni generali Area/Piazzale – C.T. 3/1093

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati di classamento non sono congruenti con la destinazione attuale dell'area che risulta, infatti, pavimentata ed impiegata per il parcheggio di autovetture. Per ratificare detta circostanza, l'area dovrebbe passare in C.F. come *area urbana* (cat. F1);
- ❖ L'intestazione attuale non è corretta in quanto non risulta aggiornata e allineata all'attuale proprietà.

Cronistoria Area/Piazzale – C.T. 3/1093

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 16/12/1998:
C.T. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 1093**, qualità frutt. irr., cl. 2, cons. 4,25 are, reddito dom. 16,79 euro/32.513 lire – reddito agr. 6,58 euro/12.750 lire; strumento (atto pubblico) del 16/12/1998 in atti dal 15/01/1999 (n. 314.1/1999).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 04/08/1993:
C.T. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 1093**, qualità frutt. irr., cl. 2, cons. 4,25 are, reddito dom. 32.513 lire – reddito agr. 12.750 lire; frazionamento del 04/08/1993 in atti dal 24/03/1995 (n. 3569.1/1993).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 31/12/1987:
C.T. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 470**, qualità frutt. irr., cl. 2, cons. 5,15 are, reddito dom. 39.398 lire – reddito agr. 15.450 lire; dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 31/12/1987 in atti dal 21/01/1989 (n. 3161.1/1988).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico:
C.T. Comune di Casalnuovo di Napoli: **foglio 3, p.lla 470**, qualità frutt. irr., cl. 2, cons. 5,15 are, reddito dom. 39.398 lire – reddito agr. 15.450 lire; dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1978.

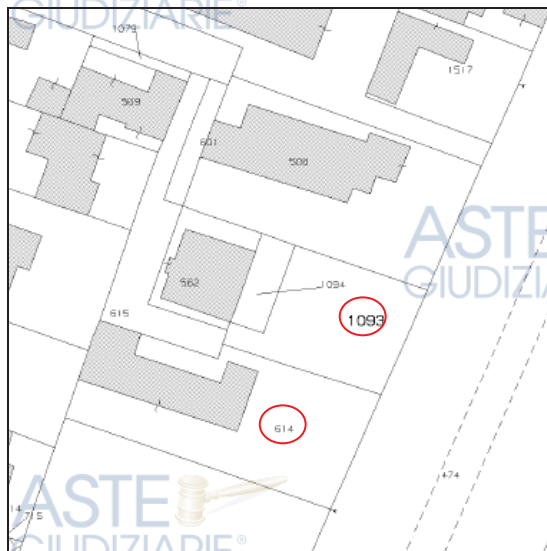


CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Le unità oggetto del presente lotto afferiscono ad un complesso per civili abitazioni sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Giuseppe Ungaretti n. 10 (già trav. privata di Rione Torre), in una zona piuttosto centrale del comune. In particolare, trattasi di un appartamento sito al piano quarto del fabbricato, di uno stallo auto di circa 10 mq posto nell'area esterna a margine del detto fabbricato nonché di una quota (non fisicamente identificata, se non per accordi informali tra i comproprietari) di un piazzale asfaltato, collegato senza soluzione di continuità all'area esterna di cui sopra, con cui, per altro, condivide accesso carrabile e destinazione (parcamento di autovetture).



Vista aerea del fabbricato di via Ungaretti n. 10, Casalnuovo di Napoli, e relativo estratto di mappa

Dalla citata via Ungaretti, in particolare, attraverso dei viali secondari, si giunge al fabbricato distinto con il civico n. 10. Trattasi di un manufatto dalla conformazione planimetrica a C, caratterizzato da sei livelli fuori terra, che ospitano diverse unità abitative, e da un piano seminterrato, ove sono allocati box e cantinole.



Viste del fabbricato di via Ungaretti n. 10, Casalnuovo di Napoli

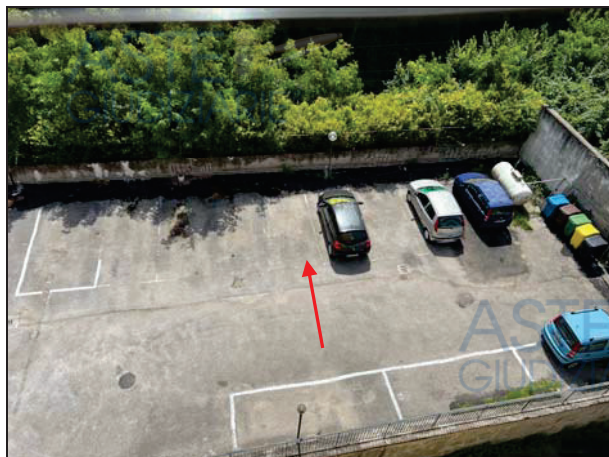
Il manufatto è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in laterizio, intonacati e tinteggiati di giallo; la copertura è in parte piana e in (minor) parte a falde, protetta da sistema di tenuta all'acqua.

L'accesso al fabbricato avviene da una quota leggermente rialzata rispetto al livello stradale, attraverso un portone che immette nell'androne condominiale da cui partono scala ed ascensore che disimpegnano i vari livelli. Le finiture delle parti comuni interne sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e lambris in pietra naturale per il piano terra nonché gres e marmo per i pavimenti di ballatoi, scala e pianerottoli; gli infissi sono invetriati con telai in alluminio.



Vista dell'accesso al fabbricato

A est del detto fabbricato, con ingresso da un cancello metallico carrabile, è allocato un piazzale asfaltato che ospita diversi stalli auto, tra cui quello staggito (di circa 10 mq), e disimpegna la rampa di accesso al piano seminterrato. Il tutto identificato con la p.lla 614 in C.F.



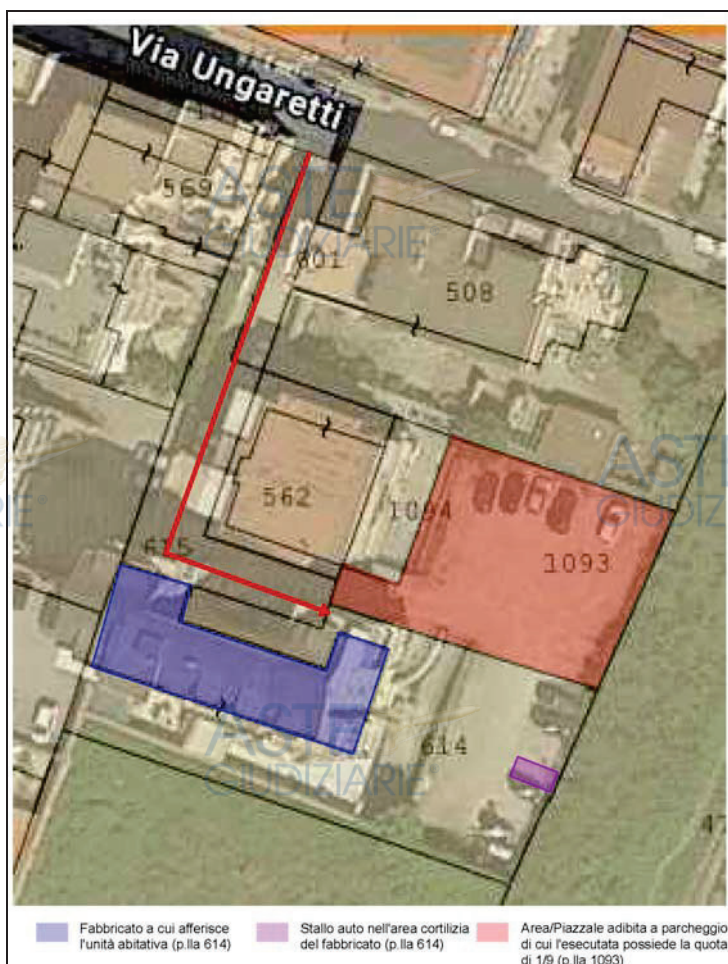
Vista dell'accesso carrabile al piazzale laterale che ospita gli stalli auto e la rampa di accesso al piano seminterrato e dettaglio dello stesso piazzale con indicazione dello stallo auto staggito (sub 21)

In continuità con detto piazzale, senza alcuna delimitazione fisica e con accesso dal medesimo cancello carrabile, è posta l'area censita con la p.lla 1093 in C.T. di cui l'esecutata possiede la quota teorica di 1/9. A differenza dello stallo auto, fisicamente (e catastalmente) identificato: il quinto da destra, ossia il quinto a partire dal confine sud dell'area esterna di pertinenza del fabbricato, la quota di 1/9 del piazzale censito con la p.lla 1093 non è fisicamente definita. Essa corrisponde, idealmente, a circa 47 mq (considerando che l'area complessiva della p.lla 1093 è pari a circa 425 mq). Solo in virtù di un accordo tra i comproprietari, l'esecutata, in virtù della

quota posseduta, utilizzato lo spazio per il parcheggio di due auto, secondo una distribuzione ed assegnazione assolutamente informale.



Viste dell'area, ormai asfaltata e utilizzata per il parcheggio di auto, censita con la p.lla 1093 in C.T. (di cui l'esecutata possiede la quota di 1/9 della piena proprietà)



Dettaglio delle aree esterne

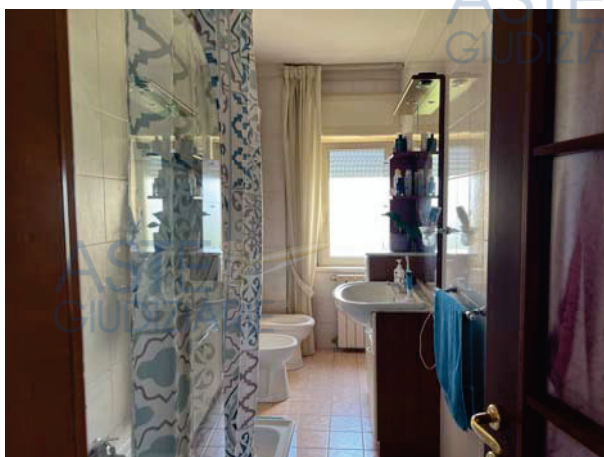
L'appartamento oggetto di pignoramento, come già anticipato, si trova al piano quarto del fabbricato di cui sopra, con accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto allo smonto della scala condominiale. L'unità, nell'attuale assetto, risulta composta da soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, studietto, due camere e bagno, oltre tre balconi. Su quota-parte degli stessi risultano realizzati due volumi: in uno, con accesso da una delle camere da letto, è realizzato un secondo bagno; nell'altro, con accesso dallo stesso balcone di afferenza, è realizzato un ripostiglio. Trattasi di superfetazioni che dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino in quanto abusive e non sanabili.



Dettagli della zona giorno

La qualità generale delle finiture dell'appartamento è buona e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti presenti, è discreto. In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in gres ceramico; infissi interni in legno, alcuni con specchiature in vetro, ed infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

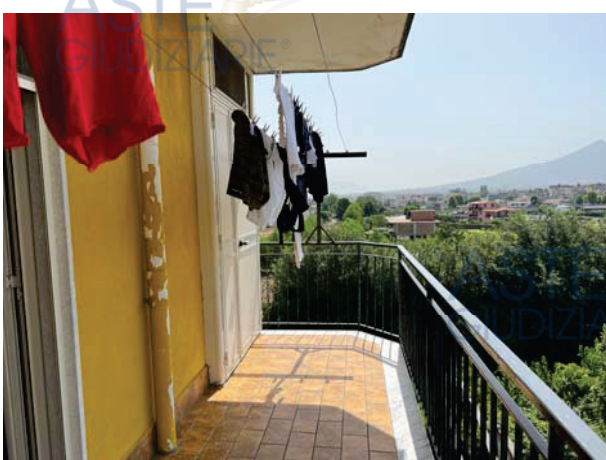
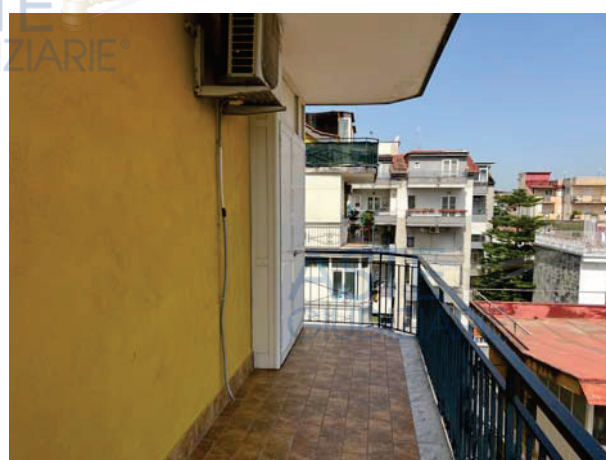
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a gas nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e servizio. Gli ambienti sono altresì dotati di unità di condizionamento.



Vista di una delle camere da letto e del bagno principale



Vista di una delle camere con dettaglio dell'accesso al bagno realizzato entro un volume insistente su uno dei balconi



Dettaglio dei due volumi (wc e ripostiglio) realizzati su quota-parte di due balconi

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le **superfici commerciali** delle aree (con piccoli arrotondamenti finali) che compongono il compendio oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della relativa destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione p.lla 614/sub 12	90,00 mq	1,00	90,00 mq
Balconi p.lla 614/sub 12	40,00 mq	0,25	10,00 mq
Totale appartamento			100,00 mq
Stallo auto p.lla 614/sub 21	10,00 mq	1,00	10,00 mq
Totale stallo auto			10,00 mq
Quota teorica piazzale p.lla 1093	425 mq	0,11	47,22 mq
Totale quota di 1/9 del piazzale			47,22 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni del lotto, allo stato, risultano occupati ed utilizzati dall'esecutata, come risulta dal verbale redatto in occasione del sopralluogo effettuato dagli ausiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento (C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 12) e lo stallo auto (C.F. foglio 3 p.lla 614, sub 21) afferenti al fabbricato di via Ungaretti n. 10 in Casalnuovo di Napoli, unitamente alla quota di 1/9 dell'area (C.T. foglio 3, p.lla 1093) a margine del piazzale di pertinenza del detto fabbricato, pure essa attualmente usata per il parcheggio di auto, sono pervenuti all'esecutata, [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione rogato dal notaio Francesco Coppa in data 29/03/2011, rep. 13318, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 08/04/2011 ai nn. 14601/10385. *Relativamente a detta trascrizione risulta l'annotazione n. 7055 del 22/10/2021 per inefficacia parziale (come esemplificato in premessa).*

Con l'atto del notaio Coppa, in particolare, [REDACTED] sopra generalizzata, riceve in donazione [REDACTED] nata a [REDACTED] a piena proprietà delle seguenti unità facenti parte del complesso edilizio sito in Casalnuovo di Napoli alla via Ungaretti n. 10 (già Rione Torre traversa privata n. 70) e precisamente:

- appartamento al quarto piano, identificato con il numero interno 10 (dieci), della consistenza catastale di 5,5 (cinque virgola cinque) vani, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dalle scale.

Confinante con pianerottolo, cassa scale, ed area esterna al fabbricato, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, particella 614, sub 12, Cat. A/2, Cl. 4, vani catastali 5,5, R.C. Euro 340,86, in ditta alla parte donante.

Costituisce pertinenza di detto immobile:

- annesso posto auto scoperto posto al piano terra, esteso circa 10 (dieci) metri quadrati e precisamente il quinto partendo dal muro che confina con la proprietà Iasevoli.

Confinante con area di manovra, con posto auto sub 20, con posto auto sub 22 e con proprietà Ferrovia FF.SS, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, particella 614, sub 21, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 10, R.C. Euro 12,91, in ditta alla parte donante.

Riceve altresì, quale ulteriore pertinenza dell'appartamento:

i diritti di comproprietà pari ad 1/9 (un nono) del terreno esteso complessivamente circa are 4 (quattro) e centiare 25 (venticinque).

Confinante con proprietà Granato, con proprietà Ferrovia FF.SS. e con proprietà Iazzetta, salvo altri.

Detto immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, particella 1093, frutteto irriguo, Cl. 2, are 4 e ca 25, R.D. Euro 16,79, R.A. euro 6,58 in ditta alla parte donante.

Riguardo alle ulteriori provenienze, si rileva che [REDACTED] come sopra generalizzati, i beni staggiti, per le relative quote di proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Loredana Grimaldi in data

30/04/2003, rep. 29168, registrato a Napoli il 15/05/2003 al n. 2267 serie 1/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05/05/2003 ai nn. 18444/13358.

Con detto atto [redacted] acquistano i beni da potere di [redacted]

Nell'atto, a riguardo dei beni trasferiti, si legge:

Con il presente i signori [redacted], ciascuno per i propri diritti e tutti e due insieme per l'intero e solidalmente fra loro, vendono e trasferiscono ai signori [redacted] che in parti uguali fra loro, in comune e pro indiviso accettano ed acquistano, la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Ungaretti n. 10 (già ed in catasto Via Rione Torre Traversa Privata n. 70) e precisamente:

- appartamento posto al quarto piano, distinto con il numero interno dieci (10), composto da cinque vani e mezzo catastali, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dalle scale;

confinante con pianerottolo, cassa scale ed area esterna al fabbricato,

nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, particella 614, sub 12, Rione Torre n.S.N, scala U, piano 4, int. 10, cat. A2, cl. 4, vani 5,5 R.C. Euro 340,86,

con annesso posto auto scoperto posto al piano terra, esteso circa dieci metri quadrati, e precisamente il quinto partendo

dal muro che confina con la proprietà Iasevoli;

confinante con area di manovra, posto auto sub 20, posto auto sub 22 e proprietà Ferrovia FF.SS.;

nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli al foglio 3, particella 614, sub 21, Rione Torre n.S.N, piano T, cat. C6, cl. 2, mq. 10 R.C. Euro 12,91.

nonchè con i diritti di comproprietà pari ad un nono (1/9) del terreno esteso complessivamente circa are quattro e centiare venticinque (are 4.25);

confinante con proprietà Granato, proprietà Ferrovia FF.SS. e proprietà Iazzetta;

nel N.C.T. del Comune di Casalnuovo di Napoli foglio 3, particella 1093, Qualità e Classe FRUTT IRRIG 2, are 04 ca 25, Reddito Dominicale Euro 16,79, Reddito Agrario Euro 6,58.

[redacted] come sopra generalizzati, l'appartamento e lo stallo auto erano pervenuti per acquisto dalla [redacted] in virtù di atto rogato dal notaio Alfonso Monda in data 26/05/1993, rep. 109756, registrato a Napoli il 15/06/1993 al n. 2358 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il giorno 08/06/1993 ai nn. 18712/14550.

Viceversa, i diritti di comproprietà del terreno (p.la 1093) erano pervenuti dalla stessa [redacted] per atto di compravendita rogato dal notaio Pasquale Macchiarelli in data 16/12/1998, rep. 7864, registrato a Napoli il 29/12/1998 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23/12/1998 ai numeri 38284/28924.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 05/05/2003 - Registro Particolare 3312 Registro Generale 18445 - di ipoteca volontaria per 200.000,00 euro derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Loredana Grimaldi, rep. 29169 del 30/04/2003, a FAVORE di Banca Woolwich spa, con sede in Milano, e CONTRO i [REDACTED] [REDACTED] come generalizzati nel corpo della presente, in qualità di terzi datori di ipoteca e CONTRO [REDACTED] [REDACTED] come generalizzati nel corpo della presente, in qualità di debitori non datori di ipoteca, gravante sui beni staggit per le relative quote di proprietà (1/1 della piena proprietà per appartamento, p.lla 614-sub 12, e stallo auto, p.lla 614-sub 21, e 1/9 della piena proprietà per l'area p.lla 1093).
A riguardo di detta formalità risulta iscritta in data 14/04/2023 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 19245 – ipoteca in rinnovazione.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 11/02/2016 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 5538 - di domanda giudiziale - revocazione donazione (riferita all'atto di donazione rogato dal notaio Coppa in data 29/03/2011, rep. 13318) del Tribunale, rep. 29417/2016 del 27/01/2016, a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED], come generalizzati nel corpo della presente, gravante sui beni staggit per le relative quote di proprietà.
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 22/06/2022 - Registro Particolare 23847 Registro Generale 31160 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1721 del 12/04/2022, a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] come generalizzata nel corpo della presente, gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà di appartamento, p.lla 614-sub 12, e stallo auto, p.lla 614-sub 21, e sulla quota di 1/9 della piena proprietà dell'area p.lla 1093.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutata e beni staggit. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, con specifico riferimento all'appartamento, si rileva altresì che:

- non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità dell'appartamento;
- non si rinviene la *licenza di abitabilità* dei luoghi;
- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dei luoghi.

Va, infine, evidenziata la circostanza che l'area di cui l'esecutata possiede la quota di 1/9 della piena proprietà (p.lla 1093) è ancora censita in C.T. come frutteto irr. mentre, di fatto, risulta asfaltata e utilizzata come piazzale per il parcheggio delle auto, al pari della contigua corte di pertinenza del fabbricato (p.lla 614). Orbene, la circostanza si configura come un cambio di destinazione d'uso, ancorché assentibile vista la zona di afferenza dei luoghi, che deve essere urbanisticamente ratificato, come pure deve essere ratificato il relativo assetto catastale: il terreno, infatti, dovrebbe essere trasferito in C.F. come area urbana (cat. F1). Atteso quanto qui rilevato, si opererà una detrazione anche relativamente al valore della detta area che tenga conto non solo delle attività da compiere per effettuare gli allineamenti, urbanistico e catastale, ma anche della circostanza che tali attività debbano essere compiute per l'intera area (425 mq) e non solo per la quota di proprietà dell'esecutata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area cui afferiscono i beni staggiati, tanto per il fabbricato e relativa corte quanto per il piazzale ancora censito in C.T. come frutt. irr. (p.lla 1093), risulta urbanisticamente afferente alla zona omogenea *B1 – Residenziale satura* del PRG vigente per il Comune di Casalnuovo di Napoli.

Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a quelli di natura ambientale. Si segnala però che i piazzali (la corte del fabbricato e l'area p.lla 1093) sono parzialmente interessati dalla fascia di rispetto ferroviario, confinando con la sede ferroviaria della linea "Benevento via Cancellò".

Il tutto si evince dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato, su istanza della scrivente, dal competente ufficio comunale.

CERTIFICA

che in base al vigente Piano Regolatore Generale:

- ✓ la **particella 1093 del foglio 3** risulta classificata parte come Z.T.O. "B1- residenziale satura", parte come fascia di rispetto ferroviario "Ferrovia Benevento via Cancellò";

Nella sottozona "B1" e "B2" non è possibile nuova edificazione in quanto satura, sono invece consentiti interventi di: ricostruzione - ristrutturazione edilizia, trasformazione interna, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo a parità di volume e superficie utile preesistente.

Nella sottozona "B1" e "B2", nei soli interventi comportanti adeguamento antisismico è consentita la modifica della copertura con tetti resi non spingenti.

"VERDE di RISPETTO FERROVIARIO"

Lungo il tracciato ferroviario non sono consentite nuove costruzioni ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, dalle officine ferroviarie e dai seguenti impianti ferroviari: depositi e rimesse locomotive, squadre rialzo, posti di manutenzione corrente del materiale rotabile, cantieri iniezione legnami, etc..

Nelle fasce di rispetto, come sopra determinate, non può essere consentita la sanatoria degli edifici abusivi. Per gli altri edifici esistenti possono essere consentiti gli interventi previsti per la sottozona "B1", subordinandoli, per la ricostruzione, alla esplicita autorizzazione in deroga all'Ente Ferroviario interessato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di afferenza dei beni è dotato di regolamento di condominio, di cui si allega copia.
- L'amministrazione di condominio, con la comunicazione che si allega, dichiara che la quota ordinaria annuale per i beni di proprietà della [REDACTED] è pari a circa 60,00 euro;
- L'esecutata provvede al pagamento delle quote, tant'è che non risultano morosità rilevanti, con riferimento agli ultimi due anni;
- Non risultano spese straordinarie approvate.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B2 - Centrale) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio), con piccoli arrotondamenti ove possibile, che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione p.Illa 614/sub 12	90,00 mq	1,00	90,00 mq
Balconi p.Illa 614/sub 12	40,00 mq	0,25	10,00 mq
Totale appartamento			100,00 mq
Stallo auto p.Illa 614/sub 21	10,00 mq	1,00	10,00 mq
Totale stallo auto			10,00 mq
Quota piazzale p.Illa 1093	425 mq	0,11	47,00 mq
Totale quota di 1/9 del piazzale			47,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determinano i seguenti valori medi unitari per le funzioni prevalenti:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona centrale, piano medio-alto, discrete condizioni, pertinenze	1.500,00 €/mq
Stallo auto (medesima zona di cui sopra)	300,00 €/mq
Piazzale asfaltato (medesima zona di cui sopra)	200,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore dei beni (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa (p.lla 614, sub 12)	100,00 mq	1.500,00 €/mq	150.000,00 €
Stallo auto (p.lla 614, sub 21)	10,00 mq	250,00 €/mq	3.000,00 €
Quota del piazzale (p.lla 1093)	47,00 mq	200,00 €/mq	9.400,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori sopra determinati deve, però, essere **adeguati, corretti e pesati** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità ad esso afferenti
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo ai valori di appartamento e piazzale: • per l'appartamento (ripristino dei luoghi e conformazione della diversa distribuzione interna con relativa pratica edilizia oltre spese accessorie) 10% del valore di mercato sopra determinato • per la porzione di p.lla 1093 (pratiche per cambio di destinazione urbanistica e catastale) 10% del valore di mercato

		sopra determinato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi in quanto le prime sono atto dovuto a chiusura delle pratiche di cui alle seconde.
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del compendio di proprietà dell'esecutata (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa (p.lla 614, sub 12)	150.000,00 €	127.500,00 €
Stallo auto (p.lla 614, sub 21)	3.000,00 €	2.850,00 €
Quota 1/9 del piazzale (p.lla 1093)	9.400,00 €	8.000,00 €
Valore del compendio di proprietà dell'esecutata		138.350,00 €

A fronte di detti valori, l'analogo schema per le "quote pignorate" (1/2 della p.p. per appartamento e stallo auto e 1/9 dell'area p.lla 1093) risulta il seguente:

Identificativo	Valore della quota pignorata
Quota 1/2 dell'abitazione (p.lla 614, sub 12)	59.500,00 €
Quota 1/2 dello stallo auto (p.lla 614, sub 21)	1.425,00 €
Quota 1/9 del piazzale (p.lla 1093)	8.000,00 €
Valore del compendio pignorato	73.175,00 €

Come evidenziato in premessa, ove si volesse considerare la metà della quota di 1/9 della piena proprietà dell'area censita con la p.lla 1093, per i richiamati motivi (che hanno poi portato al pignoramento della sola metà dei primi due beni), il valore della stessa sarebbe pari a 4.000,00 €, per un nuovo totale pari a 69.175,00 €.

N.B.

ATTESA LA NATURA, LA CONFORMAZIONE E L'ENTITÀ DEI BENI, LA SCRIVENTE NON RAVVISA LA COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI STESSI.



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

Napoli, 28/12/2023



L'Esperto
ing. Alba De Pascale



Documentazione catastale

- ❑ ALL. 1 – Documentazione catastale
 - Visura storica C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 12
 - Planimetria catastale C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 12
 - Visura storica C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 21
 - Planimetria catastale C.F. foglio 3, p.lla 614, sub 21
 - Visura storica C.T. foglio 3, p.lla 1093
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 2 – Planimetria appartamento
- ❑ ALL. 3 – Schema di sovrapposizione tra foto aerea ed estratto di mappa dell'area

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 4 – Atto di donazione rogato dal notaio Francesco Coppa in data 29/03/2011, rep. 13318
- ❑ ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Loredana Grimaldi in data 30/04/2003, rep. 29168
- ❑ ALL. 6 – Nota atto di compravendita rogato dal notaio Alfonso Monda di Giugliano in data 26/05/1993, rep. 109756
- ❑ ALL. 7 – Atto di compravendita rogato dal notaio Pasquale Macchiarelli in data 16/12/1998, rep. 7864

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ❑ ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

- ❑ ALL. 9 – Estratto del fascicolo di cui alla concessione edilizia n. 31 del 1988
- ❑ ALL. 10 – Estratto del fascicolo di cui alla variante n. 14 del 1991
- ❑ ALL. 11 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Documentazione relativa al condominio

- ❑ ALL. 12 – Regolamento di condominio
- ❑ ALL. 13 – Comunicazione dell'amministratore di condominio



Documentazione fotografica

- ALL. 14 – Documentazione fotografica dei luoghi

Certificati

- ALL. 15 – Estratto di matrimonio con annotazioni relativo all'esecutata

